РУСЬ

Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 61-О/2016

от 12 октября 2016 года

справедливой стоимости права собственности на жилой дом общей площадью 178,6 кв. м. и земельный участок площадью 939 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д.74

ДАТА ОЦЕНКИ по состоянию на 10 октября 2016 года

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

Исполнитель: **ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

Москва, 2016 г.

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. (905) 500-99-71,
e-mail: **info@cfc-rus.com**

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 28-Р2/124-16 от 07.10.2016г. к данному договору, заключенными между ООО УК “Надежное управление” Д. У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2” и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, на жилой дом, общей площадью 178,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 00:00:00 00 00:0000:01:401:002:000396810 расположенный по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д.74 с земельным участком, площадью 939 кв. м., кадастровый (или условный) номер 22:63:010530:1, расположенным по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д.74.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Определение справедливой стоимости объекта оценки было произведено по состоянию на 07 октября 2016 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» к данному Отчету об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

12.10.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Основание для оценки 5
1.2. Заказчик 5
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор 5
1.4. Объект оценки 6
1.5. Дата оценки объекта оценки 6
1.6. Дата осмотра объекта оценки 6
1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке 6
1.8. Применяемые стандарты оценки 6
1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки 7
1.10. Основные принципы проведения работ 7
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения 7
1.12. Цель оценки 8
1.13. Задание на оценку 9
1.14. Вид определяемой стоимости 10
1.15. Этапы проведения оценки 10
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком 11

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 19
3.1. Описание города Барнаула 19
3.2. Описание объекта оценки 20

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ 21

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ 22
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости 22
5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости 25
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости 26

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА 27
6.1. Затратный подход 27
6.2. Сравнительный подход 33
6.3. Доходный подход 38

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ 39

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 41
8.1. Общие условия 41
8.2. Общая цель Отчета 41
8.3. Конфиденциальность 41
8.4. Положения об ответственности 41
8.5. Освобождение от ответственности 41
8.6. Дополнительные работы 42
8.7. Описание имущества 42
8.8. Скрытые характеристики и дефекты 42
8.9. Заключительные положения 42

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ 43

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ 44

11. ПРИЛОЖЕНИЯ 45
11.1. Фотографии объекта оценки 45
11.2. Сопроводительные документы 46

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на **жилой дом**, общей площадью 178,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 00:00:00 00 00:0000:01:401:002:000396810 расположенный по адресу: **Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74** с **земельным участком**, площадью 939 кв. м., кадастровый (или условный) номер 22:63:010530:1, расположенным по адресу: **Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74**
Адрес	**Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74**
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права 22 АГ 692468 от 20 марта 2013 года и Свидетельством о государственной регистрации права АГ 692469 от 20 марта 2013 года.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	1 535 977 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей.
Сравнительный подход	1 873 754 (Один миллион восемьсот семьдесят три тысячи семьсот пятьдесят четыре) рубля.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 07 октября 2016 года, округленно составляет:

1 726 274 (Один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двести семьдесят четыре) рубля, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 178,6 кв. м.: 1 369 057 (Один миллион триста шестьдесят девять тысяч пятьдесят семь) рублей;

- на земельный участок, площадью 939 кв. м.: 357 217 (Триста пятьдесят семь тысяч двести семнадцать) рублей.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 12 октября 2014 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложение № 28-Р2/124-16 от 07.10.2016г. к данному договору, заключенными между ООО УК “Надежное управление” Д. У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2” и ООО «ЦФК «Русь»».

1.2. Заказчик

ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2”
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом. 8
р/с 40701 810 2 2021 0000003
в ПАО «МТС-Банк»
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

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

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

Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на **жилой дом**, общей площадью 178,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 00:00:00 00 00:0000:01:401:002:000396810 расположенный по адресу: **Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д.74** с **земельным участком**, площадью 939 кв. м., кадастровый (или условный) номер 22:63:010530:1, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д.74.**

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 3.

1.5. Дата оценки объекта оценки

07 октября 2016

1.6. Дата осмотра объекта оценки

07 октября 2016

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 61-О/2016 от 12 октября 2016 года

1.8. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.9. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права 22 АГ 692468 от 20 марта 2013 года и Свидетельством о государственной регистрации права АГ 692469 от 20 марта 2013 года.

1.10. Основные принципы проведения работ

Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение Исполнителя и оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на взгляд оценщика, достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика;
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости и земельных участков данной категории.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости объекта оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на **жилой дом**, общей площадью 178,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 00:00:00 00 00:0000:01:401:002:000396810 расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр.**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д.74** с **земельным участком**, площадью 939 кв.м., кадастровый (или условный) номер 22:63:010530:1, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр.**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д.74**
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“10”октября 2016 г.
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объект оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемый объект, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной

	стоимости указанной в Отчете об оценке. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Другие ограничения на дату заключения Договора не выявлены. В случае выявления дополнительных ограничений, они будут отражены в Отчете об оценке.

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

Справедливая стоимость – это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же – определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

Если цена на идентичный актив или обязательство не наблюдается на рынке, предприятие оценивает справедливую стоимость, используя другой метод оценки, который обеспечивает максимальное использование уместных наблюдаемых исходных данных и минимальное использование ненаблюдаемых исходных данных. Поскольку справедливая стоимость является рыночной оценкой, она определяется с использованием таких допущений, которые участники рынка использовали бы при определении стоимости актива или обязательства, включая допущения о риске. Следовательно, намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

[1] См. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"

7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права 22 АГ 692468 от 20 марта 2013 года.
2. Свидетельство о государственной регистрации права 22 АГ 692469 от 20 марта 2013 года.
3. Технический паспорт на жилой дом.

2. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Недвижимость России в первой половине 2016 года

На фоне экономической и политической ситуации в стране рынок недвижимости в 2016 году остро реагирует на кризисные явления. Сегменты рынка в первом полугодии 2016 года показывали различную динамику: спрос на коммерческую и загородную недвижимость продолжал резко падать, а спрос на жилье хотя и падал но не так значительно.

Мнения экспертов по поводу ситуации на рынке недвижимости России во второй половине 2016 года кардинально отличаются. Многие считают, что объем сделок в ближайшее время сократится, а другие уверены, что рынок наоборот оживет.

Несмотря на разность прогнозов, однозначно, что следующие полгода текущего года для большинства россиян простым не будет. Темпы экономического развития имеют отрицательные значения, на что повлияли не только внешние факторы, но и структурные проблемы в экономике страны.

В условиях падения экономики и девальвации рубля население пытается спасти свои сбережения путем вложения в жилую недвижимость, которая всегда считалась самым надежным способом сохранить капитал. Из-за этого в прошлом 2015 году даже отмечался ажиотажный спрос на жилье.

Однако следствием искусственной активизации рынка обычно становится исчерпание спроса в последующие периоды. С учетом дальнейшего уменьшения доходов населения и удорожания кредитных средств в ближайшие годы прогнозируется снижение спроса на недвижимость.

В стране растет безработица, компании заявляют о дальнейших планах сокращения персонала. Если во второй половине 2016 года будет и дальше реализовываться негативный сценарий развития ситуации в экономике, то это может очень серьезно отразится и на ипотеке.

Инвестиции, без которых невозможно реализовать новые строительные проекты, стабильно сокращаются, а ипотечные ставки значительны, для того чтобы рос спрос на ипотеку со стороны населения. В результате многие инвесторы после завершения начатого строительства принимают решения приостановить реализацию новых проектов. Тенденцией 2016 года стало снижение объема инвестиций и строительства.

С начала 2016 года стоимость недвижимости в Москве в долларовом эквиваленте снизилась на, что отражает ситуацию во всех регионах России, где наблюдается устойчивое снижение спроса. Это объясняется исчерпанием собственных ресурсов и недоступностью заемных средств.

Эксперты АИЖК отмечают, что если рецессия на рынке в 2016 году затянется, то рост рынка ипотечного кредитования приостановится, а в дальнейшем может стать отрицательным. При этом около 60% сделок на рынке недвижимости происходит с участием кредитных средств.

На данном этапе массовым спросом пользуются новостройки эконом и комфорт класса, а также однокомнатные квартиры и студии, что объясняется доступностью данного сегмента недвижимости для населения.

Однако девелоперам придется поднимать цены на объекты, чтобы покрыть расходы на дорогие кредиты. Поэтому неизвестно смогут ли потенциальные покупатели приобрести недвижимость по новой цене.

Некоторые финансовые аналитики считают, что кризис 2008-2009 годов не идет ни в какое сравнение с кризисом, который мы видим в 2016 году. Прошлый кризис был спровоцирован глобальными факторами, а сейчас ситуация диаметрально противоположная.

Большинство ведущих стран мира восстанавливают экономику, а Россию ждет серьезный экономический спад, спровоцированный не только санкционной политикой Запада и замедлением экономики Китая, но и структурными внутренними проблемами, которые не решались на протяжении многих лет.

Анализ крупнейших компаний показывает, что на первичном рынке в ближайшие годы ежегодный прирост рублевых цен составит 6%-10%. На вторичном рынке, наоборот, во второй половине 2016 года ожидается отток покупателей, поэтому цены могут упасть на 10%-15%.

Некоторые экономисты отмечают, что европейский и американский рынок недвижимости просел еще несколько лет назад и изменения на российском рынке вторичной недвижимости носят закономерный характер.

Однако обзор рынка показывает, что санкции и внутренние проблемы в стране могут привести к дестабилизации столичного рынка недвижимости. Строительство в Москве во многом зависит от западных инвесторов, которые финансируют проекты и могут приостанавливают сотрудничество из-за сложившейся политической ситуации. В данный момент спад этот уже заметен, а в дальнейшем он может проявиться очень ярко.

Рынок коммерческой недвижимости ожидает дальнейшее снижение спроса и во многом здесь играет роль уход международных компаний с российского рынка. Особенность отечественного рынка недвижимости в том, что понижение спроса приводит не к уменьшению ставок аренды, а к увеличению предложения.

Во первом квартале 2016 года в офисном сегменте доля свободных помещений увеличилась до 17%, а на рынке складов, который отличается структурным дефицитом площадей, – до 5,2%. Самые стабильные показатели на рынке торговой недвижимости, где вакансия выросла с 2,6% до 3,1%.

Поток негативной статистики индикаторов рынка недвижимости, вероятнее всего, будет продолжаться до конца 2016 года. Однако 1-2 сильных положительных сигнала от геополитической ситуации способны сформировать тренды на сокращение вакансии и стабилизацию рынка. В худшем сценарии возможности арендаторов добиться среднесрочных низких арендных ставок не ограничатся первой половиной 2016 года, а будут развиваться вслед за теоретически возможным падением ВВП в 2016 году.

Большинство экспертов сходится во мнении, что рынок коммерческой недвижимости в ближайшие годы ждет стагнация. Особенно это касается малонаселенных регионов. Приоритетным направлением в сегменте станет аренда площадей, которая будет пользоваться стабильным спросом.

Цены на офисную недвижимость в большинстве регионов страны будут снижаться, а складская недвижимость пользуется стабильным спросом, особенно в крупных городах, таких как Санкт-Петербург и Москва.

Некоторые специалисты считают, что данное направление начнет развиваться и в Центральном регионе России, в частности в Екатеринбурге и Казани. Однако появления крупномасштабных проектов в ближайшее время ожидать не следует, гостиничная недвижимость будет строиться в рамках развлекательно-гостиничных или торгово-гостиничных комплексов.

