



ОТЧЕТ № 42/06/16А

**об оценке справедливой стоимости земельного участка с улучшением
в виде торгового центра общей площадью 3470,9 кв.м.,
расположенных по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул.
Переездная, д.4/6.**

Заказчик:

ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»

Оценочная компания:

ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:

10 июня 2016

Основание проведения оценки:

**Приложение № 18-Р2-61-16 от 08 июня 2016 К ДОГОВОРУ № Р2-О/2015-АОиА об
оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.**

Дата составления отчета об оценке:

16 июня 2016 года

Москва-2015

16 июня 2016 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением № 18-P2-61-16 К ДОГОВОРУ № P2-O/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» произвели оценку справедливой стоимости права собственности на земельный участок с улучшениями, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6.

Оценка произведена на основании проведенного осмотра, анализа предоставленной документации, интервью с представителем Заказчика, а также рыночной информации по соответствующему сектору рынка объектов недвижимости и обобщения результатов, установленных в процессе оценки. Подробная характеристика оцениваемых объектов приведена в направляемом Вам отчете об оценке.

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета, принимая во внимание содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке, установленным Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (в последней редакции от 28.12.2010г.).

Результаты работы оформлены в виде отчета, который представляет собой краткое изложение собранной информации, обоснование и анализ, который был проведен для выработки мнения ООО «Агентство оценки и аудита» о справедливой стоимости объектов оценки.

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок с улучшениями, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6, по состоянию на 10 июня 2016 года при без учета НДС 18% составила (округленно):

70 174 100 рублей

(Семьдесят миллионов сто семьдесят четыре тысячи сто рублей)

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь кв.м.	Кадастровый или условный номер	Справедливая стоимость руб.
1	Земельный участок	2 421	22:69:030501:28	753 209
2	Отдельно стоящие нежилое здание (торговый центр)	3470,9	22:69:030501:72	69 420 981
Итого				70 174 190

Настоящее заключение о стоимости предназначено исключительно для вышеуказанной цели и предполагаемого использования, а также, с учетом допущений и ограничений, приведенных в данном Отчете.

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. _____ 	Олейников В.А. _____

Содержание

1. Задание на оценку	5
2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе	7
2.1. Сведения о Заказчике	7
2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщиках)	7
3. Допущения и ограничительные условия	8
3.1. Допущения, принятые при проведении оценки	8
3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата	9
4. Основные понятия и методология процесса оценки	11
4.1. Основные определения и понятия	11
4.2. Определение справедливой стоимости	14
4.3. Процесс оценки	14
4.4. Подходы к оценке	15
5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	18
6. Описание объекта оценки	19
6.1. Анализ оцениваемых прав	19
6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком	21
6.3. Описание объектов недвижимости	21
6.4. Анализ местоположения Объекта оценки	23
6.5. Анализ рыночной ситуации	26
6.6. Обзор рынка торговой недвижимости России и г. Новоалтайска.	29
6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.	34
7. Сравнительный подход	36
7.1. Оценка земельных участков	36
7.2. Оценка помещений	43
8. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки	50
9. Итоговое заключение о стоимости	51
10. Заявление Оценщика	52
11. Список используемой литературы	53
12. ПРИЛОЖЕНИЯ	54

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	права собственности на земельный участок с улучшениями, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, без учета НДС 18%	Не применялся
Сравнительный подход, без учета НДС 18% (округленно)	70 174 190 руб.
Доходный подход, без учета НДС 18%(округленно)	Не применялся
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Справедливая стоимость объектов оценки с учетом НДС 18%	70 174 100 рублей (Семьдесят миллионов сто семьдесят четыре тысячи сто рублей)

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение № 18-Р2-61-16 от 08 июня 2016 К ДОГОВОРУ № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года
Объект оценки	права собственности на земельный участок с улучшениями, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6
Имущественные права на Объект оценки	Право собственности ¹ на земельный участок и здание
Цель оценки	Определение справедливой стоимости
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость
Дата оценки	10 июня 2016 года ³
Срок проведения оценки	с 10 июня 2016 года по 16 июня 2016 года
Дата составления отчета	16 июня 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет № 42/06/16А
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев

¹ - содержание **права собственности** раскрывает ст. 209 Гражданского Кодекса РФ, в которой говорится, что «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом».

² - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение справедливой стоимости. *Справедливая стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть

отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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».

³ - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.».

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	Общество с ограниченной ответственностью УК «Надежное управление» Д.У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2»
Реквизиты	место нахождения: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН/КПП 7723625776 / 770701001 ОГРН: 1077759414281 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Генеральный директор Н.Г. Савина

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщике)

Оценщики	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич: - Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; - Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012г., рег. 19971, выдано Государственным университетом по землеустройству
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г ОАО «Альфа Страхование». Страховая сумма – 3 000 000 рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
ОГРН	ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г.
Адрес местонахождения оценщиков	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002/01
ИНН/КПП	7709604990/ 770901001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

Следующие допущения и ограничительные условия использовались Оценщиками при проведении оценки и являются неотъемлемой частью данного Отчета.

1. Настоящий отчет содержит расчет справедливой стоимости данного имущества на дату определения стоимости, полученный при использовании доступной рыночной информации, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по рыночной цене, равной стоимости, определенной в данном отчете. Содержащиеся в данной работе анализ, мнения и заключения действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, изложенных в настоящем Отчете.

2. Оценщиками не проводилась аудиторская и иная проверка и не осуществлялась техническая экспертиза Объекта оценки;

3. Данные, использованные при расчете справедливой стоимости Объекта оценки, получены от Заказчика оценки, а также сборников статистической и аналитической информации, средств массовой информации и полагаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность используемых данных.

4. При проведении оценки Оценщики, не проверяли подлинности и достоверности информации, представленной Заказчиком и полученной из специализированных источников раскрытия информации. Оценщики также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.

5. Выбранные методики оценки Объектов оценки, по мнению Оценщиков, приводят к наиболее точно определенной справедливой стоимости. Однако Оценщики не утверждают, что при оценке объектов не могут быть использованы иные методики. При выборе методик оценки Оценщики исходил из того, насколько традиционные методы соотносятся с условиями исходной задачи.

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

7. От Оценщиков не требуется появление в суде или свидетельствование иным образом в связи с проведением данного исследования, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова в суд;

8. Настоящий Отчет может использоваться только по указанному в нем назначению;

9. Все расчеты, заключения и выводы сделаны на основании достоверной информации из источников открытого доступа, тем не менее, оценщики не могут

гарантировать их абсолютную точность;

10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемых объектов и активов; на оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае установления) подобных факторов.

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

1. Настоящий Отчет об оценке действителен только в фактическом объеме (без изъятий и дополнений) и вступает в силу с момента составления.

2. Мнение Оценщиков относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости. Оценщики не принимают на себя никакой ответственности за изменения социальных, экономических, юридических, физических, природных и иных факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночные факторы, и, таким образом, повлиять на рыночную стоимость Объекта оценки;

3. Оценщики не несут ответственности за возможное изменение стоимости после даты определения стоимости, в случае наступления в будущем изменяющих её условий и обстоятельств.

4. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого объекта, которая является достоверной и не является гарантией того, что он будет реализован по цене, указанной в Отчете об оценке на дату определения стоимости, так как данная справедливая стоимость только рекомендуется Оценщиком для целей совершения сделок с Объектом оценки.

5. Отчет предназначен для Заказчика и не может передаваться другим юридическим и физическим лицам с целью и предполагаемым использованием, не предусмотренными настоящей оценкой. Оценщики не несут ответственности за использование результатов данного Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.

6. Ни Оценщики, ни Заказчик не вправе использовать данный Отчет (либо его часть) для целей, иных, чем это предусмотрено Договором об оказании услуг по оценке.

7. Оценщики не вправе разглашать конфиденциальную информацию, полученную от Заказчика в ходе оценки объектов оценки. Оценщики также обязуется не использовать такую информацию иначе, чем для целей оценки. Данные обязательства не распространяются на информацию:

- - которая известна широкому кругу лиц (за исключением случаев, когда она стала таковой в результате нарушения Оценщиками своих обязательств);
- - которая, в соответствии с письменным согласием Заказчика, может быть использована или раскрыта.

8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и

рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Объекты оценки имеют обременения – аренда и доверительное управление. Однако, в целях оценки данное обременение не учитывалось, данное обременение при расчетах и выявлении справедливой стоимости не учитывалось.

4. Основные понятия и методология процесса оценки

4.1. Основные определения и понятия

Объекты оценки – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (ФСО №1).

Цена объекта оценки - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", действующий в редакции на дату оценки).

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной (справедливой) стоимости:

- **инвестиционная стоимость объекта оценки** - это стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- **ликвидационная стоимость объекта оценки** – это 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 условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При определении ликвидационной стоимости в отличие от определения справедливой стоимости учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

- **кадастровая стоимость** – стоимость, определяемая методами массовой оценки справедливой стоимости, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

Итоговая стоимость - стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

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

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

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

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Установление затрат – определение денежного выражения величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цены, уплаченной покупателем за объект оценки.

Наиболее эффективное использование объекта оценки – это такое использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. (ФСО №1).

Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий (ФСО №1).

Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки (ФСО №1).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. (ФСО №1).

Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, схожий объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (ФСО №1).

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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Земли – ресурс, используемый для производства сельскохозяйственной продукции, для строительства домов, городов, железных дорог; один из основных компонентов производства (другие компоненты: труд, капитал, природные ресурсы).

Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. Границы городских, сельских населенных пунктов отделяют земли населенных пунктов от земель иных категорий. Границы городских, сельских населенных пунктов не могут пересекать границы муниципальных образований или выходить за их границы, а также пересекать границы земельных участков, предоставленных гражданам или юридическим лицам.

В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам:

- 1) жилым;
- 2) общественно-деловым;
- 3) производственным;
- 4) инженерных и транспортных инфраструктур;
- 5) рекреационным;
- 6) сельскохозяйственного использования;
- 7) специального назначения;
- 8) военных объектов;
- 9) иным территориальным зонам.

Правилами землепользования и застройки устанавливается градостроительный регламент для каждой территориальной зоны индивидуально, с учетом особенностей ее расположения и развития, а также возможности территориального сочетания различных видов использования земельных участков (жилого, общественно-делового, производственного, рекреационного и иных видов использования земельных участков).

Земельные участки в составе производственных зон предназначены для застройки промышленными, коммунально-складскими, иными предназначенными для этих целей производственными объектами согласно градостроительным регламентам.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Ставка дисконта - ставка дохода, используемая для пересчета денежных сумм, подлежащих уплате или получению в будущем, к текущей стоимости.

Коэффициент капитализации – это норма дохода, которая отражает взаимосвязь между чистым операционным доходом и общей стоимостью или ценой собственности.

Безрисковая ставка доходности — ставка доходности инвестиций при вложении денежных средств в наиболее надежные активы.

4.2. Определение справедливой стоимости

Для целей настоящего отчета понятие справедливой стоимости соответствует определению, данному Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и 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 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 продажу в форме 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.

Справедливая стоимость – цена, которая могла бы быть получена при продаже актива или уплачена при обязательстве в упорядоченной сделке между участниками рынка на дату измерения. Справедливая стоимость по Международным стандартам финансовой отчетности, как правило, соответствует концепции рыночной стоимости в том виде, как она определяется в Международных стандартах оценки

4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом

Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

4.4. Подходы к оценке

Согласно требованиям Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1-3, 7), обязательным к применению субъектами оценочной деятельности, Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) три основных подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный. При этом оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов конкретные методы оценки.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. 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.

Земельный участок, в соответствии со ст.1 Земельного кодекса РФ, является:

- природным объектом;
- основой осуществления хозяйственной и иной деятельности;
- недвижимым имуществом;
- объектом права собственности и иных прав на землю.

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства

судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

Затратный подход практически невозможно применить для оценки земельных участков, которые являются природными объектами.

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости.

Объект оценки построен по индивидуальному проекту при этом информация позволяющая точно определить затраты на замещение здания – отсутствует.

Таким образом, при оценке стоимости объектов недвижимости затратный подход, по вышеперечисленным причинам, не применяется.

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

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, либо ставки капитализации, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки, либо их капитализацию.

Проанализировав рынок аренды коммерческой недвижимости и земельных участков в г. Новоалтайска, оценщики пришли к выводу, что рынок не развит объем предложений аренды недостаточен и не структурирован.

Таким образом в рамках настоящего отчета доходный подход не применялся.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

В ходе анализа предложений Оценщиками было принято решение использовать сравнительный подход в рамках данного отчета.

Сравнительный подход использовался при оценке всех объектов оценки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7).

Стандартами оценочной деятельности определяются требования к порядку проведения оценки и осуществления оценочной деятельности. Стандарты оценочной деятельности подразделяются на федеральные стандарты оценки и стандарты и правила оценочной деятельности. Федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, вправе отказать в утверждении федеральных стандартов оценки в случае их несоответствия требованиям Конституции Российской Федерации, международных договоров Российской Федерации, настоящего Федерального закона.

Утвержденные федеральные стандарты оценки подлежат опубликованию уполномоченным федеральным органом, осуществляющим функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в порядке, установленном Правительством Российской Федерации, и размещению на официальном сайте уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в сети "Интернет".

Стандарты и правила оценочной деятельности разрабатываются и утверждаются саморегулируемой организацией оценщиков и не могут противоречить федеральным стандартам оценки.

Список стандартов оценки

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.

4. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Стандарты СРО, в котором состоят оценщики (см. Таблицу «Сведения об оценщиках»), подписавший данный отчет.

7. Международные стандарты оценки (МСО-2011)

6. Описание объекта оценки

6.1. Анализ оцениваемых прав

Данные о правообладателе оцениваемого объекта представлены в таблице и установлены на основании Свидетельств о государственной регистрации права, предоставленных Заказчиком. В процессе оценки эксперты полагались на эти данные и отдельно их не проверяли.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

№ п/п	Наименование объекта	Площадь кв.м.	Собственник	Правоустанавливающий документ	Обременения	Кадастровый или условный номер
1	Земельный участок	2 421	Общая долевая собственность/Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"	Свидетельство о государственной регистрации права 22 АД 545225 от 03.07.2015 г.	Доверительное управление	22:69:030501:28
2	Отдельно стоящие нежилое здание (торговый центр)	3470,9	Общая долевая собственность/Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2"	Свидетельство о государственной регистрации права 22 АД 545226 от 03.07.2015 г.	Аренда, Доверительное управление	22:69:030501:72

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

Выписки из ЕГРП на дату оценки Заказчиком представлены не были.

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности объектов недвижимости;
2. Технический паспорт на здание

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

6.3. Описание объектов недвижимости

Целью осмотра являлось определение соответствия данных, представленных в технической документации по объектам оценки фактическим, выявление особенностей.

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

- информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта оценки;
- правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта оценки правами иных лиц;
- информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта оценки с целью определения его стоимости, а также другой информации, связанной с Объектом оценки.

• **Таблица 2. Описание объектов оценки**

№ п/п	Наименование объекта	Площадь кв.м.	Кадастровый или условный номер	Описание
1	Земельный участок	2 421	22:69:030501:28	Земли населенных пунктов, под объекты торговли. Участок неправильной формы, асфальтирован с улучшениями
2	Отдельно стоящие нежилое здание (торговый центр)	3470,9	22:69:030501:72	Торговый центр, 2ух этажный. Год капитального ремонта - 2011. По состоянию на 6 апреля 2011 года износ - 18%

Источник: документы, предоставленные Заказчиком

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в г. Новоалтайске Алтайского края..



Рис. 1. Расположение относительно основных магистралей

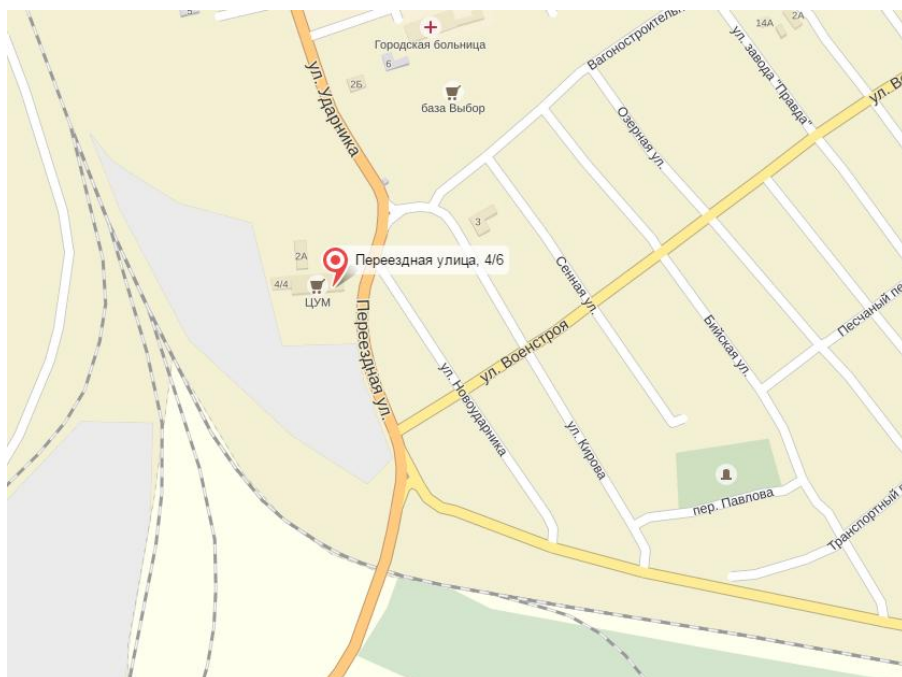


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Новоалта́йск — город (с 1942) в России, административный центр Первомайского района Алтайского края. Образуется городской округ Новоалтайск.

Город расположен на правом берегу реки Оби, в нижнем течении его правого притока — реки Чесноковки, около 12 км от города Барнаула (напротив него через Обь). Город Новоалтайск — крупный транспортный узел (входит в 10 самых крупных ж/д узлов РФ). Город находится на пересечении железнодорожных и автомобильных магистралей федерального значения. Площадь города — 7180 га.

Как было ранее запланировано, город делится на четыре района: южный, центральный, северный и восточный. Основные промышленные и коммунально-складские предприятия сосредоточены в границах южного промышленного узла и в северо-западной части города, вдоль полосы отвода железной дороги. Территория северной и частично юго-западной части южного жилого района застроена одноэтажной индивидуальной жилой застройкой. Южная и северная части центрального жилого района формируются как деловой и административный центры, вокруг которых сосредоточены компактные жилые микрорайоны, имеющие чёткую планировочную структуру. Этажность застройки в указанной зоне от 4-х до 16-ти этажей.

Город расположен в лесостепной зоне Западно-Сибирской низменности с резко-континентальным, довольно суровым климатом, в зоне рискованного земледелия. Среднегодовая температура воздуха — 0 °С. Абсолютный минимум январской температуры –52 °С. Абсолютный максимум температуры июля — +38 °С. За год выпадает 495 мм осадков, 65 % которых приходится на тёплый период. Снежный покров лежит в среднем с начала октября и до конца апреля, достигая зимой в среднем 1200 мм высоты.

Поселение было основано в 1736 году как деревня **Чесноко́вка**. В 1934 году здесь был построен деревообрабатывающий завод, в 1941 году сюда был эвакуирован вагоностроительный завод из Днепропетровска. В 1942 году селу Чесноковка был присвоен статус города, а в 1962 году город был переименован в Новоалтайск.

В состав города также входят следующие части:

- рабочий посёлок городского типа Белоярск (с 2004 года)
- станция Боровиха
- посёлок Новогорский
- станция Присягино
- посёлок Токарево

В июле 2010 года откорректированы новые границы муниципального образования. Решением АКЗС в городскую черту включены земли занятые садоводством «Кармацкое», населённым пунктом Боровиха и принадлежащие Гослесфонду.

Расположение Новоалтайска в 12 км к востоку от Барнаула, исторически сложившиеся тесные производственные, экономические и культурно-бытовые связи с краевым центром, наличие развитой производственной сферы, выгодное территориальное расположение, определяют значение Новоалтайска как крупного железнодорожного узла,

производственного, промышленного и транспортного центра на территории Алтайского края.

На территории города находятся крупный железнодорожный узел — станция Алтайская, Механизированная Горка, предприятия Западно-Сибирской железной дороги, тяжёлого машиностроения ОАО «Алтайвагон», строительной отрасли ОАО «Новоалтайский завод железобетонных изделий имени Г. С. Иванова» и ЗАО «Алтайкровля», ОАО «Белоярский мачтопропиточный завод» (до 1959 года завод являлся шпалопропитывающим и принадлежал МПС), ряд предприятий ГУП «Алтайавтодор», лесоперерабатывающей промышленности. С 2011 года на территории города функционирует (и активно расширяется) крупный логистический распределительный центр компании «Мария-Ра». Предприятия торговли и общественного питания, бытовых услуг сосредоточены в секторе малого и среднего бизнеса.

Городской транспорт представлен 22 автобусными маршрутами (на 01.01.2014).

6.5. Анализ рыночной ситуации

Основные показатели развития экономики, %, г/г

	2015 год		2016 год			
	март	январь-март	февр.	март	март (с исключ. сезон. и календ. факт., к пред. м-ду) ⁰	январь-март
ВВП ¹⁾	96,5	97,2	100,0	98,2	-0,1	98,6
Индекс потребительских цен, на конец периода ²⁾	101,2	107,4	100,6	100,5		102,1
Индекс промышленного производства ³⁾	99,4	99,6	101,0	99,5	0,2	99,4
Обрабатывающие производства	98,1	98,4	99,0	97,2	0,0	96,9
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,2	103,5	103,1	102,7	0,0	102,8
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»*	95,1	95,0	100,4	98,6	0,0	98,4
Ввод в действие жилых домов	127,4	133,5	76,9	85,3		83,7
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁵⁾	97,6	97,7	95,5	98,2	1,0	96,1
Реальная заработная плата работников организаций	89,4	91,0	100,6	101,6 ⁷⁾	-0,2	99,5 ⁷⁾
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	32642	31566	33873	35570 ⁷⁾		34024 ⁷⁾
Уровень безработицы	5,9		5,8	6,0	5,6	
Оборот розничной торговли	91,1	93,0	95,7	94,2	-1,0	94,6
Объем платных услуг населению	99,5 ⁶⁾	99,7 ⁶⁾	100,4	98,7	-0,7	98,6
Экспорт товаров, млрд. долл. США	32,9	90,2	20,2	22,1 ⁸⁾		59,3 ⁸⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	17,1	44,7	12,8	15,2 ⁸⁾		37,8 ⁸⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	54,5	52,8	30,3	36,4		31,8

* Начиная с января 2016 г. в объем работ по виду деятельности «Строительство» включаются работы, выполненные хозяйственным способом, индексы физического объема рассчитаны по сопоставимому кругу хозяйствующих субъектов

¹⁾ Оценка Минэкономразвития России.

²⁾ Февраль, март – в % к предыдущему месяцу, январь-март – в % к декабрю предыдущего года.

³⁾ Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых",

"Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

⁴⁾ Данные изменены за счет получения отчетных данных

⁵⁾ Предварительные данные.

⁶⁾ Без учета сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

⁷⁾ Оценка Росстата.

⁸⁾ Оценка.

В I квартале текущего года наблюдалась дальнейшая адаптация экономики России к функционированию в условиях санкций и к новому уровню цен на нефть и углеводороды.

Снижение экономики сокращалось умеренными темпами. Наблюдаемая с середины 2015 г. тенденция помесечного замедления ее спада сохранилась и в I квартале 2016 года.

По оценке Минэкономразвития России, в марте 2016 г. индекс ВВП с исключением сезонности составил -0,1 %, м/м (в январе-феврале – 0,0 %). В положительной зоне остается сезонно сглаженный индекс промышленного производства, зафиксировано устойчивое увеличение добычи полезных ископаемых. Обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, сельское хозяйство и строительство показали нулевую динамику.

В марте по сравнению с мартом 2015 г. ВВП, по оценке Минэкономразвития России, снизился на 1,8 %, тогда как в январе снижение составило 2,6 %, в феврале – 0,0 % (с исключением фактора влияния високосного года – снижение на 2,2 %). В целом за квартал снижение ВВП оценивается на 1,4 % к соответствующему периоду прошлого года.

- Прирост промышленного производства в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в марте составил 0,2 процента. Продолжился рост в добыче полезных ископаемых (0,5 %), стабилизировался в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды и в обрабатывающих производствах.

В секторе промежуточного спроса в марте продолжилось сокращение (с исключением сезонности) в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов; сократилась обработка древесины и производство изделий из дерева, целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, производство резиновых и пластмассовых изделий, металлургическое производство и производство готовых металлических изделий; при этом продолжился рост в химическом производстве и стабилизировалось производство кокса и нефтепродуктов.

Из потребительских отраслей в марте сократилось производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака, производство кожи, изделий из кожи и производство обуви; восстановился рост в текстильном и швейном производстве.

В отраслях машиностроительного комплекса сократилось производство транспортных средств и оборудования, производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования; восстановился рост в производстве машин и оборудования.

- После трех месяцев снижения уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в марте 2016 г. вырос на 0,2 п. пункта до 5,6 % рабочей силы (экономически активного населения), вернувшись к значению января текущего года.

- Реальная заработная плата с исключением сезонного фактора в марте, по предварительным данным, показала снижение на 0,2 %, что объясняется высокой базой февраля (по уточненным данным в феврале сезонно очищенный рост составил 1,9 %).

- Второй месяц подряд отмечается положительная динамика реальных располагаемых доходов с исключением сезонного фактора. По предварительным данным, в марте текущего года рост ускорился до 1,0 % с 0,5 % в феврале.

- Продолжилось сокращение оборота розничной торговли. После замедления до -0,2 % в феврале текущего года, снижение в марте ускорилось до -1,0 % с исключением сезонного фактора.

- Динамика платных услуг населению (с исключением сезонного фактора), как и розничного товарооборота, в марте заметно ухудшилась. После роста на 1,0 %, зафиксированного в феврале, в марте отмечено снижение на 0,7 процента.

- Экспорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 59,3 млрд. долл. США (34,2 % к январю-марту к 2015 года). • Импорт товаров в январе-марте 2016 г., по оценке, составил 37,8 млрд. долл. США (снижение на 15,3 % к январю-марту 2015 года).

- По данным Росстата, инфляция в марте составила 0,5 %, с начала года – 2,1 %, за годовой период – 7,3 % (в 2015 г.: с начала месяца – 1,2 %, с начала года – 7,4 %, за годовой период – 16,9 %).

6.6. Обзор рынка торговой недвижимости России и г. Новоалтайска.

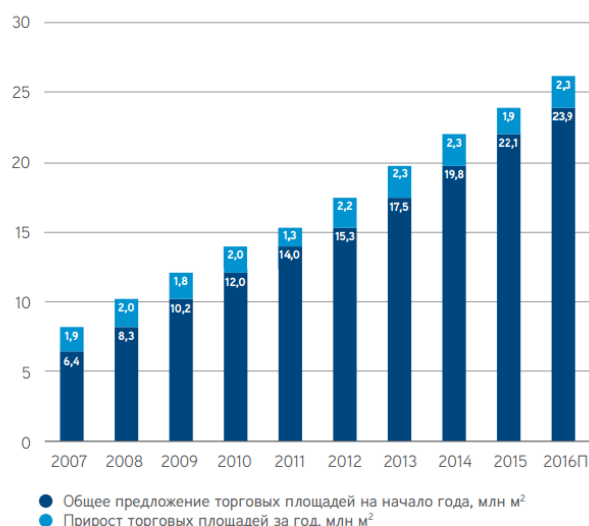
Предложение

Экономическая ситуация, складывавшаяся в России на протяжении 2015 г., серьезно скорректировала амбициозные планы девелоперов и анонсированные годом ранее прогнозы по вводу порядка 4 млн. м² торговых площадей по всей стране. Больше половины проектов, заявлявшихся к вводу в 2015 г., были заморожены, либо срок их открытия был перенесен. На конец 2015 г. общий объем качественных торговых площадей в России увеличился на 1,86 млн. м² за счет ввода 62 торговых центров и достиг показателя в 23,9 млн. м². Количество введенных в 2015 г. торговых центров сопоставимо с показателем 2014 г., однако средний размер ТЦ сократился почти на 20%.

Более трети нового ввода площадей в 2015 г. обеспечила Москва. Именно столица, даже в условиях замораживания планов по развитию большинством ритейлеров в 2015 г., осталась тем рынком, который продолжали рассматривать для открытия новых магазинов почти все игроки, что в свою очередь поддерживало торговый девелопмент в столичном регионе. В структуре качественного существующего предложения в России Москва по итогам года занимает 26%, что равно суммарному предложению торговых площадей во всех региональных городах-миллионниках (без учета Санкт-Петербурга).

По показателю обеспеченности населения торговыми площадями среди всех городов-миллионников России тройка лидеров по итогам 2015 г. осталась неизменной — это Самара, Санкт-Петербург и Екатеринбург. А вот Москва, занимавшая в 2014 г. 4-е место, уступила свою позицию Нижнему Новгороду, который стал лидером по приросту торговых площадей и обеспеченности (540 м² на 1 000 человек против 437 м² в 2014 г.) среди региональных городов. По нашим прогнозам, к концу 2016 г. Самара сохранит свое лидерство, а Екатеринбург переместится с 3-го на 2-е место, обогнав Санкт-Петербург.

Динамика ввода и общее предложение торговых площадей, млн м² GLA



Источник: Colliers International

Спрос

По нашим оценкам, в 2015 г. на рынок России вышло порядка 45 новых международных брендов, при этом на долю fashion-операторов пришлось 56%. Ключевыми городами для открытия первых торговых точек по-прежнему остаются Москва и Санкт-Петербург. Однако в ушедшем году были и некоторые региональные города, выбранные международными брендами для открытия своих первых в России проектов, например Казань (открытие первого магазина DeFacto в ТЦ «МЕГА»), Тюмень (первый монобрендовый бутик Saint James), Ростов-на-Дону (первый монобрендовый бутик линейки Polo Ralph Lauren). Тем не менее, практика выхода международных брендов на новый для себя российский рынок через региональные города остается единичной. Пока наиболее стабильным рынком торговой недвижимости, способным обеспечить достаточный для ритейлеров спрос в условиях кризиса благодаря высокой покупательной способности населения, остается Москва.

Что касается регионального развития, то существенное снижение спроса со стороны ритейлеров в последние 1,5 года продиктовано изменением стратегии с территориальной экспансии и максимального увеличения своей доли рынка в сторону качественной оптимизации бизнеса. При открытии новых объектов ритейлеры стали особенно тщательно подходить к локации торговых центров, а приоритетными стали действующие объекты с понятным и стабильным покупательским трафиком.

Тенденции и прогнозы

Девелопмент

Пересмотр уже утвержденных на бумаге проектов торговых центров, а также адаптация действующих ТРЦ к новым реалиям рынка стали ключевыми трендами в девелопменте и управлении торговыми объектами в 2015 г. К числу основных инструментов, которые выбирали девелоперы на протяжении года для удержания покупателей и конкурентных позиций в условиях падения посещаемости, можно отнести следующие.

1. Реконцепция торговых центров

- обновление пула арендаторов без закрытия торгового центра и привлечение новых функций в проект (это, например, социальные объекты, как МФЦ и почтовые отделения, «нестандартные» операторы развлечений и т. д.).

- частичная реновация объекта, например обновление зон фуд-корта в сети ТЦ «МЕГА».

- полный редевелопмент здания торгового центра, например сеть ТЦ «Капитолий» в Москве.

2. Изменение концепции в условиях растущей конкуренции (классический ТЦ «Капитолий» в Санкт-Петербурге будет переформатирован в дисконт-центр).

3. Привлечение профессиональной внешней управляющей компании даже теми собственниками торговых центров, которые исторически управляли своим портфелем самостоятельно.

Мы ожидаем, что фокусирование ключевых игроков рынка на улучшении своих действующих проектов, а также замораживание многих проектов и минимальное число

новыхстроек в ближайшей перспективе станут причиной появления определенного лага во вводе площадей в 2017-2018 гг., что положительно повлияет на заполняемость вакантных площадей в действующих торговых центрах.

Ритейлеры

Кризисная ситуация способствовала активному развитию сетей в сегменте «дисконт». Особенно ярко данный тренд проявился в продуктовом ритейле, причем не только среди операторов, давно действующих на рынке, как например: «Дикси» и «Пятерочка», но также развитие получили новые бренды (например, компания «О'Кей» запустила сеть дискаунтеров «Да!»).

Кроме того, некоторые fashion-ритейлеры разрабатывали новые концепции магазинов под дисконт-формат.

В течение года ритейлеры экспериментировали с новыми для себя схемами сотрудничества и методами продаж. Например, было анонсировано сразу несколько проектов shop-in-shop, т. е. размещение одним ритейлером другого на своих площадях (магазины Media Markt на площадях Metro C&C, точки продаж «Евросети» в магазинах «Пятерочка», студии кухонь «Мария» в гипермаркетах «Эльдорадо»). Некоторые онлайн-ритейлеры открывали первые полноценные магазины (Wikimart, KupiVip), а кто-то из ритейлеров, наоборот, полностью перешел в онлайн формат, закрыв все оффлайн точки (Enter).

За последний год наблюдалось изменение баланса в развитии международных брендов на территории России, а именно уход некоторых западных брендов и активная экспансия на российском рынке турецких (Koton, LC Waikiki, DeFacto, DERI & MOD) и азиатских компаний (Uniqlo, Seiko, Tsumori Chisato, Orient, Erborian и другие).

ТОП-10 крупнейших торговых центров, открытых в России в 2015			
НАЗВАНИЕ	ГОРОД	GBA, М²	GLA, М²
Columbus	Москва	277 000	140 000
Зеленопарк	Москва	140 000	110 000
«Алмаз»	Челябинск	222 000	90 000
«Макси»	Тула	105 350	85 000
MARI	Москва	135 000	70 000
«Небо»	Нижний Новгород	131 000	69 000
«Кунцево Плаза»	Москва	245 000	65 000
«Сильвер Молл»	Иркутск	108 400	57 000
«СпешиLove»	Пермь	75 000	48 000
«Пассаж»	Екатеринбург	64 600	48 000

Источник: Colliers International

Примеры сделок с ТЦ районного формата

Крупнейшая сделка продажи была совершена в Санкт-Петербурге в конце 2015 года по схеме Sale&Leaseback между компанией OBI и инвестфондом Romanov Property Holdings Fund. В результате сделки OBI продала свой торговый центр на Пулковском шоссе с одновременным заключением договора аренды для своего гипермаркета.

Общая площадь торгового комплекса составляет 18000 кв. м. Сумма сделки составила порядка 1,2 млрд рублей. Это уже вторая подобная сделка между ОВІ и фондом RPHF: в 2012 году фонд приобрел «ОБИ Боровское», расположенный в Москве.

Вторую крупную сделку в формате районных ТК заключили зимой 2016 года финский концерн Kesko и ЗАО «Мегалит». Kesko приобрел гипермаркет строительных материалов «Метрика», расположенный на Выборгском шоссе в Санкт-Петербурге для включения его (после реконструкции) в собственную сеть DIY «К-раута».

Общая площадь торгового комплекса – 15000 кв. м. Стоимость сделки составила около 1 млрд рублей, точная сумма не разглашается.

Третья крупная сделка также связана с операторами гипермаркетов. В начале 2016 года «Лента» достигла соглашения о выкупе выставочного центра «Пермская ярмарка», расположенного на бульваре Гагарина в Перми. Общая площадь здания составляет 11000 кв. м.

После реконструкции в здании разместится ТК «Лента». Сумма сделки не разглашается. По оценкам специалистов она составляет порядка 600 млн рублей.

Единственная сделка с районным торговым комплексом, расположенным в Московском регионе, прошла в подмосковном городе Раменское, расположенном в 30 км от МКАД. Финская инвесткомпания Sponda продала ТК «Солнечный рай», расположенный на ул. Вокзальной в Раменском в рамках своей стратегии по выходу из российских активов. Покупателем объекта стал российский закрытый инвестиционный фонд Horizon Properties.

Общая площадь ТК «Солнечный рай» – 6500 кв. м. Сумма сделки – порядка 1 млрд рублей. По оценкам специалистов, эта сумма меньше той, за которую Sponda приобрела актив в 2008 году.

Скандалной сделкой с районным ТК отметился небольшой город Урай, расположенный в Ханты-мансийском АО. Местный «авторитетный бизнесмен» и бывший депутат Думы ХМАО продал ТК «Апельсин» администрации города Урай за 183 млн. рублей.

Общая площадь торгового центра составляет 3000 кв. м. Здание приобретено для размещения в нем музея. Коррупционную составляющую сделки проверяет прокуратура ХМАО.

Остальные сделки, попавшие в настоящий обзор, реализованы банком ВТБ, который планомерно распродает активы обанкротившейся компании RRT-авто. В конце 2015 и начале 2016 года по поручению банка были проведены три аукциона и проданы 6 автосалонов, расположенные в Санкт-Петербурге и Вологде.

Активы были проданы со значительным дисконтом даже относительно их залоговой цены. Основными покупателями стали компании, связываемые с бывшими владельцами RRT-авто.

Общий список рассматриваемых объектов приведен в таблице:

Объект	Адрес	ГВА (кв.м)	Продавец	Покупатель	Цена (млн. руб.)*
ТК ОВІ Пулковское	г. Санкт-Петербург, Пулковское ш.	18000	ОВІ	Romanov Property Holdings Fund	1200
ТК «Метрика»	г. Санкт-Петербург, Выборгское ш.	15000	ЗАО «Мегалит»	Kesko	1000
ТЦ «Пермская ярмарка»	г. Пермь, Гагарина ул.	11000	ООО «ВЦ Пермская	«Лента»	660

Объект	Адрес	ГВА (кв.м)	Продавец	Покупатель	Цена (млн. руб.)*
			ярмарка»		
ТК «Солнечный Рай»	г. Раменское, Вокзальная ул.	6500	Sponda	Horizon Properties	1000
Автоцентр	г. Санкт-Петербург, Науки пр-т	5200	ВТБ	ООО «Бекар»	160
Автоцентр	г. Вологда	5000	ВТБ	Частное лицо	95
Автоцентр Lada	г. Санкт-Петербург, Выборгское ш.	3100	ВТБ	ООО «Бекар»	120
ТЦ «Апельсин»	г. Урай (ХМАО)	3000	Частное лицо	Администрация города Урай	180
Автоцентр Subaru	г. Санкт-Петербург, Савушкина ул.	2700	ВТБ	ООО «Автовыбор»	96
Автоцентр	г. Вологда	2600	ВТБ	ООО «Автовыбор»	43
Автоцентр Subaru	г. Санкт-Петербург, Выборгское ш.	1900	ВТБ	ООО «Де Вилль»	74

Рынок торговой недвижимости г. Новоалтайск, Алтайского края.

За прошедший год количество объявлений о продаже и сдаче коммерческой торговой недвижимости в г. Новоалтайске значительно снизилось, если в 2015 году на сайте avito.ru было представлено свыше двух десятков объявлений по продаже и аренде торговой недвижимости, то теперь, в лучшем случае, наберется только дюжина.