В целом спрос на недвижимость во второй половине 2016 года будет уменьшаться, что объясняется снижением платежеспособности населения, удорожанием кредитных ресурсов, инфляцией и девальвацией рубля. Однако население в любом случае предпочитает вкладывать средства в недвижимость, а не в банковские депозиты, поэтому спрос на новостройки эконом-класса будет оставаться стабильным при любом кризисе.

Ситуация на рынке недвижимости Барнаула. Чего ждать от цен на недвижимость в ближайшем будущем. Какая недвижимость самая востребованная, а также другие вопросы, касающиеся недвижимого имущества.

Барнаул, фото с сайта skyscrapercity.com

Барнаул типичный город глубинки России с населением, не обременённым повышенными доходами. Поэтому наибольшим спросом у населения заслуженно пользуются однокомнатные квартиры и малосемейки. Основная категория покупателей такой недвижимости это молодые пары еще не успевшие обзавестись детьми и люди только начинающие спекуляции на рынке недвижимости. Им легче вкладывать сравнительно небольшие суммы на рискованные долгосрочные проекты.

Приоритетным направлением в строительстве социального жилья названы микрорайоны 2000, 2001, 2008, 2034. Их комплексное освоение является важнейшей задачей по

обеспечению жителей города доступным жильём. *редняя стоимость жилой недвижимости в разрезе районов*

Район	Средняя стоимость кв. м. за апрель 2016 г., руб.	Изменение за январь 2016, %	Изменение за март 2016, %
Железнодорожный	48 908	-1,91	0,32
Индустриальный	47 283	-2,67	-0,03
Ленинский	44 800	-0,42	-1,07
Октябрьский	45 859	-2,66	-1,03
Центральный	57 105	-7,43	-0,02

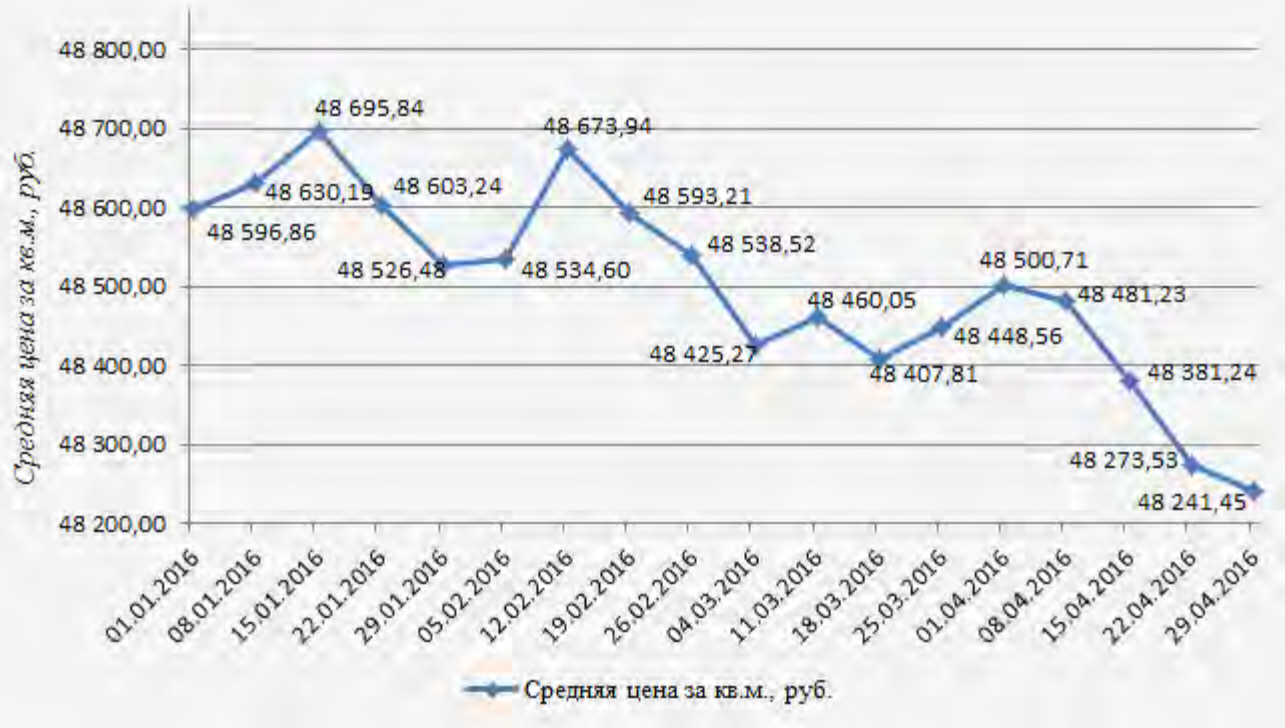


Рисунок 1. Динамика стоимости жилой недвижимости в г. Барнауле за 2016 г.

Средняя стоимость на апрель 2016 г. в г. Барнауле составила 48,2 тыс. рублей. По сравнению с началом года стоимость квадратного метра по городу снизилась на 0,7%, что

составило 355 рублей. За весь рассматриваемый период величина стоимости жилой недвижимости колебалась в интервале 48,2-48,7 тыс. рублей. В апреле средняя стоимость по городу достигла своего максимального значения 48,7 тыс. рублей. За последний месяц квадратный метр в среднем дешевел на 0,1% за каждую неделю.

Также можно отметить, что стоимость жилья будет значительно отличаться в зависимости от того, в каком районе города находится объект. Итак, самым дорогим районом в Барнауле является Железнодорожный - район занимает географический центр города (таблица 1). Стоимость квартир в этом районе составляет на март 2016 48,8 тыс. рублей. Стоимость в центральном районе изменилась за предыдущий год на -8% (4,3 тыс. рублей). Падение стоимости жилой недвижимости также затронуло и другие районы. В Индустриальном округе по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года в среднем квадрат подешевел на 8%, что в денежном выражении составило 4251 р. В Октябрьском районе стоимость кв. м снизилась на 10%, что является самым существенным снижение цены за год и в денежном выражении составила 5,2 тыс. рублей. Меньше всех падение стоимости затронуло Центральный район. Средняя стоимость за последний год в этом районе изменилась на -4,4% (-2642р.). В Ленинском районе стоимость изменилась на -6,5 (3,2 тыс. рублей). Самым доступным районом по Барнаулу для покупки квартиры является Ленинский район. Средняя стоимость за 1 кв. м здесь приравнивается почти к 46 тыс. рублей.

Таблица 1. Средняя стоимость «квадрата» в разрезе районов города

Район	Средняя стоимость кв. м., рублей		
	Март 2014	Март 2015	Март 2016
Железнодорожный	52 137	53 032	48 750
Индустриальный	50 203	51 551	47 300
Ленинский	47 808	48 408	45 285
Октябрьский	50 530	51 503	46 335
Центральный	57 834	59 759	57 117

Основную долю в распределении предложений объектов вторичного рынка жилой недвижимости по административным районам города составляет Индустриальный район – 37% (рисунок 2). На втором месте по доли в распределении предложений объектов недвижимость расположился Ленинский район – 18%. Доля в Октябрьском и Железнодорожном районах оставляет 16% и 14% от общего количества квартир на

локальном рынке. Минимальный объём предложения по городу приходится на Центральный район (15%).

Рисунок 2. Распределение объёма предложения по районам Барнаула на начало 2016 года.

Самыми популярными объектами на рынке жилой недвижимости города Барнаула у покупателей по-прежнему являются однокомнатные и двухкомнатные квартиры. Доли в структуре спроса составили 47%-30%. На долю трехкомнатных квартир приходилось 20% .Минимальным спросом пользуются 4-х комнатные квартиры – 3%.

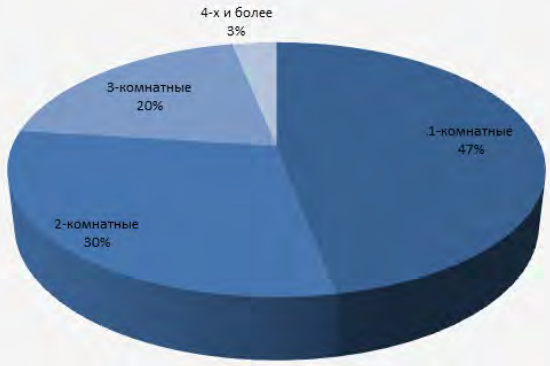


Рисунок 3. Структура спроса жилой недвижимости в Барнауле

Аналитика рынка загородной недвижимости, г. Барнаул

Барнаул знаменит хорошей инфраструктурой. Он располагается на левом берегу Оби. В центр агломерации входят Первомайский район и Новоалтайск. Промышленность Барнаула представлена множеством предприятий, здесь достаточное количество рабочих мест и есть прекрасные перспективы для молодежи и молодых семей.

Спрос и предложения

Население Барнаула неуклонно увеличивается. В регионе отмечается активная миграция из отдаленных районов в Барнаул. И, соответственно, рынок недвижимости переживает фазу активной динамики. Квартиры в черте города пользуются большим спросом, и вместе с этим отмечается стремление барнаульцев приобрести участок под дачу или земельный надел под строительство. Сказывается вполне объяснимое стремление горожан вырваться на воздух, на природу.

Однако этому есть и другая причина. Дело в том, что в Барнауле отмечается существенное повышение цен на квартиры. Даже обычная типовая квартира в черте города в абсолютном большинстве является недоступной для рядовых граждан. Поэтому перспектива покупки загородного дома стала реальной альтернативой для населения, ценящего комфорт и бытовую стабильность.

Загородная недвижимость

Жить отдельно – мечта среднестатистической барнаульской семьи. Препятствий на пути к ее достижению – множество. Более чем скромный бюджет горожан, разумеется, является в этом отношении определяющим фактором, но он разрешается разнообразием предложений.

В отдельных районах близ Барнаула можно приобрести как бюджетное жилье для летнего времяпрепровождения, так и дома со всеми удобствами. В восточном направлении от Барнаула участки продаются от 55 000 рублей за сотку (кооператив Сибирский садовод) до 80 000 рублей (поселок Кислуха).

Коттеджи Нагорного сектора являются воплощением современного комфорта, и позволить их приобретение может себе только самые состоятельные граждане, поскольку их стоимость иногда доходит до нескольких миллионов рублей: от 2 800 000 рублей до 9 000 000 рублей.

Поскольку Барнаул застраивался по подобию Санкт-Петербурга, в старом центре есть много домов деревянной застройки. Они очень удобны в качестве круглогодичного проживания, а земельные участки, прилегающие к ним, являются хорошим подспорьем для любителей экологически чистых сельскохозяйственных продуктов. Эти дома не особенно дороги, но среди пенсионеров традиционно в городе пользуются спросом дачи в черте города, до которых добраться не составляет труда. Типичным примером этого сектора является дача с домиком в 50 кв. метров и стоимостью в 100 000 рублей.

Самая доступная по ценам загородная недвижимость предлагается горожанам в поселке Новосиликатном (от 30 000 рублей до 70 000 рублей).

Цены

Загородная недвижимость – самый динамичный сегмент рынка. Коттеджные поселки можно увидеть не только в пригороде, но и в черте города. Множество строительных проектов осуществляется в окрестностях города.

В целом все предложения в этой сфере классифицируются следующим образом:

- элитного класса (в черте города или в близлежащих населенных пунктах, до которых проведены отличные подъездные пути);
- среднего класса (кварталы на окраинах с малоэтажными застройками);
- эконом-класса (в удаленных от города поселках).

Стоимость загородной недвижимости определяется количеством соток на участке, качеством постройки и степенью удаленности от Барнаула.

Например:

- поселок Березовка предлагает дачные участки от 90 000 рублей;
- дачный массив Шинник в 15 км от города реализует участки от 100 000 до 175 000 рублей;
- садоводство Транспортник предлагает более дорогие наделы с постройками – от 180 000 рублей;
- садоводство Мичуринец (в черте города) предлагает дачи за 360 000 рублей.

В Барнауле активно раскупаются земельные участки под застройку или с готовыми коттеджами, в которых имеются все необходимые коммуникации. А в дачных массивах практически не остается свободных наделов.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с заданием на оценку, оценке подлежит право собственности на жилой дом общей площадью 178,6 кв. м. и земельный участок площадью 939 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74.

Ниже приведена карта расположения объекта оценки.

3.1. Описание города Барнаула

Барнаул - город (основан в 1730-х годах, статус города с 1771 года) в России, административный центр Алтайского края (с 1937 года). Расположен на юге Западной Сибири в месте впадения реки Барнаулки в Обь. Площадь города - 321 км², население - 648,1 тыс. человек (2009 г.). Крупный промышленный, культурный и образовательный центр Сибири: 9 государственных вузов, 5 театров, музеи, памятники архитектуры XVIII-XX веков.

Археологические находки свидетельствуют о том, что первые поселения на территории современного Барнаула появились ещё в Каменном веке. На территории города сохранилось 63 археологических памятника. Это городища, курганы, стоянки и поселения человека с древнейших времён до Средних веков, большинство из которых расположены на левом берегу реки Оби - в Нагорной части Барнаула, в посёлках Мохнатушка, Казённая Заимка, Гоньба и Научный Городок. В ордынскую эпоху, до прихода в Сибирь русских переселенцев, здесь стоял древний город-крепость Абакша. Отсюда телеуты совершали набеги на соседей, а высокий берег реки и бор были естественной преградой для врагов.

Официально годом основания Барнаула считают 1730, когда горнозаводчик Акинфий Демидов перевёл на Алтай 200 приписных крестьян для закладки заводов. Однако, документально подтверждённым является 1739 год, когда Демидовым началось строительство меде-сереброплавильного завода, что послужило импульсом для развития посада вокруг него. В небольшую деревню Усть-Барнаульскую устремились переселенцы и служивые люди из Центральной России и Урала.

В 1749 году канцелярия горного округа с согласия Кабинета её императорского величества была перенесена из Колывани на Барнаульский завод. В 1766 году русский изобретатель Иван Ползунов на берегу реки Барнаулки построил первую в мире паровую

машину, а в 1771 году Барнаулу присвоен статус «горного города». Благодаря этому статусу, несмотря на отдалённость от столицы, город рос, и к 1835 году в городе проживало уже более 9 тысяч человек, город застраивался под влиянием архитектуры Петербурга.

В 1764 году открывается техническая библиотека, в 1786 году - Барнаульский «театральный дом», а в 1827 году - первая типография. П. К. Фролов организует Краеведческий музей - один из первых в Сибири.

Отмена крепостного права и истощение природных ресурсов привели к закрытию в 1883 году Барнаульского завода. Город становится крупным купеческим центром, появляются другие производства: кожевенное, свечное, кирпичное, пивоваренное, содовое, шубное, лесопильное и другие.

2 мая 1917 года в Барнауле произошёл сильный пожар. Выгорело 40 кварталов - пострадала городская архитектура, в пожаре погибли многие здания, особенно деревянные постройки. Революция помешала восстановлению исторического центра города: с 7 декабря 1917 года по 11 декабря 1919 года власть в городе несколько раз менялась, переходя от большевиков к белогвардейцам.

В 20-40-е годы XX века развитие Барнаула определялось процессами индустриализации и коллективизации. В город переселяются жители деревень и малых посёлков, а сам Барнаул приобретает статус центра агропромышленного региона. В 1932 году был заложен крупнейший в Западной Сибири меланжевый комбинат.

В связи с образованием в 1937 году Алтайского края, Барнаулу был присвоен статус его административного центра.

Во время Великой отечественной войны в городе на постоянной основе разместилось около ста промышленных предприятий из Москвы, Ленинграда, Одессы, Харькова, других городов, оккупированных немецкими войсками. Они стали основой промышленности города. По некоторым данным, около половины патронов, использованных Советской Армией во время войны, было произведено в Барнауле на станкостроительном заводе.

Послевоенные годы ознаменовались промышленным «бумом» и «поточной» застройкой города. В это время территория Барнаула увеличилась более чем в 2 раза, а для развития города и строительства новых кварталов были выбраны северное и северо-западные направления относительно центра. В 1980 году указом Президиума Верховного Совета СССР город награждён орденом Октябрьской революции.

В связи с развалом СССР и изменением политико-экономической ситуации в стране, крупнейшие промышленные предприятия города оказались на грани банкротства. Барнаул из преимущественно промышленного центра переквалифицировался на другие сферы экономики торговлю, сферу услуг, строительную и пищевую промышленности. Поточную застройку заменила точечная и квартальная. Вместе с тем, остаются актуальными проблемы ветхости жилого фонда и устаревшей дорожной сети города, которая не справляется с количеством автомобилей.

3.2. Описание объекта оценки

Объектом оценки является право собственности на **жилой дом**, общей площадью 178,6 кв. м., кадастровый (или условный) номер 00:00:00 00 00:0000:01:401:002:000396810 расположенный по адресу: **Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д.74** с **земельным участком**, площадью 939 кв. м., кадастровый (или условный) номер 22:63:010530:1, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский край**, **г. Барнаул, ул. Логовская, д.74**.

Плотность застройки и заселенность ≈ 100%. Зона близлежащей застройки к объекту оценки, представлена отдельно стоящими жилыми домами завершенными строительством. Продуктовые и промтоварные магазины, почта, школа, детский сад, поликлиника, больница находится на расстоянии 1 км. Состояние окружающей среды можно охарактеризовать следующими показателями: запыленность и загазованность – средняя; близость источников загрязнения среды – в пределах нормы. В целом, местоположение земельного участка оценивается, как выгодное в коммерческом отношении, так как он расположен недалеко от крупных магистралей и непосредственно в городе Барнауле, что обеспечивает удобную доступность для автотранспорта и повышает его инвестиционную привлекательность. Участок огорожен. Рельеф ровный. Состояние участка - разработан.

Далее представлены основные характеристики жилого дома.

Таблица 3.2.1. Описание дома

Наименование показателя	Описание, значения
Наименование объекта	Жилой дом
Год постройки	1996
Этажность	1 этажный
Площадь всех частей здания (комнат и помещений вспомогательного использования), кв. м.	178,6
Жилая площадь, кв. м	118,7
Высота	1 этаж 3м.
Строительный объем, куб. м	278 куб. м.
Площадь застройки	272
Фундамент	Бетонный ленточный
Стены	Кирпичные толщиной 1,5 кирпича
Коммуникации	Водопровод, канализация, горячее водоснабжение, телефон.
Соответствие жилого дома поэтажному плану	Помещения дома соответствуют поэтажному плану

Фотографии объекта приведены в Приложениях к настоящему Отчету.

4. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕТКА ОЦЕНКИ

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости. **Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)** – это разумное, вероятное и разрешенное законом использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;

- быть *законодательно допустимым,* т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным,* т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным,* т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для оцениваемого объекта заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
   - объект должен быть реконструирован;
   - объект должен использоваться по другому назначению;
   - продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения финансовой осуществимости могут быть рассмотрены варианты использования помещений здания с разным функциональным назначением: офисные, торговые, помещения для проведения досуга. Все варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что оцениваемый объект на момент оценки достроен и предполагается его использоваться в качестве жилого загородного дома.

Из-за конструктивных особенностей оцениваемого объекта, а так же исходя из его местоположения, не представляется возможным его эффективное использование по другому назначению.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта недвижимости, как улучшенного, является его использование в качестве жилого дома с земельным участком.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;

- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($\mathbf{С_{16г}}$):

$$\mathbf{С_{16г} = С_{зем.\ уч.} + (С_{ПВС} - И_о)}, \text{ где:}$$

$\mathbf{С_{зем.\ уч.}}$ – стоимость земельного участка;

$\mathbf{С_{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

1) Поправка на время совершения сделки;
2) Поправка на местоположение;
3) Поправка на качество;
4) Поправка на износ;
5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки справедливой стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

V = NOI/R, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.
2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.
3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + К_л + К_р + К_у, \text{ где:}$$

I^0 – безрисковая ставка;
Δ - норма возврата;
$К_л$ – компенсация за низкую ликвидность;
$К_р$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
$К_у$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА

6.1. Затратный подход

Затратный подход к оценке недвижимости основан на предположении, что затраты, необходимые для создания оцениваемого объекта, в его существующем состоянии или воспроизведения его потребительских свойств, в совокупности с справедливой стоимостью земельного участка, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения справедливой стоимости объекта оценки.

Особенностью применения затратного подхода является понимание оценщиком различия между восстановительной стоимостью (стоимостью воспроизводства) объекта и стоимостью замещения.

Восстановительная стоимость (стоимость воспроизводства) определяется издержками в текущих ценах на строительство точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно - планировочных решений, строительных конструкций и материалов, и с тем же качеством строительно-монтажных работ. При определении восстановительной стоимости воспроизводится тот же функциональный

износ объекта и те же недостатки в архитектурных решениях, которые имеются у оцениваемого объекта.

Стоимость замещения определяется расходами в текущих ценах на строительство объекта, имеющего с оцениваемым эквивалентную полезность, но построенного в новом архитектурном стиле с использованием современных стандартов, материалов, дизайна и планировки.

Таким образом, восстановительная стоимость выражается издержками на воспроизводство точной копии объекта, а стоимость замещения – издержками на создание современного объекта-аналога.

Граница между восстановительной стоимостью объекта и стоимостью его замещения всегда условна, и оценщику в каждом конкретном случае приходится решать проблему выбора того или иного вида стоимостной оценки в зависимости от условий применения затратного подхода.

В настоящем Отчете оценщик определил полную восстановительную стоимость объекта.

Согласно стандартам Российского общества оценщиков (СТО РОО 21-01-95) при оценке недвижимости затратным подходом, рекомендуется следующая последовательность действий:

- определение справедливой стоимости участка земли;
- определение стоимости восстановления объекта;
- определение величины накопленного износа объекта;
- определение справедливой стоимости недвижимости затратным методом как суммы стоимости участка земли и восстановительной стоимости объекта за минусом накопленного износа.

Расчет стоимости земельного участка

Стоимость участка земли рассматривается с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

В нашем случае объектом оценки является полное (абсолютное) право собственности на земельный участок. Выражением этого права является справедливая стоимость оцениваемого земельного участка.

Существует несколько методик для определения справедливой стоимости права собственности на застроенный земельный участок:

1. Капитализация земельной ренты (доходный подход).
2. Метод соотнесения (переноса).
3. Метод развития (освоения).
4. Техника остатка для земли.
5. Метод прямого сравнительного анализа продаж.