При этом цена предложения за год не притрепала особых изменений. По данным сайта avito.ru стоимость 1 кв.м. торговых помещений в Новоалтайске варьируется от 10 000 руб. до 45 000 руб. Цена земельного участка под торговые объекты варьируется от 200 до 350 руб/м.кв.

Однако рынок аренды стал более нестабильным, увеличился разброс арендной ставки и может составлять от 2 000 руб./кв.м. в год до 9 000 руб./кв.м. большинство арендодателей вообще предпочитают не публиковать первоначальную ставку, а договариваться с потенциальным арендатором по факту.

Источники: <http://www.colliers.com/>; <http://zдание.info/2393/2466/news/7106/>; <http://www.bankfax.ru/news/99516/>; <http://avito.ru>

6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.

Понятие наиболее эффективного использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование оцениваемого объекта с наилучшей отдачей, причем неизменными условиями такого использования являются: физическая возможность, должное обеспечение и финансовая оправданность такого рода действий.

Понятие наиболее эффективного использования подразумевает наряду с выгодами для собственника оцениваемого объекта, особую общественную пользу.

Подразумевается, что определение наиболее эффективного использования является результатом суждений экспертов на основе их аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и наиболее эффективном использовании представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наиболее эффективного использования Объекта оценки использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования имущества – объектов недвижимости, потенциальному покупателю необходимо ответить на два вопроса:

Насколько планируемый вариант использования отвечает потребностям, сложившимся на рынке? Ответ на данный вопрос требует изучения рынка и анализа конкуренции.

Каковы затраты на реализацию планируемого варианта использования имущества? Для ответа требуется анализ:

- рыночного спроса;
- правовой обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.
- Анализ физической и финансовой осуществимости проведен методом качественного анализа вариантов использования помещения (для расчетов принята четырехбалльная шкала).

Далее представлен анализ НЭИ в табличной форме:

Таблица 3. Анализ физической и финансовой осуществимости помещений.

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Производственно- складское
Общая площадь	3	4	4
Объемно-планировочное решение	2	4	2
Местонахождение	2	2	3
Наличие инженерных сетей	4	4	3
Общее физическое состояние	4	4	2
Суммарный балл	15	18	14

Примечание: Шкала оценок, использованных в таблице: 1 – плохо; 2 – удовлетворительно; 3 – хорошо; 4 – отлично.

- Источник информации: расчеты Оценщиков

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – текущее использование, как торговый центр.

7. Сравнительный подход

Сравнительный подход – это метод оценки справедливой стоимости собственности исходя из данных о недавних сделках. Поскольку информация о ценах совершенных сделок купли-продажи аналогичных объектов является конфиденциальной и, как правило, не разглашается третьим лицам, то для расчета справедливой стоимости была использована информация о ценах предложений к продаже аналогичных объектов.

Сравнительный подход основан на принципе замещения. Предполагается, что рациональный инвестор или покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью, а продавец не продаст данную собственность ниже цены, за которую продают на рынке аналогичный объект. Поэтому цены, уплачиваемые за сходные или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость оцениваемой собственности.

Основные этапы оценки данным методом:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Наиболее широко используемой при оценке нежилых помещений является такая единица, как стоимость 1 кв. м общей площади.
3. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цен объектов-аналогов.

Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

7.1. Оценка земельных участков

Оценка земельных участков проводилась в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

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.

Сравнительный подход основан на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за объект большую цену, чем платят другие покупатели за аналогичные объекты, а продавец не захочет продать объект за цену меньшую той, которую получают другие продавцы за аналогичные объекты. Основой данного подхода является сбор информации о ценах сделок на рынке.

При применении метода сравнения продаж, Оценщик рассматривает сопоставимые объекты, которые продаются на соответствующем рынке; затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами (аналогами). В результате определяется цена продажи каждого из сопоставимых объектов, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Скорректированная

цена позволяет оценщику сделать логические выводы о том, какова возможная стоимость оцениваемого объекта на рынке.

Выбор объектов-аналогов

В рамках настоящего раздела рассматривается земельный участок площадью 2 421 кв.м.. Участок расположен по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6.

Категория земель – земли населенных пунктов, текущее использование – под объекты торговли. Передаваемое право – право собственности.

Оценщиками был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей таких объектов в собственность частными владельцами – юридическими или физическими лицами. Основные критерии отбора аналогов представлены в таблице ниже.

Таблица 4 Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Целевое назначение	Под коммерческую (торговую) недвижимость
Вид права на землю	Право собственности
Месторасположение	г. Новоалтайск
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	2015 г.
Площадь объекта-аналога	Сопоставимая объекту оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщики ориентировались на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

В целях оценки Оценщиками анализировалась большая совокупность аналогов по продаже земельных участков в г. Новоалтайске. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв.м. объекта-аналога. В результате анализа рынка земельных участков по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 3 объекта-аналога.

Таблица 5. Описание аналогов оцениваемого земельного участка.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Местоположение	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Переездная, д.4/6	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Вокзальная 32 а	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Корчагина, д.19а	Алтайский край. г. Новоалтайск, п. Новый, ул. Бийская, д.2а
Общая площадь земельного участка, кв. м	2 421	700	13 000	1 000
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов, под коммерческую застройку (торговля)	Земли населенных пунктов, под коммерческую застройку (торговля)	Земли населенных пунктов, под коммерческую застройку (торговля)	Земли населенных пунктов, под жилую застройку (с возможным переводом под торговлю)
Передаваемое право	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Дата выставления на торги/Дата продажи		Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.		250 000	3 550 000	200 000
Стоимость, руб./сотку		35 714	27 308	20 000
Стоимость, руб./кв. м		357,14	273,08	200,00
Источник информации		https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot_promnaznacheniya_669614373	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_1.4_ga_promnaznacheniya_745901562	https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot_promnaznacheniya_213051152

Необходимость внесения корректировок

В процессе анализа сравниваемых объектов был выявлен ряд расхождений между ними и оцениваемым объектом. Выявленные отличия требуют введения следующих корректировок:

- на объем передаваемых прав;
- на финансовые условия;
- на условия продажи;
- на снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения/дата оценки;
- на категорию земель;
- на местоположение;
- на общую площадь;
- на наличие коммуникаций.

Обоснование корректировок

Корректировка на общую площадь участка.

Корректировка на площадь принималась на основании справочника «Справочник оценщика недвижимости» (Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2014)

Диапазон площадей объекта аналога, га	Диапазон площадей объекта оценки, га				
	<0,1	0,1-0,5	0,5-1,0	1,0-3,0	>3,0
<0,1	1,00	0,96	0,89	0,71	0,59
0,1-0,5	1,04	1,00	0,92	0,74	0,61
0,5-1,0	1,12	1,08	1,00	0,80	0,67
1,0-3,0	1,41	1,36	1,25	1,00	0,83
>3,0	1,69	1,63	1,50	1,20	1,00

Веса аналогов

Расчет удельных весов производился на основании данных о суммарном отклонении первоначальной стоимости объектов аналогов от итоговой стоимости, полученной после введения всех корректировок. Расчет удельного веса каждого аналога производился по следующим формулам:

$$B_{yoi} = \frac{x_i}{\sum x_i}, \text{ где:}$$

Вуді – вес аналога в зависимости от отклонения первоначальной цены от скорректированной;

хі определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^n \frac{|C_i - C_{икор}|}{|C_i|}}{\frac{|C_i - C_{икор}|}{|C_i|}},$$

где:

C_i – цена i -ого аналога до внесения корректировок;

$C_{икор}$ – цена i -ого аналога после внесения корректировок.

Расчеты справедливой стоимости по каждому объекту оценки, представлены далее в табличном виде.

Таблица 6. Расчет справедливой стоимости земельного участка.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3
Цена предложения, руб./кв. м		357,14	273,08	200,00
Объем передаваемых прав	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и аналог № 3 находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась. В ходе переговоров с продавцами было установлено, что участки находятся в собственности. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		357,14	273,08	200,00
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		357,14	273,08	200,00
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРД №15'2014 размер корректировки на торг при продаже земельных участков в среднем по России составляет 13,2%. В результате торгов и переговоров с продавцами объектов-аналогов, оценщик принял решение применить к объектам-аналогам № 1 № 2, понижающую корректировку в размере 13,2%. К объекту-аналогу № 3 корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		-13,2%	-13,2%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		310,00	237,03	200,00
Дата выставления на торги/Дата продажи		Июнь 2016	Июнь 2016	Июнь 2016
Описание корректировки	Корректировка по данному фактору не проводилась, поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости объекта оценки информация.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		310,00	237,03	200,00
Местоположение	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Переездная, д.4/6	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Вокзальная 32 а	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Корчагина, д.19а	Алтайский край. г. Новоалтайск, п. Новый, ул. Бийская, д.2а
Описание корректировки	Цена предложения недвижимости зависит от её месторасположения. Это обусловлено сложившимся общественным мнением, различной привлекательностью районов города, удобством положения для объектов недвижимости определенного функционального назначения. Отличие местоположения объектов-аналогов и объекта оценки компенсируется вводимыми корректировками. В данном случае объект оценки и объекты аналоги расположены в г. Новоалтайске, корректировка не вводится..			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		310,00	237,03	200,00
Общая площадь земельного участка, кв. м	2421	700	13000	1000
Описание корректировки	корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. В данном случае площадь объекта оценки и всех аналогов различна, применяется корректировка в соответствии с описанием корректировки.			
Величина корректировки, %		-4%	36%	-4%
Скорректированная цена, руб./кв. м		297,60	322,36	192,00
Назначение земельного участка	Земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов, под коммерческую застройку	Земли населенных пунктов, под жилую застройку (с

41 Номер отчета: № 42/06/16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

	(торговля)	(торговля)	(торговля)	возможным переводом под торговлю)
Описание корректировки	В данном случае разрешенное использование объекта оценки и объекты-аналоги № 1 и 2 имеют одинаковое назначение: земли населенных пунктов (торгового назначения) Корректировка не вводится. Аналог № 3 представляет собой земли населенных пунктов под жилую застройку. По данным справочника СРК 2015 земельные участки жилой застройки назначения в среднем по России на 67% дешевле, чем такие же участки торгового назначения. В аналогу № 3 вводится повышающая корректировка 68,9% .			
Величина корректировки, %		0%	0,0%	67%
Скорректированная цена, руб./кв. м		297,60	322,36	320,64
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	Подъездные пути у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии, корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		297,60	322,36	320,64
Наличие коммуникаций	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Описание корректировки	В ходе переговоров с продавцами было установлено что на участки заведены все необходимые коммуникации. Корректировка не вводится.			
Величина корректировки, %		0%	0%	0%
Величина корректировки в рублях на кв.м		0	0	0
Скорректированная цена, руб./кв. м		297,60	322,36	320,64
Коэффициент вариации	4,4%			
Среднеарифметическое значение 1 кв. м, руб.	313,53			
Суммарные корректировки, %		17,2%	49,2%	71,0%
Промежуточный показатель		0,875	0,642	0,483
Весовые коэффициенты		44%	32%	24%
Цена с учетом удельного веса, руб.		130	103	77
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	311,1			
Рыночная стоимость права собственности земельного участка общей площадью 2421 кв.м, руб.	753 209			

7.2. Оценка помещений

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;

определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;

сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых Объекта к справедливой стоимости объекта оценки.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам Оценщики не обнаружили информацию о совершенных сделках купли-продажи аналогичных Объектов, т.к. информация об условиях продажи и реальной цене сделки, как правило, носит конфиденциальный характер. Поэтому расчет стоимости Объекта методом сравнения продаж основывался на ценах предложения с учетом корректировок.

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

В качестве единицы сравнения выбрана цена предложения объекта за 1 кв. м общей площади Объекта.

При выборе аналогов учитывалась сопоставимость объектов. Сопоставимыми считаются объекты со схожими физическими и экономическими характеристиками.

Для оценки методом сравнения продаж были проведены исследования и анализ рынка недвижимости г. Москва. Критерии отбора аналогов:

местоположение;

тип помещения;

тип здания;

техническое состояние помещения;

площадь.

Таким образом были выделены помещения следующей площади:

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

Поскольку аналоги продаются с земельными участками стоимость земельных участков будет вычтена из них в целях не допущения повторного счета.

Таблица 7. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Тип помещения	Торговое	Торговое	Торговое	Торговое
Местоположение	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Переездная, д.4/6	Алтайский край. г. Новоалтайск, мкр. Дорожник, д.1	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Комсомольская	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул Космонавтов 15
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	3 470,9	235	120	600
Площадь участка	2 421,0	282	400	420
Цена 1 кв.м.		311	311	311
Корректировка на площадь		4%	4%	4%
Цена участка		91 244	129 424	135 895
Техническое состояние помещений	Отличное (современная отделка)	Отличное (современная отделка)	Отличное (современная отделка)	Отличное (современная отделка)
Цена предложения, руб.	-	8 000 000	3 000 000	14 000 000
Цена предложения, руб.		7 908 756	2 870 576	13 864 105
Источник информации	-	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_155_m_675339764	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_637936923	https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_400_m_546910426
Цена предложения, руб./кв. м	-	33 654	23 921	23 107

При расчёте справедливой стоимости объекта оценки сравнительным подходом, как уже отмечалось выше необходимо скорректировать цены объектов-аналогов. В цену сопоставимого объекта Оценщик вносит корректировки в той мере, в какой оцениваемый объект отличается от сопоставимого. Данные корректировки вносятся для того, чтобы определить цену, за которую мог быть продан сопоставимый объект, если бы он обладал теми же характеристиками, что и оцениваемый. Корректировку следует проводить по всем основным характеристикам и удобствам, которые, с точки зрения перспективного покупателя, будут обладать стоимостью.