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как

если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Для целей настоящего Отчета при определении справедливой стоимости права собственности на земельный участок наиболее предпочтительным является применение подхода с точки зрения сопоставимых продаж земельных участков аналогичного назначения.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

1. Изучение рынка и выбор листингов (предложений на продажу) земельных участков, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.
2. Сбор и проверка информации по каждому оцениваемому объекту (о цене предложения, дате выставления объектов-аналогов к продаже, физических характеристиках, местоположении объектов и др.).
3. Сравнение каждого объекта-аналога с оцениваемым объектом по нескольким параметрам (местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и др.).
4. Корректировка листинговых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом. Величины поправок к ценам определяются на основе анализа рынка с использованием метода «сопоставимых пар», регрессионного анализа и других методов.
5. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и определение показателя стоимости оцениваемого объекта.

Для определения справедливой стоимости использовались официальные данные по продаже земельных участков, расположенных в пригородных районах города Томска. В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка. Стоимость на объекты-аналоги корректировалась по следующим факторам:

- передаваемые права на земельный участок;
- финансовые условия;
- снижение стоимости в процессе торгов /условия продажи;
- дату выставления на торги/дату продажи;
- местоположение;
- площадь земельного участка;
- назначение участка.

Описание объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, и внесение корректировок, с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Таблица 6.1.1. Характеристики аналогов и последовательность внесения корректировок

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	-	500 000	600 000	300 000	700 000
Цена за 1 кв. м. руб.	-	500	400	231	560
Общая площадь, кв. м.	939	1000	1500	1300	1250
Поправка на площадь объекта	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***

Цена с учетом корректировки	-	*500*	*400*	*231*	*560*
Поправка на торг	**-**	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Категория земли	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Поправка на категорию земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Разрешенное использование	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Поправка на разрешенное использование	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Местоположение	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74	Алтайский край, г. Барнаул	Алтайский край, г. Барнаул	Алтайский край, г. Барнаул	Алтайский край, г. Барнаул
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***

коммуникаций					
Цена с учетом корректировки	-	*450*	*360*	*208*	*504*
Количество поправок		1	1	1	1
Веса		***0,25***	***0,25***	***0,25***	***0,25***
Справедливая стоимость 1 кв. м. земельного участка, руб.	***380***				
Справедливая стоимость земельного участка, руб.	***357 217***				
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на земельный участок на дату оценки, округленно составляет:

357 217 (Триста пятьдесят семь тысяч двести семнадцать) рублей.

При определении восстановительной стоимости жилого дома использовался метод сравнительной единицы. Он основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового здания или сооружения.

Стоимость строительства жилого дома из кирпича в Барнауле составляет в среднем: 12 000 руб./кв. м. [2] на дату оценки.

Расчет полной восстановительной стоимости жилого дома представлен в Таблице 6.1.2. Все стоимости даны без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Таблица 6.1.2. Расчет восстановительной стоимости объекта оценки

Наименование	Стоимость строительства, руб.	Площадь Объекта, руб.	Полная восстановительная стоимость, руб.
Жилой дом, общей площадью 178,6 кв. м.	12 000	178,6	2 143 200

Расчет совокупного износа объекта оценки

Износ, в общем виде, можно представить, как снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Выделяют 3 вида износа:

1. ***Физический износ*** – результат, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.
2. ***Функциональный износ*** – представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному типу имущества.

[2] http://texkom22.ru/stoitelstvo-domov.html

3. ***Внешний (экономический) износ*** – представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации. Для решения задачи настоящей оценки, внешний износ определяется, как снижение функциональной пригодности объекта оценки, вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для его собственника, землевладельца или арендатора.

При проведении оценки объекта оценки в рамках затратного подхода, необходимо определить каждый из видов износа, и тем самым определить совокупный износ объекта оценки.

Расчет совокупного износа объекта оценки производился по следующей формуле:

$$И_{сов} = 1 – ((1 – И_{физ}) * (1 – И_{фун}) * (1 – И_{внш}))$$, где:

$И_{сов}$ – совокупный износ объекта оценки;
$И_{физ}$ – физический износ объекта оценки;
$И_{фун}$ – функциональный износ объекта оценки;
$И_{внш}$ – внешний (экономический) износ объекта оценки.

Расчет физического износа объекта оценки

При визуальном осмотре объекта оценки экспертным методом был установлен физический износ объекта в размере 45 %.

Расчет функционального износа объекта оценки

Объект оценки соответствует современным стандартам с точки зрения функциональной полезности, что проявляется в архитектуре зданий, в их планировке, инженерном обеспечении. Таким образом, функциональный износ определялся на основе анализа рынка аналогичных объектов, а также на основе профессионального опыта оценщика и составил 0 %.

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

Внешний износ представляет собой уменьшение стоимости объектов недвижимости в результате изменения внешней ситуации под воздействием экономических, социальных, политических, экологических и др. факторов. Никаких внешних процессов, которые могли бы привести к снижению справедливой стоимости оцениваемых объектов, не отмечено. С учётом изложенного, величина внешнего износа принимается равной нулю.

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.3.

Таблица 6.1.3. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Адрес объекта	Физический износ объекта оценки	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ
1	Жилой дом, общей площадью 178,6 кв. м.	45 %	0 %	0 %	45 %

В Таблице 6.1.4. представлен вывод итоговой величины стоимости объекта оценки с учетом износа и стоимости земельного участка.

Таблица 6.1.4. Расчет итоговой величины объекта оценки, рассчитанной затратным подходом

Наименование показателя	Показатель
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	12 000

Общая площадь дома, кв. м.	178,6
Полная восстановительная стоимость, руб.	2 143 200
Совокупный износ, %	45,00%
Стоимость с учетом износа, руб.	1 178 760
Стоимость земельного участка, руб.	357 217
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках затратного подхода, руб.	**1 535 977**

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода, округленно составляет:

1 535 977 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей.

6.2. Сравнительный подход

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей жилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет.

Характеристики подобранных аналогов представлены в таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристика подобранных объектов-аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	2 700 000	3 000 000	2 500 000	2 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	12 465	7 500	31 250	16 667
Общая площадь, кв. м.	178,6	216,60	400	80	120
Общая площадь з/у, кв. м.	939	1 500	1 000	2 500	1 000
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение объекта	Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74	Алтайский край, г. Барнаул, Ленинский район	Алтайский край, г. Барнаул, Ленинский район	Алтайский край, г. Барнаул, Ленинский район	Алтайский край, г. Барнаул, Ленинский район
Описание/планировка	2 этажный пеноблочный	1 этажный кирпичный	3 этажный кирпичный	1 этажный кирпичный	2 этажный пеноблочный
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие поправки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Величины корректировок цен, как правило, определяется следующими 5 способами:

- прямым попадание сопоставлением цен аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнению, и определением на базе полученной таким образом информации корректировки по данному элементу сравнения;
- прямым попаданием сопоставлением дохода двух аналогов, отличающихся друг от друга только по одному элементу сравнения, и определяется путем капитализации разницы в доходах корректировки по данному элементу сравнения;
- корреляционно-регрессионным анализом связи между изменением элемента сравнения и изменением цен аналогов (цен единиц изменения аналогов) и определением уравнения связи между значением элемента сравнения и величиной справедливой стоимости объекта;
- определение затрат, связанных с изменением характеристики элемента сравнения, по которому аналог отличается от объекта оценки;
- экспертным обоснованием корректировок цен аналогов.

В рамках данного подхода к оценке, для определения величин поправочных коэффициентов, применяемых к ценам предложений аналогических объектов, оценщик использовал *экспертный метод*, в соответствии с которым величина корректирующей поправки определяется оценщиком на основе знаний, профессиональных навыков и опыта.

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (снижении/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Проанализировав рынок индивидуальных жилых домов города Барнаула, оценщик применил относительно цен предложений для аналога №2 коэффициент корректировки 1,02 и для аналога №3 коэффициент корректировки 0,90 .

2. Поправка на площадь земельного участка

Данная поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от размера (площади) земельного участка. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем больше площадь земельного участка и наоборот, чем меньше площадь земельного участка – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости. Данная поправка рассчитывалась по формулам: ((Sa*Сп)-(Sp.y*Сед.y))/Sa/Сп для аналога, земельный участок которого превышает по площади земельный участок оцениваемого объекта и ((Sa*Сп)+(Sp.y*Сед.y))/Sa/Сп для аналогов, земельные участки которых меньше по площади земельного участка оцениваемого объекта, где:

Sa – площадь аналога;

Сп – стоимость 1 кв.м. аналога с учетом предыдущих корректировок;

Sp.y – разница между площадями земельных участков оцениваемого объекта и аналога;

Сед.у – стоимость за единицу земельного участка, полученную при определении стоимости земельного участка затратным подходом.

3. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на уторговывание. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести минимальный коэффициент скидки на торг для строительной недвижимости в размере 0,90 к ценам всех аналогов.

4. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

5. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь нежилыми помещениями, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

6. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности.

В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

7. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Объект оценки и его аналоги

находятся в г. Барнауле и расположены близко друг от друга. Коэффициент поправки равен 1.

8. Поправка на планировку

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м жилого дома в зависимости от этажности дома, а также из какого материала сделан дом. Коэффициент корректировки принят за 1, ввиду того, что объекты аналоги имеют одинаковые с оцениваемым объектом планировочные и конструктивные характеристики.

9. Поправка на транспортную доступность

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от расположения относительно основных транспортных магистралей. Объект оценки и его аналоги находятся в одном населенном пункте (г. Барнауле) и имеют хорошее транспортное сообщение с другими близлежащими населенными пунктами. Корректировка относительно всех аналогов введена с коэффициентом 1, т.к. аналоги и объект оценки находятся в сходных условиях относительно транспортных магистралей.

10. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. На основе анализа рынка жилой недвижимости города Барнаула, оценщик принял понижающий коэффициент корректировки в размере 0,80 к ценам 1-го и 3-го и 4-го аналогов.

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

Таблица 6.2.2. Последовательность внесения корректировки в цены аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	2 700 000	3 000 000	2 500 000	2 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	12 465	7 500	31 250	16 667
Общая площадь, кв. м.	178,6	217	400	80	120
Поправка на площадь объекта	**-**	***1,00***	***1,02***	***0,90***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 465*	*7 650*	*28 125*	*16 667*
Общая площадь з/у, кв. м.	939	1 500	1 000	2 500	1 000
Поправка на площадь з/у	**-**	***0,90***	***0,97***	***0,85***	***0,97***
Цена с учетом корректировки	-	*11 270*	*7 421*	*23 906*	*16 167*
Поправка на торг	**-**	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Цена с учетом корректировки	-	*10 143*	*6 678*	*21 516*	*14 550*

Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 143*	*6 678*	*21 516*	*14 550*
Назначение	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом	Жилой дом
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	10 143	6 678	21 516	14 550
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 143*	*6 678*	*21 516*	*14 550*
Местоположение объекта					
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 143*	*6 678*	*21 516*	*14 550*
Описание/планировка	2 этажный пеноблочный	1 этажный кирпичный	3 этажный кирпичный	1 этажный кирпичный	2 этажный пеноблочный
Поправка на описание/планировку	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 143*	*6 678*	*21 516*	*14 550*
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Поправка на транспортную доступность	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*10 143*	*6 678*	*21 516*	*14 550*
Состояние/внешний вид объекта	Без отделки	Хорошее	Без отделки	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	**-**	***0,80***	***1,00***	***0,80***	***0,80***
Цена с учетом корректировки	-	*8 115*	*6 678*	*17 213*	*11 640*
Количество поправок	-	*3*	*3*	*4*	*3*
Веса	**-**	***0,2667***	***0,2667***	***0,2000***	***0,2667***

Справедливая стоимость 1кв.м. объекта оценки, руб.	***10 491***
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***1 873 754***

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

1 873 754 (Один миллион восемьсот семьдесят три тысячи семьсот пятьдесят четыре) рубля.

6.3. Доходный подход

Доходный подход является одним из трех подходов, используемых в оценочной практике. Оценщик рассчитывает стоимость оцениваемого объекта на основе ожидаемых будущих доходов от объекта.

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Необходимым условием использования методов доходного подхода является расчет обоснованного денежного потока. То есть доходный подход может давать достаточно достоверные результаты, если имеется исчерпывающая информация для обоснованного расчета будущих потоков доходов.

При расчетах стоимости недвижимости методами доходного подхода, необходимо рассчитать обоснованный поток будущих доходов, для чего используется справедливая информация: ставки арендной платы сходных с оцениваемым объектов.

Сходные с оцениваемым объекты – объекты-аналоги (арендная плата, за которые используется в качестве основы построения будущего денежного потока) должны отвечать следующим требованиям:

- объекты-аналоги должны быть сходными по назначению использования, качеству, передаваемым по договору аренды правам (права на субаренду, выкуп и т.п.), местоположению;
- объекты-аналоги должны относится к тому же сегменту рынка, что и оцениваемый объект;
- объекты-аналоги так же должны быть сходными по доходности,

Анализ рынка, осуществленный с целью выделить сопоставимые объекты-аналоги, отвечающие критериям отбора, не позволил выявить ни одного объекта недвижимости сопоставимого с оцениваемым объектом, т.к. отсутствуют объекты-аналоги сходные по техническим и физическим характеристикам.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, доходный подход к оценке не использовался.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ СТОИМОСТЬ

При оценке объекта недвижимости оценщиком были применены два подхода к оценке справедливой стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о справедливой стоимости объекта.

Затратный подход. Этот подход заключен в расчете новой восстановительной стоимости объекта за вычетом всех форм накопленного износа плюс стоимость земельного участка. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации по строительным затратам. Слабость состоит в сложности точной оценки всех форм износа, особенно на данном сегменте рынка, который находится в процессе трансформации и не позволяет достоверно определить внешний износ. Использование подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты.

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

1 535 977 (Один миллион пятьсот тридцать пять тысяч девятьсот семьдесят семь) рублей.

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная справедливая информация о сопоставимых сделках. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

1 873 754 (Один миллион восемьсот семьдесят три тысячи семьсот пятьдесят четыре) рубля.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе справедливой информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в отсутствии гарантий изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, особенно, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1. Итоговое согласование стоимости объекта оценки

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1.Достоверность и полнота исходной информации	8	0	4
2.Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	8	0	6
3.Способность учитывать специфические особенности объекта	8	0	6
4.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	8	0	8
5.Отражение подходом рыночной ситуации	8	0	7
Сумма	40	0	31
Сумма значений	71		
Весовой коэффициент	**0,56**	**0,00**	**0,44**
Справедливая стоимость по подходам, руб.	**1 873 754**	**0**	**1 535 977**
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	**1 726 274**		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость права собственности на жилой дом общей площадью 178,6 кв. м. и земельный участок площадью 939 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74, по состоянию на 07 октября 2016 составляет округленно:

1 726 274 (Один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двести семьдесят четыре) рубля, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 178,6 кв. м.: 1 369 057 (Один миллион триста шестьдесят девять тысяч пятьдесят семь) рублей;

- на земельный участок, площадью 939 кв. м.: 357 217 (Триста пятьдесят семь тысяч двести семнадцать) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования,

третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

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

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на жилой дом общей площадью 178,6 кв. м. и земельный участок площадью 939 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74, по состоянию на 07 октября 2016 составляет округленно:

1 726 274 (Один миллион семьсот двадцать шесть тысяч двести семьдесят четыре) рубля, в том числе:

- на жилой дом, общей площадью 178,6 кв. м.: 1 369 057 (Один миллион триста шестьдесят девять тысяч пятьдесят семь) рублей;

- на земельный участок, площадью 939 кв. м.: 357 217 (Триста пятьдесят семь тысяч двести семнадцать) рублей.

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

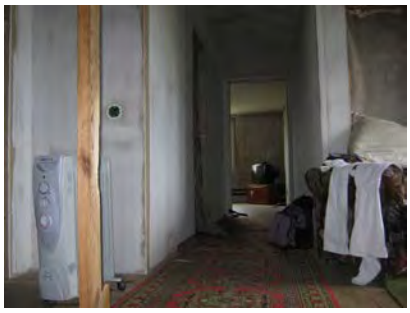
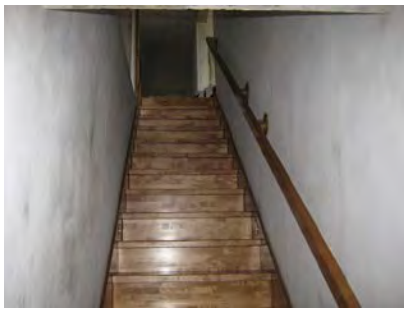
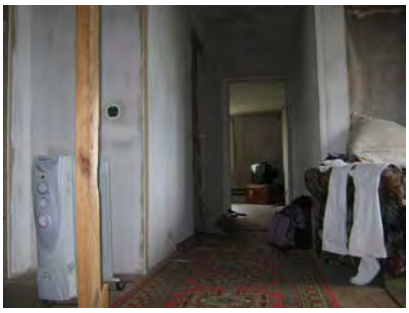
12 октября 2016 года

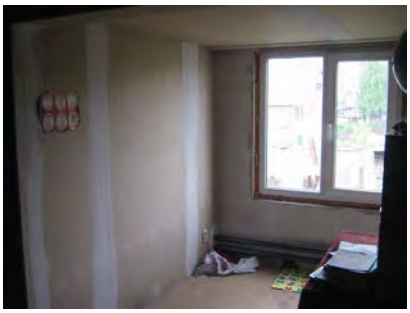
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
    Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии объекта оценки



11.2. Сопроводительные документы

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: 20.03.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/124-ПЗД/12 от 17.12.2012 г.
Дата регистрации: 29.01.2013 г. Номер регистрации: 22-22-01/030/2013-137.

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

Объект права:
Земельный участок. Категория земель: земли населенных пунктов - для эксплуатации жилого дома. Площадь: 939 кв.м.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74

Кадастровый (или условный) номер:
22:63:010530:1

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.01.2013 г. сделана запись регистрации № 22-22-01/030/2013-140

Государственный регистратор: / Жупикова Е. Г. /

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО АЛТАЙСКОМУ КРАЮ ОГРН 1042202228132

22 А Г 692469

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: 20.03.2013 г.

Документы-основания:
Договор купли-продажи земельного участка и жилого дома №Р2/124-ПЗД/12 от 17.12.2012 г.
Дата регистрации: 29.01.2013 г. Номер регистрации: 22-22-01/030/2013-137.

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

Объект права:
Жилой дом, назначение: жилое. Площадь: общая 178.6 кв.м. Инвентарный номер: 01:401:002:000396810. Литер: А, А1, А2. Этажность: 1.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., г. Барнаул, ул. Логовская, д. 74

Кадастровый (или условный) номер:
00:00:00 00 00:0000:01:401:002:000396810

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

с чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 29.01.2013 г. сделана запись регистрации № 22-22-01/030/2013-138

Государственный регистратор: / Жупикова Е. Г. /

22 АГ 692468

АКГУП "Алтайский центр земельного кадастра и недвижимости" Барнаульский производственный отдел

Область, республика, край *Алтайский край*

Район

Населенный пункт *Город Барнаул*

Район города *Ленинский*

Самовольное строительство ст. 222 лит

ПОГАШЕНО «11» декабря 2007 г. подпись

Самовольная перепланировка Кв.№ лит. А ; А1 ПОГАШЕНО «11» декабря 2007 г. Пушкина Л. С. (Ф.И.О.) подпись

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

Объект: **Жилой дом**

Адрес: **г. Барнаул ул. Логовская д. 74**

Особые отметки:

Реестровый номер	011007:002:000396810:
Кадастровый номер	**00:00:000000:0000:01:401:002:000396810:**
Номер записи в реестровой книге	

Копия верна ООО «АИК» специалист отдела ипотечного кредитования Бородина О.В.

Копировал: **Азанова М. Н.**

Техник: **Азанова М. Н.**

Руководитель: **Турова Светлана Николаевна**

Паспорт составлен по состоянию на **1 октября 2007 г.**

I. Регистрация прав собственности на здания

(реестровый номер №011007:002:000396810:)

Дата регист-рации	Субъект права	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности
03.10.2007	Калягин Виктор Валентинович 07.02.1974 Паспорт Р.Ф. 0100 №274151 05.12.2000 ОВД Индустриального района г.Барнаула	выдан: № Договор купли-продажи от 30.07.2003.Постановление администрации г.Барнаула от 01.12.2006 №3412.Договор купли-продажи земельного участка от 26.12.2006 №13450	Частная собственность

права на участки

		выдан: №	

Учет запрещений и арестов

Копия верна
ООО «АИК»
специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

II. Общая стоимость (руб.) в ценах 1969 г.

Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная	Восстановительная	Действительная
15 736,00	15 170,00	3 282,00	3 164,00	0,00	0,00	19 018,00	18 334,00

Полная балансовая стоимость ... руб.

Остаточная балансовая стоимость ... руб.

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах 2007 г. 880788,4 руб.

Восемьсот восемьдесят тысяч семьсот восемьдесят восемь рублей сорок копеек

(Индексы перерасчета стоимости:)

Действительная инвентаризационная стоимость в ценах ... руб.