После выбора единицы сравнения необходимо определить основные показатели или элементы сравнения, используя которые можно смоделировать стоимость Объекта посредством необходимых корректировок цен предложения сравнимых Объекта недвижимости.

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- объем передаваемых прав;
- финансовые условия;
- условия продажи;
- снижение цены в процессе торгов;
- на дату предложения;
- на местоположение
- качественные и количественные характеристики квартиры
- на физическое состояние.
- этаж расположения

Корректировка на типичность сделки

Корректировка вводилась на основании данных аналитического портала statrielt.ru.

Расчет **СтатРиелт** на основе рыночных данных по состоянию на 01.01.2016 года

№	Объекты коммерческой недвижимости	Нижняя граница	Верхняя граница	Среднее значение
1	Производственные здания и помещения с офисной техникой, мебелью, грузоподъемным и компрессорным оборудованием	1,009	1,071	1,04
2	Складские здания и помещения с офисной техникой, мебелью и стеллажами	1,019	1,082	1,05
3	Сельскохозяйственные здания - коровники, телятники, свинарники, птичники со специальным оборудованием (холодильное и доильное оборудование и молокопроводы, транспортеры навозоудаления, поилки, ограждения, клеточное оборудование)	1,089	1,331	1,21
4	Котельные с котельным оборудованием	1,39	1,93	1,64
5	Генераторные с генераторным оборудованием	1,11	1,53	1,40
6	Торговые здания и помещения розничной продажи продовольственных товаров с техникой, мебелью и оборудованием, включая холодильное	1,028	1,092	1,06

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород).

Таблица 8. Коэффициент корректировки на площадь

Таблицы

Таблица 8.1.1

Общая площадь (фактор масштаба)				
Площадь, кв. м	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,98	0,91	0,86
100-300	1,02	1,00	0,93	0,88
300-1000	1,10	1,08	1,00	0,95
>1000	1,16	1,14	1,06	1,00

Корректировка на состояние отделки.

Корректировка на состояние вводилась на основании данных справочника "Справочник оценщика недвижимости" (Лейфер Л.А., 2014 г., Нижний Новгород).

Состояние отделки			
Отношение арендной ставки объекта без отделки либо требующего замены отделки, к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,80	0,79	0,82
Отношение арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта ("советский" ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт)	0,85	0,84	0,86
Отношение арендной ставки объекта с отделкой в среднем состоянии (современный стандартный ремонт), к ставке такого же объекта с отделкой "люкс" (дизайн проект)	0,82	0,80	0,83

Расчет цены, взвешенной по степени отклонения. Веса придаются в зависимости от степени отклонения скорректированной цены от первоначальной. Формула для расчета удельного веса аналога имеет вид:

$$D = \frac{Q - q}{Q} * \left(\frac{1}{n - 1} \right), \text{ где}$$

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

Результаты расчета весов объектов-аналогов приведены в конце таблиц расчета стоимости сравнительным подходом.

Ниже размещены таблицы с поправками, которые были внесены исходя из имеющихся различий между объектами-аналогами и оцениваемыми помещениями.

Таблица 9. Расчет справедливой стоимости объекта оценки.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Цена предложения, руб./кв. м без учета НДС, руб.	-	28 521	20 272	19 582
Объем передаваемых прав	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Описание корректировки	Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	28 521	20 272	19 582
Финансовые условия	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Описание корректировки	Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	28 521	20 272	19 582
Условия продажи	Типичные	Не типичные (с оборудованием)	Типичные	Типичные
Описание корректировки	Объекты-аналоги № 2и № 3 продаются на типичных условиях. Корректировка не вводится. Объект-аналог № 1 продается с оборудованием. По данным аналитического портала statrielt отношение удельной цены торгового помещения с оборудованием к такому же помещению без оборудование составляет 1,06. По отношению к объекту-аналогу № 1 вводится понижающая корректировка $5,7\% = (1/1,06) - 1$			
Корректировка, %	-	-6%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	26 895	20 272	19 582
Снижение цены в процессе торгов	Рыночная стоимость	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Описание корректировки	Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. В ходе переговоров было установлено, что собственники объектов-аналогов № 1 и № 3 готов уступить не более 5%. К аналогам № 1 и № 3 принята понижающая корректировка 5%			
Корректировка, %	-	-5%	0%	-5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	25 550	20 272	18 603
Дата продажи/Дата выставления на торги	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015	Декабрь 2015
Описание корректировки	Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	25 550	20 272	18 603
Местоположение	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6	Алтайский край. г. Новоалтайск, мкр. Дорожник, д.1	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул. Комсомольская	Алтайский край. г. Новоалтайск, ул. Космонавтов 15
Описание корректировки	Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Новоалтайск. Корректировка не вводится.			
Корректировка, %	-	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	25 550	20 272	18 603
Тип объекта	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание

48 Номер отчета: № 42/06/16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»

Описание корректировки	Объект оценки и объекты аналоги являются торговыми помещениями с собственными земельными участками. Корректировка не вводится.			
Корректировка, %		0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		25 550	20 272	18 603
Общая площадь объекта, кв. м	3 470,9	235,0	120,0	600,0
Описание корректировки	Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному фактору вводится согласно таблице корректировок на площадь помещений.			
Корректировка	-	-12%	-12%	-5%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	22 484	17 840	17 673
Техническое состояние помещений	Отличное (современная отделка)	Отличное (современная отделка)	Отличное (современная отделка)	Отличное (современная отделка)
Описание корректировки	Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "отличное", как и состояние объектов-аналогов. Корректировка не вводится			
Корректировка, %		0,0%	0,0%	15,0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		22 484	17 840	20 324
Коэффициент вариации		11,5%		
Суммарные корректировки, %		23%	12%	25%
Промежуточный показатель		0,620	0,799	0,581
Весовые коэффициенты		30,99%	39,95%	29,06%
Цена с учетом удельного веса, руб.		6 967	7 127	5 906
Приведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.		20 001		
Рыночная стоимость всего объекта без учета НДС 18%, руб.		69 420 981		

Таким образом, справедливая стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки без учета НДС 18% составляет округленно:

70 174 100 рублей
(Семьдесят миллионов сто семьдесят четыре тысячи сто рублей)

в том числе:

№ п/п	Наименование объекта	Площадь кв.м.	Кадастровый или условный номер	Стоимость полученная в рамках Сравнительного подхода руб.
1	Земельный участок	2 421	22:69:030501:28	753 209
2	Отдельно стоящие нежилое здание (торговый центр)	3470,9	22:69:030501:72	69 420 981

8. Согласование результатов и заключение о справедливой стоимости объектов оценки

Рыночная стоимость оцениваемых объектов определялась как средневзвешенная от результатов, полученных доходным, сравнительным и затратным подходами.

Поскольку при оценке применялся только сравнительный подход, дополнительного согласования не требуется, величина стоимости, полученная сравнительным подходом, принимается как итоговая рыночная стоимости объекта оценки.

При выводе итоговой рыночной стоимости Оценщики руководствовались п.16 Федерального стандарта оценки №3 «Требования к отчету об оценке».

Согласованная стоимость объекта оценки на 10 июня 2016, составляет (округленно):

70 174 100 рублей
(Семьдесят миллионов сто семьдесят четыре тысячи сто рублей).

В соответствии с п.30 ФСО №7 «Оценка недвижимости» «после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

Таким образом, стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки может находиться в интервале от 63 000 000 рублей до 79 000 000 рублей.

9. Итоговое заключение о стоимости

Справедливая стоимость Объекта оценки: права собственности на земельный участок с улучшениями, расположенное по адресу: Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д.4/6, по состоянию на 10 июня 2016 года, без учета НДС 18% составила (округленно):

70 174 100 рублей

(Семьдесят миллионов сто семьдесят четыре тысячи сто рублей)

Настоящее заключение необходимо рассматривать только совместно с полным текстом настоящего Отчета.

Оценка была проведена в соответствии с действующим законодательством РФ, а также Федеральными стандартами оценки (ФСО №№ 1-3, 7), а также Международным стандартом финансовой отчетности МСФО №13, отчет полностью соответствует требованиям к содержанию и оформлению отчета об оценке установленными Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

С уважением, Генеральный директор ООО «Агентство оценки и аудита»	Оценщики:
Олейников В.А. 	Олейников В.А. 

Заявление Оценщика

Подписавшие данный Отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности.

2. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах сделанных допущений и ограничивающих условий, являющихся неотъемлемой частью настоящего Отчета.

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

4. Вознаграждение Оценщиков 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.

5. Отчет составлен в соответствии с:

- Гражданским кодексом РФ;
- Федеральный закон № 135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
- ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

6. Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

10.Список используемой литературы

Нормативные акты

1. Гражданский Кодекс РФ. Части 1 и 2.
2. Федеральный закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» №122 от 21 июля 1997 года.
3. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29.07.98 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов от 21.12.2001 № 178-ФЗ, от 21.03.2002 № 31-ФЗ, от 14.11.2002 № 143-ФЗ, от 10.01.2003 № 15-ФЗ, от 27.02.2003 № 29-ФЗ, от 22.08.2004 № 122-ФЗ, от 05.01.2006 № 7-ФЗ, от 27.07.2006 № 157-ФЗ, от 05.02.2007 № 13-ФЗ, от 13.07.2007 № 129-ФЗ, от 24.07.2007 № 220-ФЗ, от 30.06.2008 № 108-ФЗ);
4. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297;
5. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 298;
6. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299.
7. ФСО №7 «Оценка недвижимости», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611,