III. Экспликация земельного участка - кв.м

Площадь участка			
Фактическая	По документам	В том числе	
		Застроенная	Незастроенная
939	939	272	667

IV. Благоустройство строения - кв.м. полезной площади

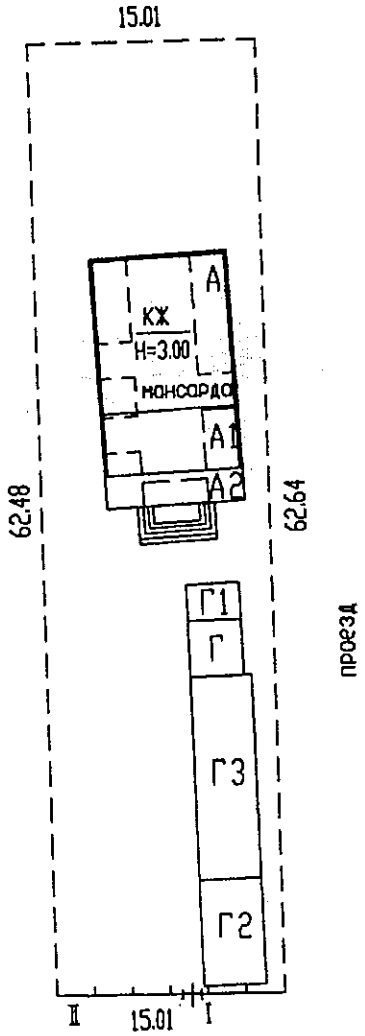
Электроосвещение	Отопление			Водопровод	Канализация	Газ	Горячее водоснаб.		Напольные электроплиты		Ванны и души	Телефон	Радиотрансляция	Лифт кол-во. ед.	Мусоропровод кол-во. ед.
	автономное	центральное	в т. ч. от ТЭЦ				местное	централизованное	число квартир	жилая площадь					
	178,6			178,6	178,6		178,6					178,6			

V. Характеристика помещений

	По состоянию на :			
	2008 г.	2 г.	2 г.	2 г.
Общая площадь - кв.м.	178,6			
В том числе жилая - кв.м.	118,7			
Всего квартир	4			
В том числе: 1 - комнатных	0			
2- комнатных.	0			
3- комнатных.	1			
4- комнатных.	0			
Всего жилых комнат.	6			

Копия верна
ООО «АИК»
специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

4. СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН



ул. Логовская

Копия верна
ООО «АИК»
специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.Е.

АКГУП "Алтайский центр земельного кадастра и недвижимости"				
Ситуационный план объекта индивидуального жилищного строительства				
Инженер	Азанова М.Н.	01.10.2007	Адрес объекта г.Барнаул ул. Логовская 74	Лист 1 Листов 1 Масштаб 1: 50

ХАРАКТЕРИСТИКА СТРОЕНИЙ И СООРУЖЕНИЙ

Литер	Наименование (жилой дом, мезонин, подвал, холодн. пристройки, сараи, сооружения)	Год постройки	Описание конструктивных элементов			Благоустройство				Площадь м2	Объем м3	Износ	Стоимость
			Фундамент	Стены	Кровля	электр.	водопровод	канализация	газоснабжение				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
А	Жилой дом	1996	Бетонный ленточный	Кирпичные толщиной в 1,5 кирпича		Напряжение 220/380	Постоянного давления	Местная		92,60	278	6	315854,60
А1	Пристрой	1998	Бетонный ленточный	Кирпичные толщиной в 1,5 кирпича		Напряжение 220/380	Постоянного давления	Местная		37,50	113	6	112016,80
А2	Пристрой	2007	Бетонный ленточный	Из пеноблоков	Рубероид по обрешетке в 2 слоя со	Напряжение 220/380	Постоянного давления	Местная		19,20	266	0	303322,60
А2	Мансарда	2007		Каркасно-обшивные	Рубероид по обрешетке в 2 слоя со	Напряжение 220/380	Постоянного давления	Местная				0	0,00
Г	Баня	1998	Бетонный ленточный	Деревянные брусчатые	Рубероид в 1 слой насухо с пришивкой	Напряжение 220 вольт				12,80	28	7	13640,44
Г1	Предбанник	1998	Бетонный ленточный	Деревянные каркасно-засыпные	Рубероид в 1 слой насухо с пришивкой	Напряжение 220 вольт				8,80	19	7	3762,88
	Крыльцо	н/у								12,30	0		0,00
Г2	Гараж	1998	Бетонный ленточный	Кирпичные толщиной в 1 кирпич	Рубероид в 1 слой насухо с пришивкой	Напряжение 220 вольт				36,00	72	7	46802,20
Г3	Хозблок	2006	Бетонный ленточный	Из пеноблоков	Рубероид в 1 слой насухо с пришивкой	Напряжение 220 вольт				52,80	111	0	79915,60
II	Забор	н/у		Тес сплошной без окраски						0,00	0	10	5045,68
I	Калитка	н/у		Калитка тесовая в заборе						0,00	0	10	427,60

53

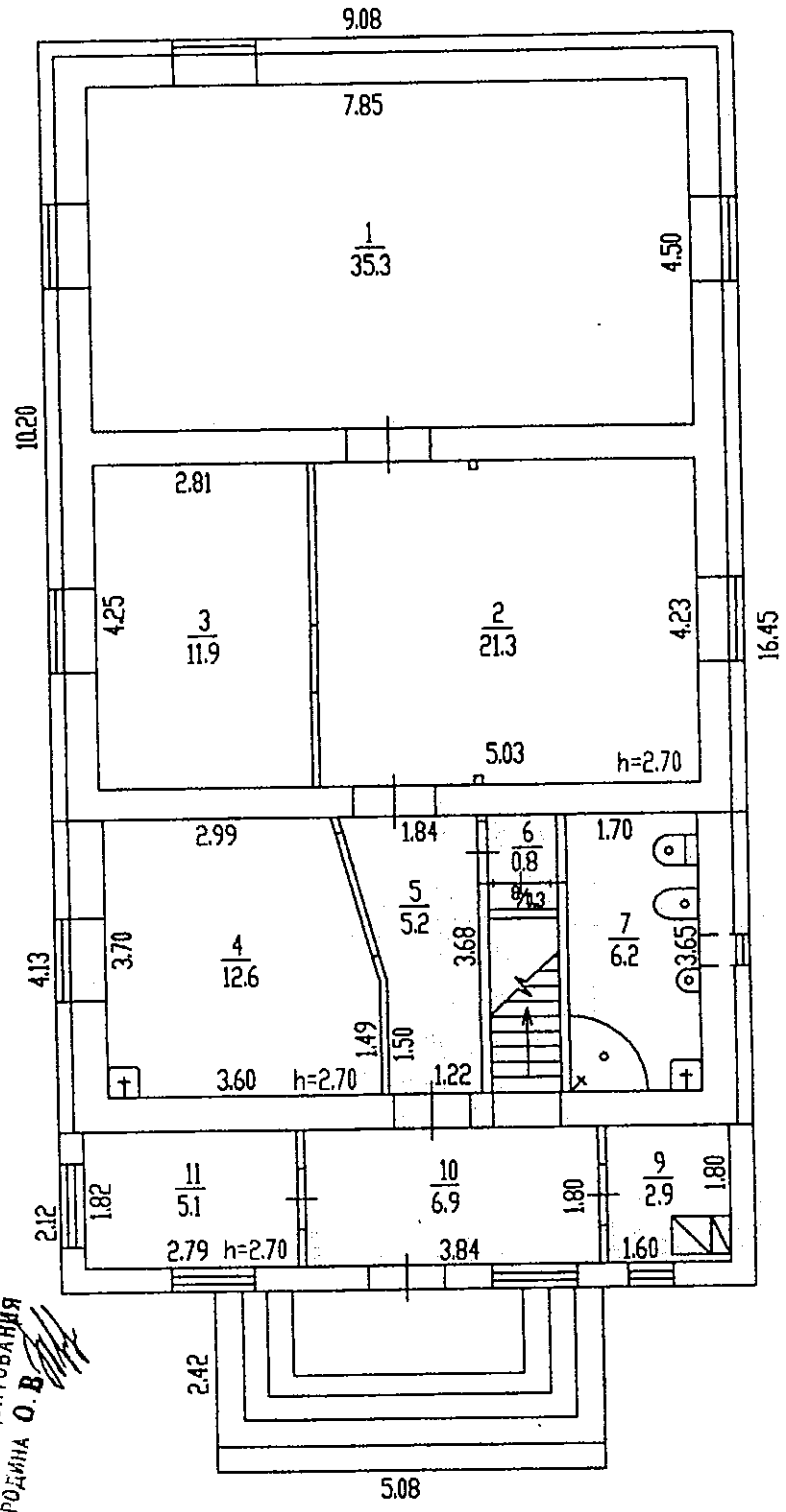
ценах 2007 г.

осемьсот восемьдесят тысяч семьсот восемьдесят восемь рублей сорок копеек 880788,40

Копия верна
ООО «АИК»
Специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

6. ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН

1 этаж



Лит. А
H=3.00

Лит. А1
H=3.00

Лит. А2
H=5.40

ФАСАД

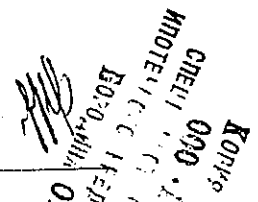
Копия верна
ООО «Г.Е.К.»
Специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

АКГУП "Алтайский центр земельного кадастра и недвижимости"				
Поэтажный план объекта индивидуального жилищного строительст				
Инженер	Азанова М.Н.	01.10.2007	Адрес объекта г.Барнаул ул. Логовская 74	Лист 1 Листов 2 Масштаб 1:100

НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)



…женного в г. Барнаул

…ер.) Логовская дом № 74

Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, и т.д.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	В т.ч. площадь: Общая площадь	Квартиры	из нее: Жилая	из нее: Подсобная	Лоджий, балконов, террас, веранд с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользования	Самовольно возведенная/ переоборуд. площадь	Примечание
3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	1	Жилая комната		35,3	35,3	35,3			2,70			
	2	Жилая комната		21,3	21,3	21,3			2,70			
	3	Жилая комната		11,9	11,9	11,9			2,70			
		Итого по литере:		68,5	68,5	68,5						
	4	Кухня		12,6	12,6		12,6		2,70			
	5	Коридор		5,2	5,2		5,2		2,70			
	6	Коридор		0,8	0,8		0,8		2,70			
	7	Санузел совмещенный		6,2	6,2		6,2		2,70			
	8	Встроенный шкаф		0,3	0,3		0,3		2,70			
		Итого по литере:		25,1	25,1		25,1					
	9	Котельная		2,9	2,9		2,9		2,70			
	10	Прихожая		6,9	6,9		6,9		2,70			
	11	Мастерская		5,1	5,1		5,1		2,70			
		Итого по литере:		14,9	14,9		14,9					
		Итого по квартире:		108,5	108,5	68,5	40,0					
		Площадь этажа: 108,5		108,5	108,5	68,5	40,0					
		Итого с холодными [redacted] (с учетом		108,5								

ПРИЛОЖЕНИЕ К ТЕХНИЧЕСКОМУ ПАСПОРТУ
НА ЗДАНИЕ (СТРОЕНИЕ)

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану здания (строения)

расположенного в г. Барнаул

ул.(пер.) Логовская дом № 74

Литера	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, и т.д.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь	В т.ч. площадь				Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользования	Самовольно-возведенная/ переоборуд. площадь	Примечание
							Квартиры	из нее		Лоджий, балконов, террас, веранд с коэф.				
								Жилая	Подсобная					
	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	1 этаж		1	Жилая комната		35,3	35,3	35,3			2,70			
			2	Жилая комната		21,3	21,3	21,3			2,70			
			3	Жилая комната		11,9	11,9	11,9			2,70			
					Итого по литере:	68,5	68,5	68,5						
А1	1 этаж		4	Кухня		12,6	12,6		12,6		2,70			
			5	Коридор		5,2	5,2		5,2		2,70			
			6	Коридор		0,8	0,8		0,8		2,70			
			7	Санузел совмещенный		6,2	6,2		6,2		2,70			
			8	Встроенный шкаф		0,3	0,3		0,3		2,70			
					Итого по литере:	25,1	25,1		25,1					
А2	1 этаж		9	Котельная		2,9	2,9		2,9		2,70			
			10	Прихожая		6,9	6,9		6,9		2,70			
			11	Мастерская		5,1	5,1		5,1		2,70			
					Итого по литере:	14,9	14,9		14,9					
					Итого по квартире:	108,5	108,5	68,5	40,0					
					Площадь этажа: 108,5	108,5	108,5	68,5	40,0					
					Итого с холодными помещениями (с учетом	108,5								

Копия верна
ООО «АИК»
специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

Литера по плану	Этаж	Номер помещения (квартиры)	Номер комнаты, кухни, и т.д.	Назначение помещений: жилая комната, кухня и т.п.	Формула подсчета частей помещения	Общая площадь	В т.ч. площадь			Лоджий, балконов, террас, веранд с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру	Площадь помещ. общего пользования	Самовольно возведенная/ переоборуд. площадь	Примечание
							Квартиры	из нее						
								Жилая	Подсобная					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А2	мансарда			Терасса								5,3		
			1	Лестница		3,2	3,2		3,2					
			2	Коридор		15,5	15,5		15,5		2,10			
			3	Жилая комната		15,9	15,9	15,9			2,10			
			4	Жилая комната		17,0	17,0	17,0			2,10			
			5	Жилая комната		17,3	17,3	17,3			2,10			
			6	Кладовая		1,2	1,2		1,2		2,10			
					Итого по литере:	70,1	70,1	50,2	19,9			5,3		
					Итого по квартире:	70,1	70,1	50,2	19,9					
					Площадь этажа: 75,4	70,1	70,1	50,2	19,9			5,3		
					Итого с холодными помещениями (с учетом	75,4								
					Итого:	178,6	178,6	118,7	59,9			5,3		
					Итого с холодными помещениями (с учетом коэффициентов):									
					Итого по литере А:	68,5	68,5	68,5						
					Итого по литере А1:	25,1	25,1		25,1					
					Итого по литере А2:	85,0	85,0	50,2	34,8					

Площадь здания: 183,9

Копия верна
ООО «ИК»
специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

Перечень прилагаемых документов:

№ п.п.	Наименование	Масштаб	Количество листов	Примечание
1	2	3	4	5
1				

Особые отметки:

Паспорт выдан 26 июня 2008 г.

Зам. начальника БПО /Воронкова Ю.В./

Копия верна
ООО «АИК»
специалист отдела
ипотечного кредитования
Бородина О.В.

купить участок в барнауле — Я... | Дом 216.6 м² на участке 15 ... | www.avito.ru Дом 216.6 м² на участке 15 сот. - купить, продать, сдать или снять в Алтайском крае на Avito — Объявления на сайт...

Цена **2 700 000 руб.** ··· Купить в кредит >>

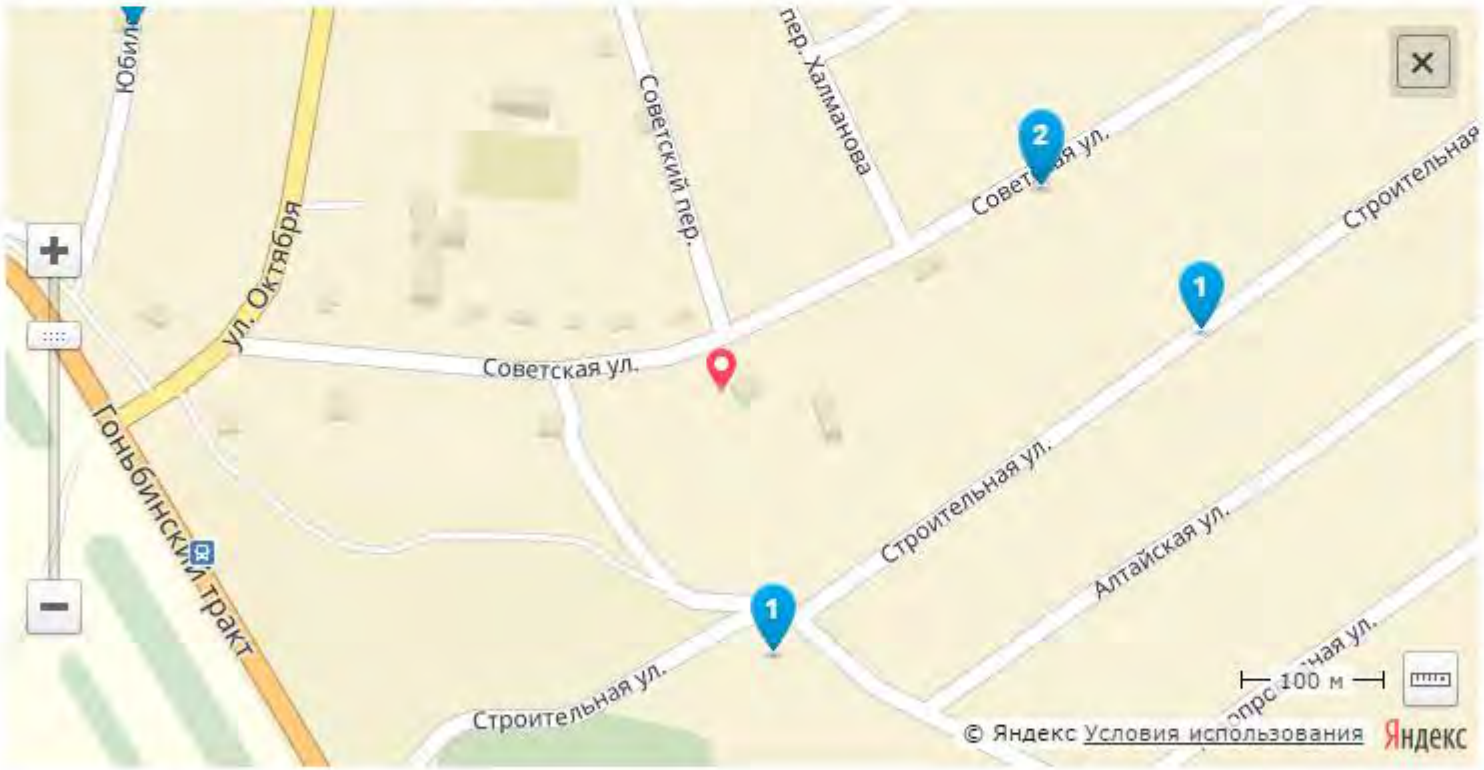
Продавец **Наталья**
на Avito с октября 2012

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Барнаул

Адрес р-н Ленинский, с. Гоньба, Советская улица, 12



Продам дом
1-этажный дом 216.6 м² (кирпич) на участке 15 сот., в черте города

Продаю дом 216,6 кв. м., в Гоньбе, разделен на 2 половины: одна половина- 100 кв.м, жилая, кирпичная (стены как в квартире), окна пластиковые, отопление печное-водяное (котел поставлен осенью 2015 длительного горения, радиаторы чугунные),можно подвести газ,3 комнаты, кухня,ванна, туалет отдельно, коридор, в 3 х комнатах натяжные потолки; вторая половина не жилая- брус, обложен кирпичом, делать нужно

На Avito — миллионы покупателей
Avito 16+

БЫЛИ В ДТП?
в 2013г - 2014г?
Получи от 10368р. завтра!
Заплатим Вам за каждое ДТП в 2013г.-2014г.! Узнай сколько получишь ты!
www.zaplatimzadtp.ru
Avito Промо

3D-очки VR Glasses
Нереальные эмоции! Специально для смартфона! Всего за 2490 р.! 12+
b.virtual-glasses.org
Avito Промо

Каталоги «Сады России»!
Бесплатно! Огромный выбор семян и саженцев в новых каталогах - 2017.
sad-i-ogorod.ru

Рабочий стол RU 17:45 10.10.2016

Цена **3 000 000 руб.** ··· Купить в кредит >>

Продавец **Сергей**
на Avito с августа 2015

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Барнаул

Адрес р-н Ленинский, поселок Казенная Заимка, переулок 2-й Счастливый,3

Продам коттедж
3-этажный коттедж 400 м² (ж/б панели) на участке 10 сот., в черте города

Недостроенный коттедж, 3 этажа, железобетонные блоки, облицован белым кирпичом, крыша металлическая, пристроенный гараж, надворная постройка.
Участок - 10 соток. Вода, электричество подведены. Газ в 50 м.

Номер объявления: 662799070

Поиск квартир по районам
16+
Начать поиск

БЫЛИ В ДТП?
в 2013г - 2014г?
Получи от 10368р. завтра!
Заплатим Вам за каждое ДТП в 2013г.-2014г.! Узнай сколько получишь ты!
www.zaplatimzadtp.ru
Avito Промо

Ликвидация склада часов!
Скидки на все модели до 70%. Поспеши, предложение ограничено!
luxury-brand-watch.ru
Avito Промо

Пилка Scholl за 590 р !
Оригинальная роликовая пилка. Быстрая доставка по России. Успей купить
scholl-oreginal.ru
Avito Промо

Яндекс.Директ

Дом для постоянного проживания
Строим **дома** для **постоянного проживания** под ключ. Выгодные акции и скидки!
Проектная декларация на рекламируемом сайте

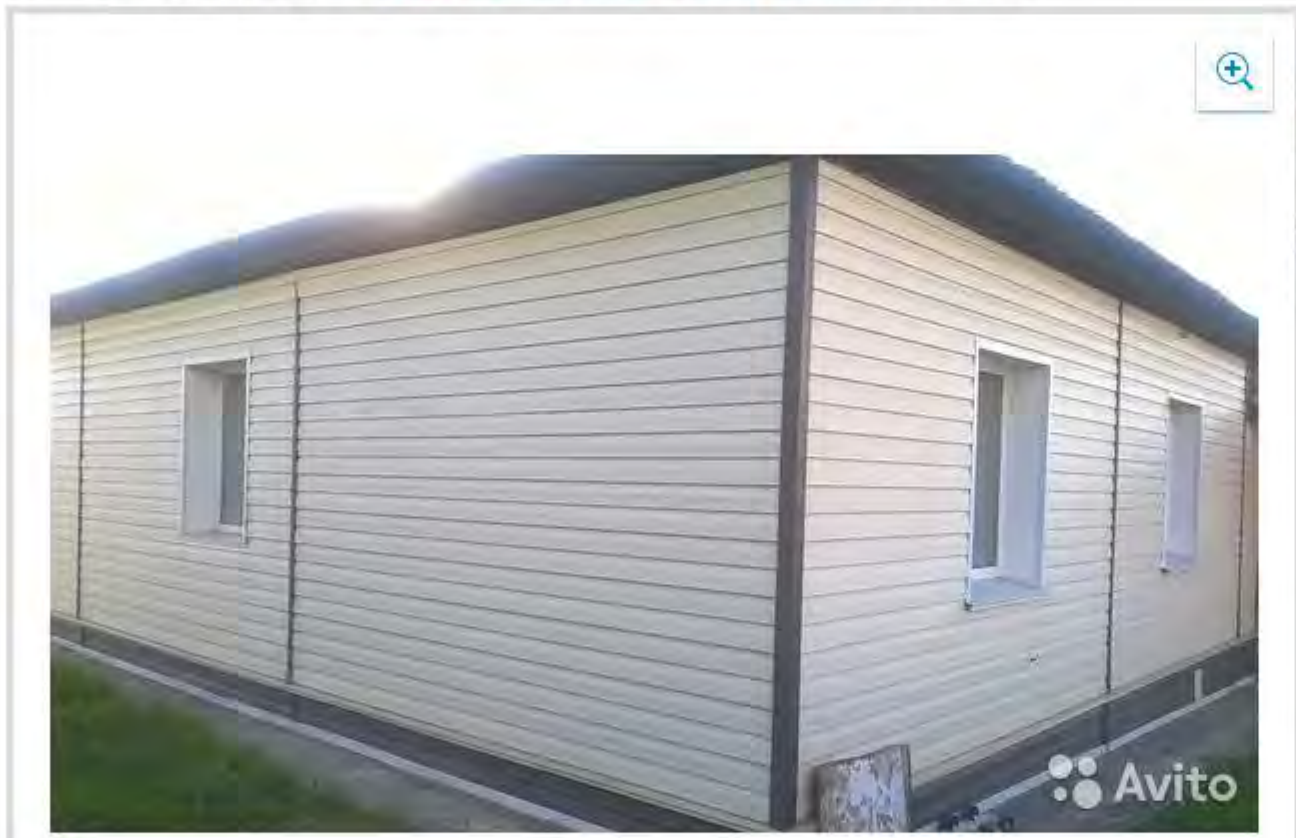
Участки на Новой Риге недорого!
Скидка 25% на дом! В октябре каждая вторая сотка по вашей цене! Звоните!