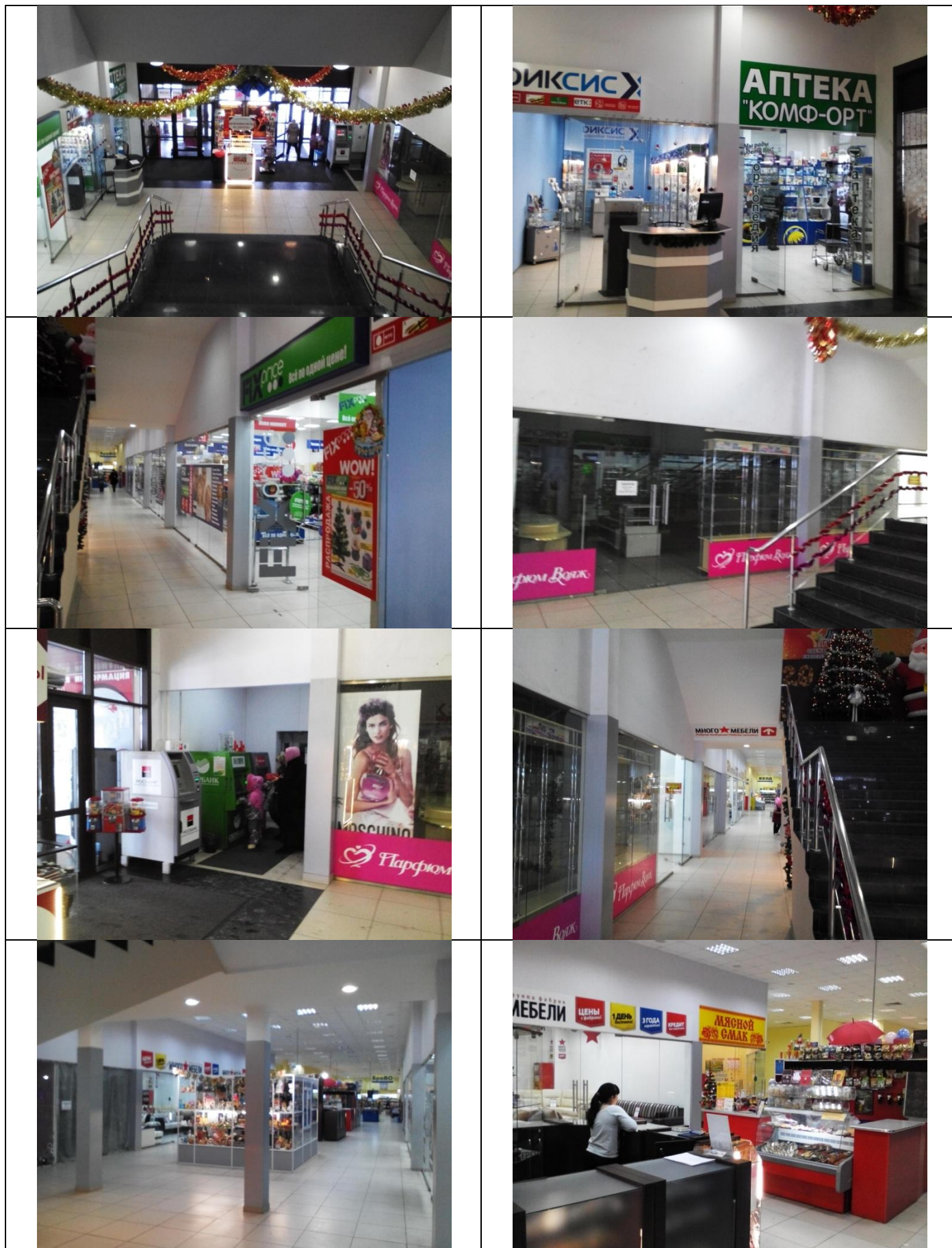
Книги и периодические издания

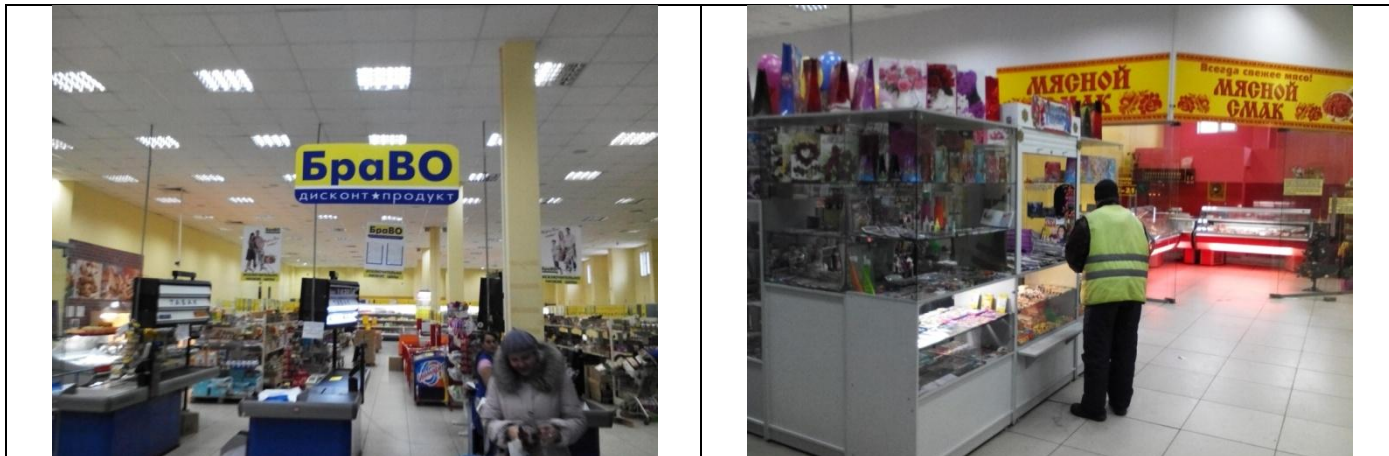
1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №15 2014 г.», Научно Практический Центр Профессиональной оценки
9. Информационно-аналитический журнал Бюллетень RWAY №247 октябрь 2015 г.

11.ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ







Предложения по продаже участков

Аналог 1 https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_7_sot._promnaznacheniya_669614373

Участок 7 сот. (промназначения)
Размещено 1 июня в 14:17. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена: 250 000 руб. [Купить в кредит >>](#)

Агентство: ГАЛИНА
на Avito с августа 2015

Контактное лицо: Галина
[8 983 603-4861](tel:89836034861) [Написать сообщение](#)

Город: Алтайский край, Новоалтайск
Адрес: 2 Вокзальная 32 а

Продам участок 7 сот. земли промназначения, в черте города
Срочно продам земельный участок (земли населенных пунктов под объекты культурно-бытового назначения) площадью 702 кв.м. На участке имеется фундамент из плит ж/б. Документы готовы. Торг уместен.

Просмотров: всего 672, сегодня 3

Продайте участок быстрее!
1. Премии-размещение [Золото](#)
2. Сделать VIP-объявлением
3. Выделить объявление
4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
[Применить пакет услуг](#) [Золото](#)

Domofond.ru
Найти квартиру быстрее!
Поиск квартир по районам
[Начать поиск](#)

Lansat
Спутниковый Интернет в недоступные регионы. Безлимит от 300 р.

Аналог 2 https://www.avito.ru/barnaul/zemelnye_uchastki/uchastok_1.3_ga_promnaznacheniya_721084478

Участок 1.3 га (промназначения)
Размещено 25 мая в 06:37. ✕ Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена: 3 550 000 руб. [Купить в кредит >>](#)

Агентство: Ксения
на Avito с октября 2014
[8 909 505-85-58](tel:89095058558) [Написать сообщение](#)

Город: Барнаул
Адрес: г. Новоалтайск, ул. Дорожная 78

Продам участок 1.3 га, земли промназначения, 12 км до города
Участок площадью 1.3 га, удобное расположение рядом с "VOLVO центром" (сбоку) и трассой. По периметру огражден бетонным забором, удобный подъезд. Большая прилегающая территория.

Просмотров: всего 514, сегодня 7

Продайте участок быстрее!
1. Премии-размещение [Золото](#)
2. Сделать VIP-объявлением
3. Выделить объявление
4. Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
[Применить пакет услуг](#) [Золото](#)

Domofond.ru
Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru
[Узнать больше](#)

РобинГуд
Защита прав потребителей
Быстрое неустойки с застройщиков на просрочку сдачи дома. Бесплатно!

Аналог 3 https://www.avito.ru/novoaltaysk/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_213051152

участок 10 сот. (промназначения)
Размещено 14 июня в 13:01



Цена: 200 000 руб. -360 000 руб. Купить в кредит

Агентство: АН "Виктория и К"
Контактное лицо: Лариса
Телефон: 8 902 998-58-26
Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Алтайский край, Новоалтайск
Адрес: Поселок Новый ул. Байская 2а

Продам участок 10 сот. земли промназначения, 15 км до города
Вдоль федеральной трассы М52, 15 км до г. Барнаула
посёлок Новый ПЕРВОМАЙСКОГО РАЙОНА
участок 10 соток
Под строительство коммерческой недвижимости (через общественные слушания). Земля в собственности под
жилую застройку.

Просмотров: всего 1293, сегодня 7

Продайте участок быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Выгодные условия для интернет-магазина

Avito

Lansat
Супермолдовый Интернет в недоступные регионы безлимит от 300 р.
www.lansat.ru

В ходе переговоров установлено, что на данный момент участок имеет ВРИ под жилую застройку, но возможен его перевод под коммерческое назначение.

Предложения по продаже торговых помещений

Аналог 1

https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_235_m_337007211

торговое помещение, 235 м²
Размещено 5 июня в 09:56



Цена: 8 000 000 руб.

Агентство: Александр
на Авито с марта 2014
Телефон: 8 964 080-29-89
Написать сообщение

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.

Город: Алтайский край, Новоалтайск
Адрес: микрорайон Дорожные д. 1

Продам торговое помещение 235 м²
Пристроенное нежилое помещение к жилому дому со своей землей, свидетельство на землю и на помещение
, есть место для парковки машин, торговый зал 150 кв. метров, действующий продуктовый магазин с
оборудованием, большая холодильная комната, кондиционер, отдел хозяйств, торговый можно увеличить до
200 кв.м.

Просмотров: всего 366, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Оценка недвижимости
Определение рыночной стоимости
недвижимого имущества

Аналог 2

https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_120_m_637936923

Помещение свободного назначения, 120 м²
Размещено 27 мая в 16:51



Цена: 3 000 000 руб.

Продавец: Людмила
8 913 270-46-56

Город: Алтайский край, Новоалтайск
Адрес: Комсомольская

Продам помещение свободного назначения 120 м²
Продаю здание свободного назначения на участке 4 с в районе вокзала, можно использовать под любой вид деятельности, общая площадь 120 кв.м, площадь 2,7 м. в здании все коммуникации, есть напряжение 220 вольт и 380 вольт, хорошее состояние под постройки 2007 (газоблок обложен кирпичем), в здании два входа, хорошие подъездные пути, территория обгорожена, видео наблюдение внутреннее и наружное. Все в собственности. Возможен торг/обмен по предложению.

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Оценка недвижимости
Оценка рыночной стоимости коммерческой недвижимости. Никакой

Аналог 3

https://www.avito.ru/novoaltaysk/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_350_m_v_novoaltayske_496027647

Торговое помещение, 350 м² В Новоалтайске
Размещено 6 июня в 10:01



Цена: 14 000 000 руб.

Агентство: Борис
на Avito с сентября 2012
8 905 925-16-25

Город: Алтайский край, Новоалтайск
Адрес: Комсомольцев 15

Продам торговое помещение 350 м²
Продам магазин 350 м² первый этаж, хороший ремонт.
Подвальное помещение 150 м
Есть арендаторы !!
Возможен торг / варианты обмена!

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение
Сделать VIP-объявление
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг

Оценка недвижимости
Определение рыночной стоимости недвижимого имущества.

Документы Заказчика

Документы Исполнителя


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 03.07.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №Р2/ДКП-16022015-ИСХ от 18.02.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:
22:69:030501:28

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: Земли населенных пунктов - Под объекты торговли.
Площадь: 2421 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2015 г. сделана запись регистрации № 22-22/022-22/022/001/2015-3359/2

Государственный регистратор: / Нечаева М. В. /

22-22/022-22/022/001/2015-3359/2



АЛТАЙСКИЙ КРАЙ

22 АД 545225  22




РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 03.07.2015 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи объектов недвижимого имущества №Р2/ДКП-16022015-ИСХ от 18.02.2015 г.

Субъект (субъекты) права:
Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: общая долевая собственность

Кадастровый (или условный) номер:
22:69:030501:72

Объект права:
Торговый центр. Назначение: нежилое. Площадь: общая 3470,9 кв.м. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6

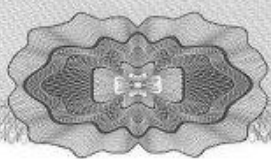
Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление
О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2015 г. сделана запись регистрации № 22-22/022-22/022/001/2015-3358/2

Государственный регистратор: / Нечаева М. В. /

22-22/022-22/022/001/2015-3358/2



АЛТАЙСКИЙ КРАЙ



22 АД 545226 22



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Алтайскому краю
(наименование ОТИ)
Отдел
Участок
Новоалтайское отделение

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

(Литера А, А1, А2)

Субъект Российской Федерации
Административный район (округ)
Город (пос.)
Район города
Улица (пер.)
№ 4/6
Стр.(корпус)
Адрес (местоположение) объекта
Алтайский край
город Новоалтайск
улица Переездная

Особые отметки



Паспорт составлен по состоянию на 6 Апрель, 2011 г.
указывается дата обследования объекта учета

Дата 18.04.2011

Копировал
Техник
Руководитель
Турчанинова В.А.
Турчанинова В.А.
Костелей И.В.



1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ
 ... - фамилия, имя, отчество, паспорт

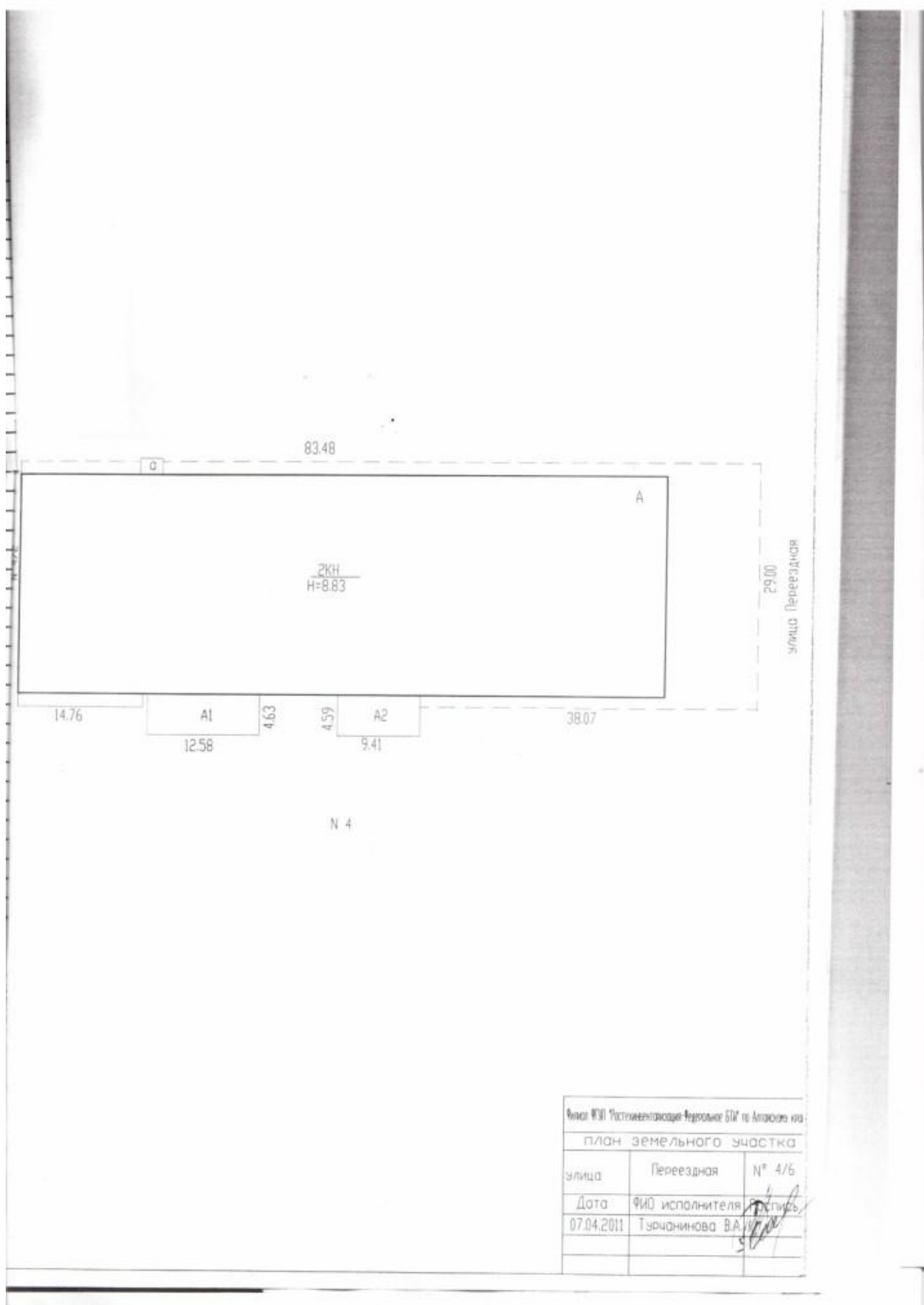
1. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ
 Субъект права: для граждан - фамилия, имя, отчество, паспорт,
 для юридических лиц - по Уставу