Щенки немецкой овчарки.RKF-FCI.SV
Щенки люкс-класса сильнейшего питомника.VIP **щенки** из Германии. Шоу-Рабочие

Дом 80 м² на участке 25 сот.

Размещено 5 октября в 05:49. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 795, сегодня 9



Продайте дом быстрее!
- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
- Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?
Быстрая онлайн-оценка
Узнать

Цена	2 500 000 руб. ... Купить в кредит >>
Агентство	... на Avito с февраля 2015
Контактное лицо	Максим

Показать телефон | Написать сообщение

62

купить участок в барнауле — Я... | Дом 120 м² на участке 10 со...

www.avito.ru Дом 120 м² на участке 10 сот. - купить, продать, сдать или снять в Алтайском крае на Avito — Объявления на сайте ...

Цены на керосин ТС-1 здесь

Керосин оптом от 1000 л. Контроль качества.

Дом 120 м² на участке 10 сот.

Размещено 30 сентября в 14:43. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 5194, сегодня 22

Цена 2 000 000 руб. ... Купить в кредит >>

Агентство **Александр**
на Avito с марта 2013

Продайте дом быстрее!

Премиум-размещение BONUS

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?

Быстрая онлайн-оценка

https://36.img.avito.st/640x480/2675799636.jpg

Рабочий стол RU 17:42 10.10.2016

Коттеджи на берегу реки
На берегу реки Истра. Коттеджи на берегу реки. В 2,5 км от г. Истры. Выбирайте.

Участок 13 сот. (ИЖС)

Размещено вчера в 13:31. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 3548, сегодня 37

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Цена 300 000 руб. ... Купить в кредит >>

Агентство **Людмила**
на Avito с января 2012

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Барнаул

Domofond.ru 16+
Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru
Узнать больше

Цена **700 000 руб.** ··· Купить в кредит >>

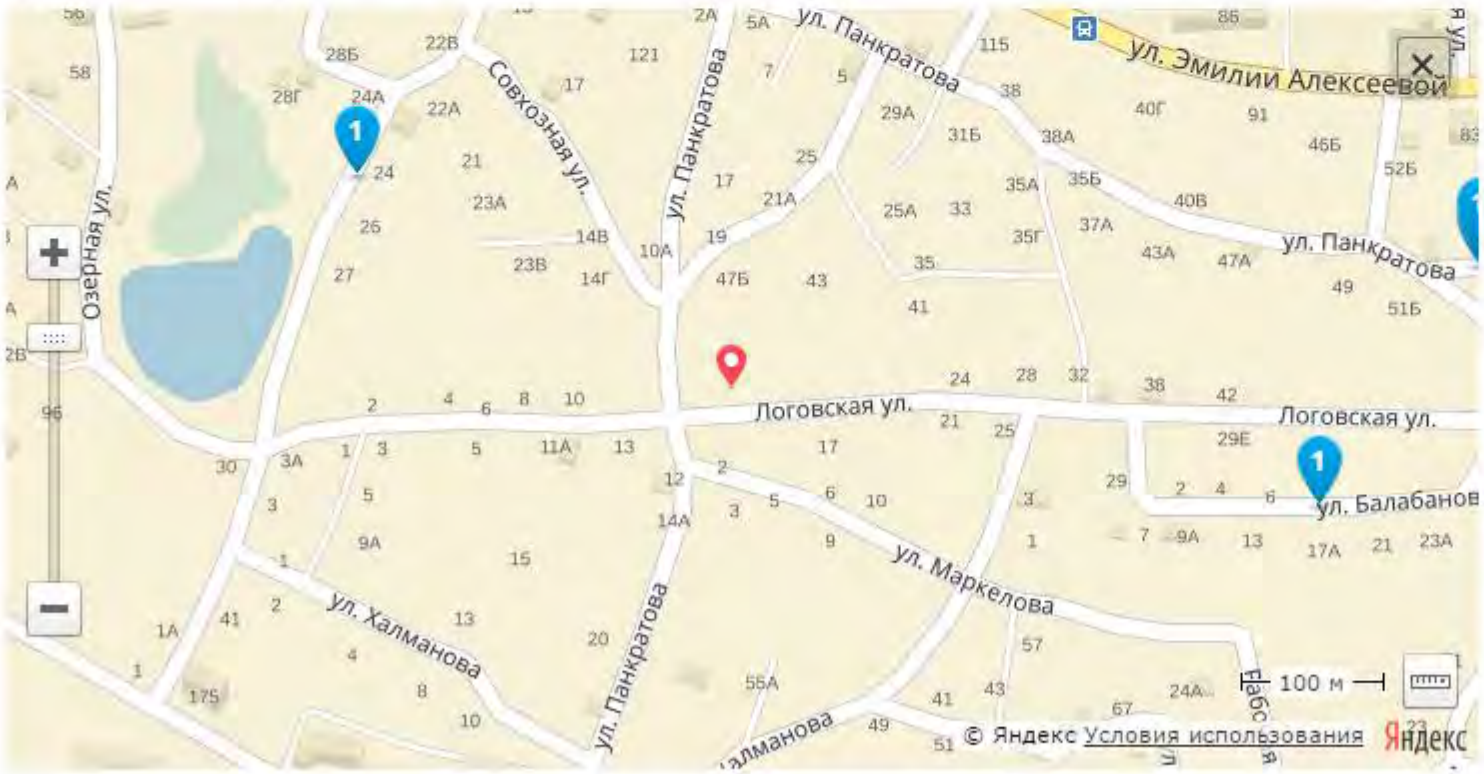
Продавец **Ольга**
на Avito с марта 2012

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Барнаул

Адрес р-н Ленинский, Логовская,12



Продам участок 12.5 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Продаю земельный участок. Рядом ГРП, участок на ровной поверхности, не под углом, все документы

от 162 000 р.Сдача 2016 г. Машиноместа по спец. цене! Скидки до 950 000 р

БЭСТКОН Посмотреть

3D-очки VR Glasses
Нереальные эмоции! Специально для смартфона! Всего за 2490 р.! 12+
b.virtual-glasses.org

Каталоги «Сады России»!
Бесплатно! Огромный выбор семян и саженцев в новых каталогах - 2017.
sad-i-ogorod.ru

купить участок в барнауле — Я... | Участок 10 сот. (ИЖС) - купи...
www.avito.ru Участок 10 сот. (ИЖС) - купить, продать, сдать или снять в Алтайском крае на Avito — Объявления на сайте Avito

Готовый коттеджный поселок
Брусландия. Готовые дома из клееного бруса, 40 км от МКАД Новая Рига

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено 21 сентября в 18:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 4026, сегодня 5

Цена 600 000 руб. ... Купить в кредит >>

Продавец **Влад**
на Avito с октября 2012

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Тинькофф Банк
Tinkoff Bank PLATINUM
5213 2480 1000 0123
Чтобы купить прямо сейчас
РЕКЛАМА. АО «ТИНЬКОФФ БАНК». ЛИЦЕНЗИЯ 2673

Соединение...
Рабочий стол RU 18:17 10.10.2016

Высотные башенные краны
Башенные краны Potain от 13,9млн.р. Гарантия качества. Поддержка 24/7! Перейти в globalcrane.ru
Дома со всеми удобствами - От 5,5 млн. руб.

Участок 15 сот. (ИЖС)

Размещено 12 сентября в 06:00. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1328, сегодня 8

Цена 600 000 руб. ... Купить в кредит >>

Продавец **Продавец**
на Avito с ноября 2015

Показать телефон | Написать сообщение

Не соглашайтесь на предоплату,
если не уверены в надёжности продавца. Подробнее

Город Барнаул

Продайте участок быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+
Смотри, последние этажи строят!
Тысячи новостроек на Domofond.ru
Узнать больше

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 "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

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

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

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

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ		
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»**	
Юридический адрес:	Москва, Фурманный переулок, д. 9/12	
ОГРН: 5087746662702		**ИНН:** 7701814650
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.	
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:		
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).		
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:		
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.		
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:		
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: ***(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)***	**5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.**	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,14%**	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	**7 000,00 (Семь тысяч) рублей**	
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**	
По страхованию финансовых рисков	**500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.**	
По одному страховому случаю:	**Не устанавливается**	
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):		**Не устанавливается.**
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	**Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь**	
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.**	
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно	не позднее «10» августа 2016г.
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:		

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.
9.2. Случай признается страховым, если:
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.
Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.
9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтверждён решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством

Российской Федерации.
Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.
9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.
9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;
9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.
9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).
9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.
9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).
Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.
Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.
Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.
Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.
Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.
9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь
_____/Г.А. Фомичев/

Представитель ООО «Зетта Страхование»:
_____/С
.В. Гладких/
М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

70

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан Маймаковой Александре Александровне
(фамилия, имя, отчество)

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"
(наименование образовательного учреждения (подразделений дополнительного профессионального образования))

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой Александры Александровны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МПФ Гознака. 1996.

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

Дата и место рождения - 20.04.1983, гор. Юбилейный Московской обл.

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет	Номер 01Т-09514
Степень членства	Действительный член РОО
Номер в Реестре РОО	Номер 005340 от 24.05.2013 Дата регистрации в реестре: 17.01.2009
Региональное РО	Московское региональное отделение
Членство в Экспертном Совете РОО	
Применение дисциплинарных взысканий	Посмотреть
Организация (место работы)	**Основное место работы** Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь" Должность: Оценщик **Контакты организации:** Телефон организации: (495) 788-14-40 Подробнее
Стаж	Общий: 14, оценочный: 7
Страхование деятельности	**Страховая организация** Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г. Номер договора о страховании: 005340

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ:
О РОО
История РОО
Руководство
Структура
Членство в РОО
Международная деятельность
Работа с молодежью
Партнеры
Реестр членов
Экспертиза

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets

RICS the mark of property professionalism worldwide

Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»
_____ Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.
г. Москва

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна
_____ Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
74 (Семьдесят четыре) листа

«12» октября 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» _____ **Г.А. Фомичев**