[illegible]

П. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ОБЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Е		Незастроенная
Площадь участка	в том числе	твёрдые пок
		трогуд

П. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ОБЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Е						
Дата записи	Площадь участка				Незастроенная	
	по документам	по факт. польз.	в том числе		проезда	твердые пок тротуар
			застроенная	незастроенная		
18.04.2011		2390,30	1951,50			

III. СВЕДЕНИЯ ПО ПЛОЩАДЯМ В ЗДАНИИ /Сведения для горком
Площади согласно экспликации



ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного

по адресу Алтайский край, город Новоалтайск, улица Перевозная № 4/6

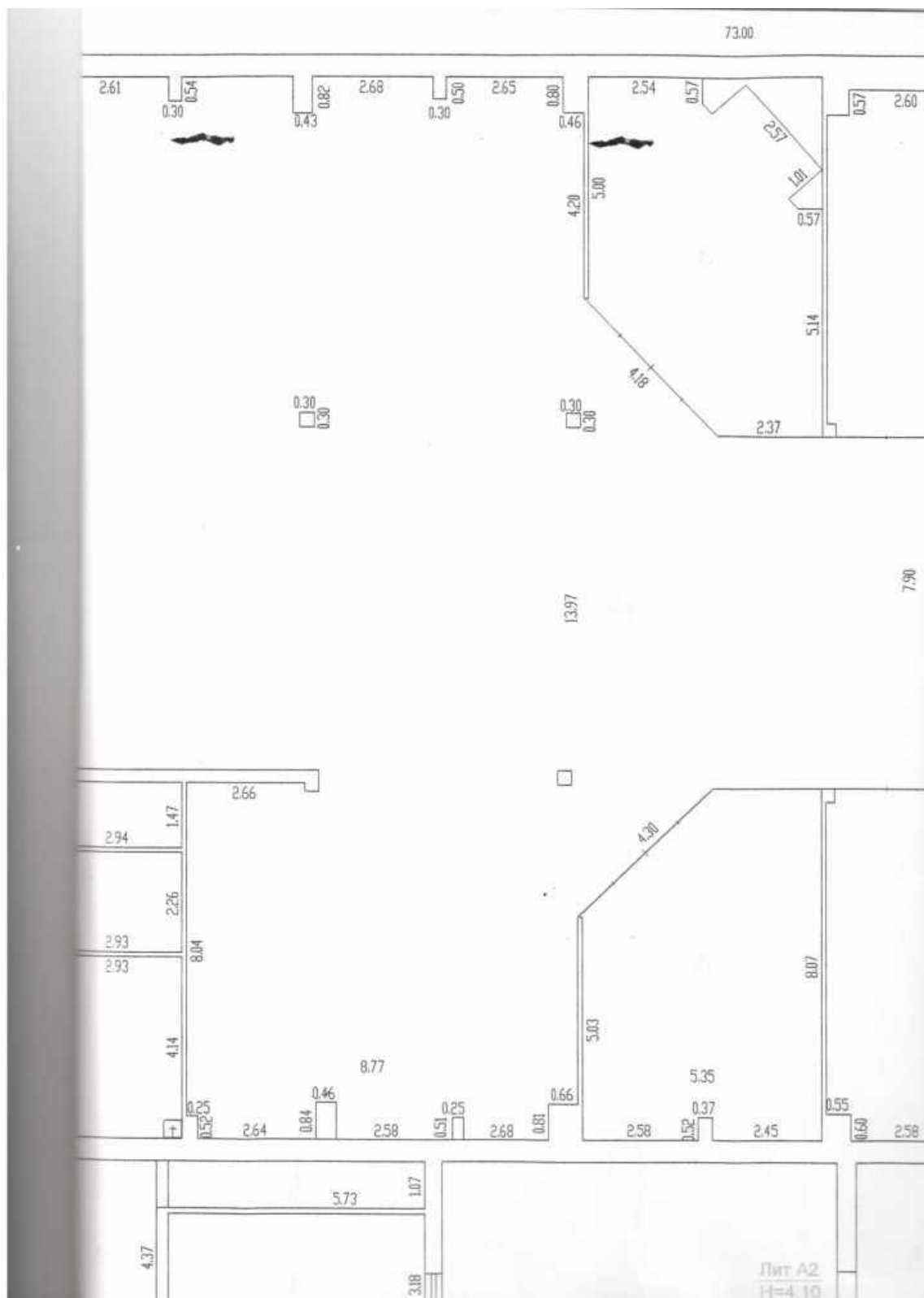
А

Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета по внутрен нему обмеру	торговая		складские		Итого	высота помещения по внутреннему обмеру
					основная	вспомо- гатель- ная (под- собная)	основная	вспомо- гатель- ная (под- собная)		
2	3	4	5	6	9	10	13	14	37	38
1-й	1	1	Лестничная клетка			27,20			27,20	4,33
1-й	2	2	Вентиляционная шахта			2,00			2,00	4,33
1-й	3	3	Подсобное помещение			6,90			6,90	4,33
1-й	4	4	Склад		30,60				30,60	4,33
1-й	5	5	Подсобное помещение			1,70			1,70	4,33
1-й	6	6	Подсобное помещение			1,70			1,70	4,33
1-й	7	7	Склад		52,10				52,10	4,33
1-й	8	8	Подсобное помещение			4,30			4,30	4,33
1-й	9	9	Кабинет		6,60				6,60	4,33
1-й	10	10	Кабинет		11,90				11,90	4,33
1-й	11	11	Торговый зал		872,00				872,00	4,33
1-й	12	12	торговое помещение		35,40				35,40	4,33
1-й	13	13	торговое помещение		47,00				47,00	4,33
1-й	14	14	торговое помещение		47,20				47,20	4,33
1-й	15	15	торговое помещение		46,00				46,00	4,33
1-й	16	16	торговое помещение		46,20				46,20	4,33
1-й	17	17	торговое помещение		45,80				45,80	4,33
1-й	18	18	торговое помещение		49,70				49,70	4,33
1-й	19	19	Тамбур			17,30			17,30	4,33
1-й	20	20	Лестничная клетка			24,70			24,70	4,33
1-й	21	21	Подсобное помещение			2,40			2,40	4,33
1-й	22	22	Коридор			10,40			10,40	4,33
1-й	23	23	торговое помещение		66,20				66,20	4,33
1-й	24	24	торговое помещение		24,90				24,90	4,33
1-й	25	25	торговое помещение		46,60				46,60	4,33
1-й	26	26	торговое помещение		47,30				47,30	4,33
1-й	27	27	торговое помещение		47,80				47,80	4,33
1-й	28	28	торговое помещение		38,20				38,20	4,33
1-й	29	29	Склад				12,10		12,10	3,70
1-й	30	30	Коридор					12,10	12,10	3,70
1-й	31	31	Склад				6,10		6,10	3,70
1-й	32	32	Склад				18,20		18,20	3,70
1-й	33	33	Коридор					11,20	11,20	3,80
1-й	34	34	Склад				23,80		23,80	3,80
2-й	1	1	Парикмахерская		20,70				20,70	3,90
2-й	2	2	Кабинет		16,10				16,10	3,90
2-й	3	3	Подсобное помещение			5,10			5,10	3,90
2-й	4	4	Коридор			4,80			4,80	3,90
2-й	5	5	Коридор			2,40			2,40	3,90
2-й	6	6	Санузел			1,40			1,40	3,90
2-й	7	7	Санузел			1,30			1,30	3,90
2-й	8	8	Санузел			3,20			3,20	3,90
2-й	9	9	Лестничная клетка			27,00			27,00	3,90
2-й	10	10	Подсобное помещение			2,90			2,90	3,90
2-й	11	11	Коридор			31,10			31,10	3,90
2-й	12	12	Склад	1	27,90				27,90	3,90

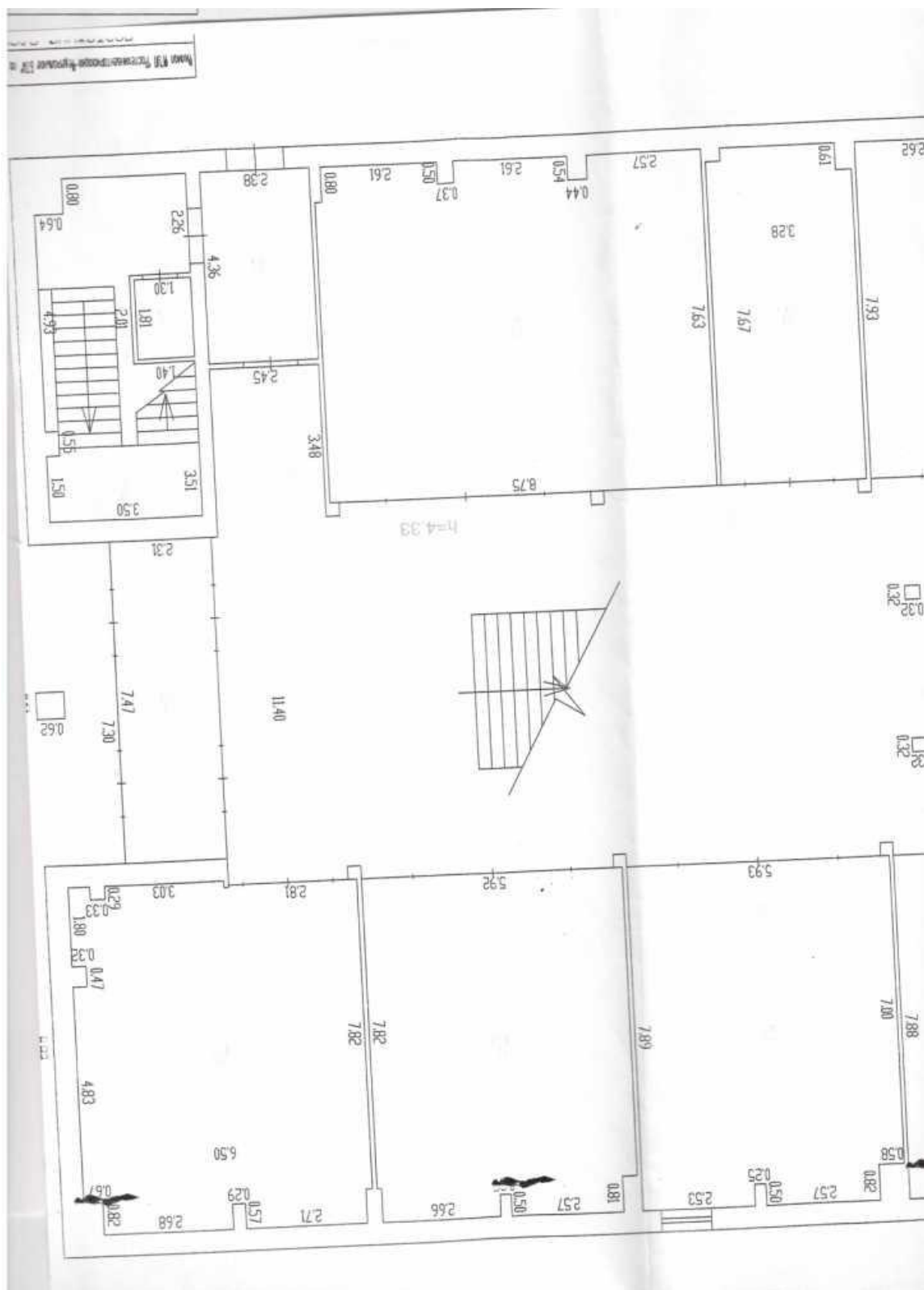
1	2	3	4	5	6	9	10	13	14	37	38
А	2-й		13	торговое помещение		116,20				116,20	3,90
А	2-й		14	торговое помещение		53,50				53,50	3,90
А	2-й		15	торговое помещение		52,80				52,80	3,90
А	2-й		16	торговое помещение		51,90				51,90	3,90
А	2-й		17	торговое помещение		53,80				53,80	3,90
А	2-й		18	торговое помещение		49,00				49,00	3,90
А	2-й		19	торговое помещение		40,00				40,00	3,90
А	2-й		20	торговое помещение		34,30				34,30	3,90
А	2-й		21	Кафе		52,20				52,20	3,90
А	2-й		22	Лестничная клетка			25,60			25,60	3,90
А	2-й		23	торговое помещение		83,70				83,70	3,90
А	2-й		24	Лестница			80,10			80,10	3,90
А	2-й		25	Холл		383,00				383,00	3,90
А	2-й		26	Торговый зал		255,40				255,40	3,90
А	2-й		27	торговое помещение		52,10				52,10	3,90
А	2-й		28	торговое помещение		51,90				51,90	3,90
А	2-й		29	торговое помещение		39,60				39,60	3,90
А	2-й		30	торговое помещение		34,20				34,20	3,90
А	2-й		31	торговое помещение		22,10				22,10	3,90
А	2-й		32	торговое помещение		52,00				52,00	3,90
Магазин итог:						1 101,90	283,50	60,20	23,30	3 470,90	
этаж 2-й итог:						1 101,90	283,50	60,20	23,30	3 470,90	
ИТОГО ПО СТРОЕНИЮ:						1 101,90	283,50	60,20	23,30	3 470,90	
Всего по Лит.-А										3 387,40	
Всего по Лит.-А1										48,50	
Всего по Лит.-А2										35,00	

IV. СВЕДЕНИЯ О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

[illegible]





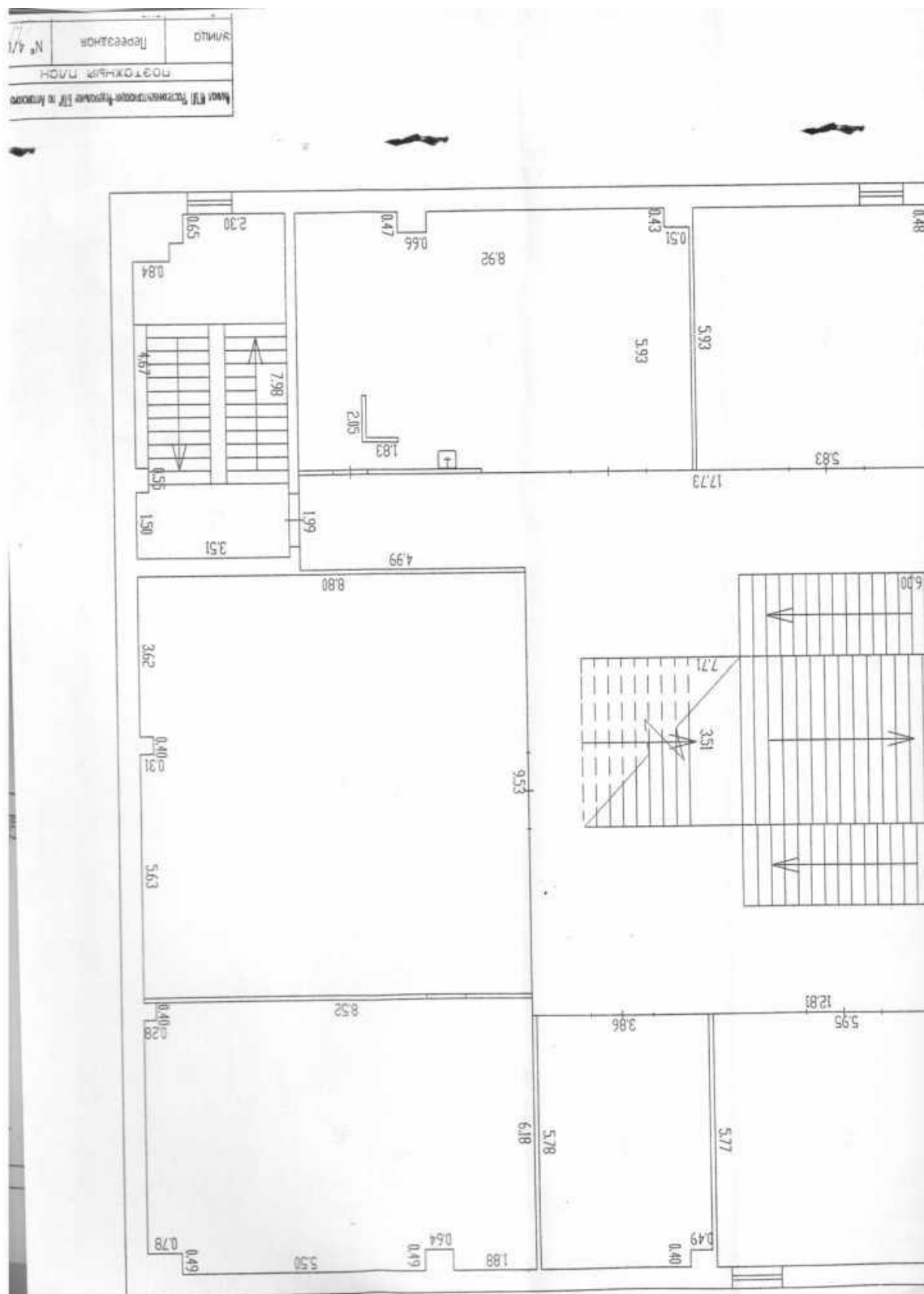


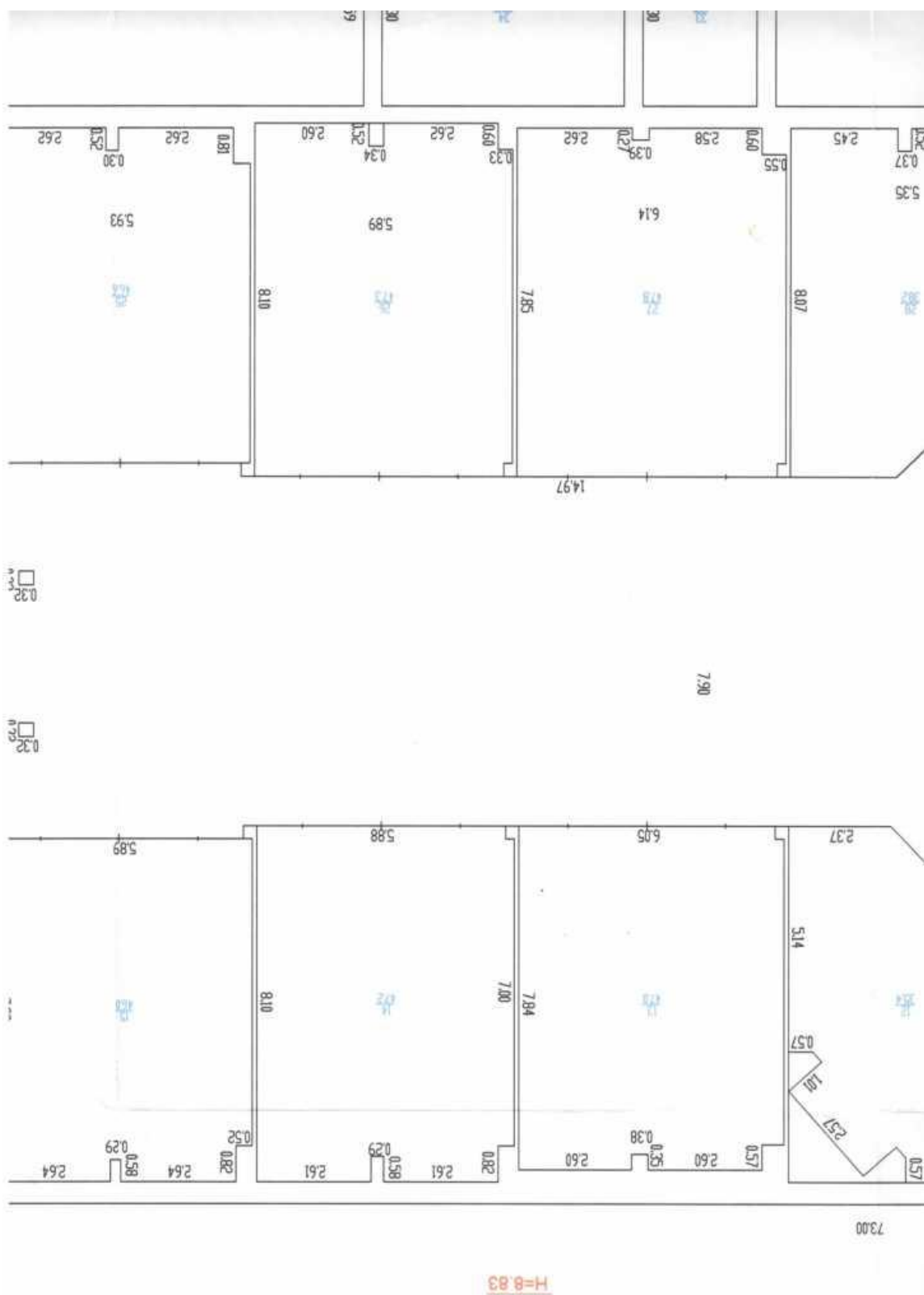
75 Номер отчета: № 42/06/16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»







Форма №

Р 5 1 0 0 1



Федеральная налоговая служба
СВИДЕТЕЛЬСТВО
о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом
«О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр
юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "Агентство оценки и аудита"
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Агентство оценки и аудита"
(фирменное наименование)

«15» «декабря» «2008» за основным государственным регистрационным номером
(число) (месяц (прописью)) (год)

5 0 8 7 7 4 6 5 9 7 6 9 2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый
инспектор Межрайонной ИФНС России № 46
по г. Москве



серия 77 №010241179

340 «Пятиграф-аудит», Москва, 2007, уровень «В»

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя и подтверждение условий Договора страхования ответственности юридического лица при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10001/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков от 02.11.2015", которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: ООО «Агентство оценки и аудита»

Юридический адрес: 119049, г. Москва, Ленинский просп., д.4, стр. 1А.

ИНН 7706735560

Объект страхования: не противоречащие законодательству территории страхования имущественные интересы Страхователя, связанные с:

а) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения Страхователем договора на проведение оценки при осуществлении Застрахованной деятельности;

б) риском наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате нарушения требования Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности;

в) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя (Застрахованного лица), в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: - события, названные в п. 3.1.2.2 Правил страхования, предусмотренные п. 2.2 настоящего Договора, с наступлением которых возникает обязанность Страховщика произвести страховую выплату Выгодоприобретателям, вред имущественным интересам которых нанесен в результате Застрахованной деятельности Страхователя, и повлекшее обязанность Страховщика осуществить выплату страхового возмещения.

- возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 100 000 000,00 (Сто миллионов и 00/100) рублей.

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

Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в п. 3.1 настоящего Договора.

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут "14" января 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут "13" января 2017 г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с "14" января 2016 г. по "13" января 2017 г.

Страховщик:



Страхователь:



Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 01.04.2016г.



Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г.

№ 0145

ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150
ИНН 7706735560

Включено в реестр членов Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 04.02.2016 г. за № 0145

Основание: решение Совета Некоммерческого партнерства развития оценочной деятельности «Экспертный союз» от 03.02.2016 г

Исполнительный директор



М.О. Ильин



86 Номер отчета: № 42/06/16А

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

Исполнитель: ООО «Агентство оценки и аудита»



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
«СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.
в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9, оф. 503, 506
тел.: (495) 788-14-18
e-mail: soosib@mail.ru, www.soosib.ru

**Выписка
из реестра**

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

на 16 января 2014г.

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков
выдана по заявлению Олейникова Владимира Анатольевича

о том, что **Олейников Владимир Анатольевич**
(Ф.И.О. оценщика)

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация
оценщиков «СИБИРЬ»

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков НП СОО «СИБИРЬ» **16.01.2014г.**
за регистрационным № **1153**

Президент
НП СОО «СИБИРЬ»

16.01.2014 г.



(подпись)
Н.В. Владимирова



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

*Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"*

Свидетельство №
Дата выдачи

0883
16 января 2014 года

Президент НП СОО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10008/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Олейников Владимир Анатольевич

Адрес регистрации: Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,
ул.Ключевая, д.2.

Объект страхования:

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

Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования.

Страховой случай: с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования – установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.

Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по договору страхования, при условии что:

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;
- такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.

Лимит ответственности на один страховой случай: 3 000 000,00 (Три миллиона и 00/100) рублей.

Франшиза: не установлено

Территория страхового покрытия: Российская федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «11» марта 2016 г. и действует по 23 часа 59 минут «10» марта 2017г. включительно.

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

Случай признается страховым при условии, что:

- действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в течение периода страхования указанного в договоре страхования;
- имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия;
- требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в течение сроков исковой давности, установленной законодательством Российской.

Страховщик:



Страхователь:

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

Трошито, пронумеровано и скреплено
течатью 2 (двадцать) страниц
листа(ов)

ен. директор В.А. Олейников

