РУСЬ
Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 76-О/2016

от 09 декабря 2016 года

справедливой стоимости права собственности на здание «Торговый центр», общей площадью 3 740,9 кв. м., и земельный участок, площадью: 2 421 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 05 декабря 2016 года

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

Исполнитель: **ООО «ЦФК «Русь»»**

Москва, 2016

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. 8 905-500-99-71,
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 13.08.2010 г. и Приложением № 37-Р2-61-16 от 01.12.2016 г. 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, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Рентным ЗПИФ «Рентный 2», на здание на здание «Торговый центр», общей площадью 3 740,9 кв. м., и земельный участок, площадью: 2 421 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка справедливой стоимости объекта была произведена по состоянию на 05 декабря 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» данного Отчета 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.

09.12.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....5
1.1. Основание для проведения 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....5
1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки....6
1.6. Дата оценки объекта оценки....6
1.7. Дата осмотра объекта оценки....6
1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке....7
1.9. Применяемые стандарты оценки....7
1.10. Основные принципы проведения работ....7
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения....8
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....10
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....11
2.1. Описание города Сыктывкара....11
2.2. Сведения об объекте оценки....11
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....12
3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ....12
3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара....12
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....15
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ....17
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости....17
5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости....19
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости....20
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....21
6.1. Затратный подход....21
6.2. Сравнительный подход....22
6.3. Доходный подход....31
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ....37
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....38
8.1. Общие условия....38
8.2. Общая цель Отчета....39
8.3. Конфиденциальность....39
8.4. Положения об ответственности....39
8.5. Освобождение от ответственности....39
8.6. Дополнительные работы....39
8.7. Описание имущества....39
8.8. Скрытые характеристики и дефекты....40
8.9. Заключительные положения....40
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ....40
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ....42
11. ПРИЛОЖЕНИЯ....43
11.1. Фотографии оцениваемого объекта....43
11.2. Сопроводительные документы....44

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на **торговый центр**, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6,** назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 - земельный участок, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6,** категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28
Адрес объекта	Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6.
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 22АД № 545225 от 03 июля 2015 года и Свидетельством о государственной регистрации права серии 22АД № 545226 от 03 июля 2015 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	85 423 361 (Восемьдесят пять миллионов четыреста двадцать три тысячи триста шестьдесят один) рубль.
Доходный подход	45 340 578 (Сорок пять миллионов триста сорок тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей.

Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 05 декабря 2016 года составляет:

70 049 143 (Семьдесят миллионов сорок девять тысяч сто сорок три) рубля

,в том числе:

- здание 69 225 551 (Шестьдесят девять миллионов двести двадцать пять тысяч пятьсот пятьдесят один) рубль.

- земельный участок 823 592 (Восемьсот двадцать три тысячи пятьсот девяносто два) рубля.

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

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 09 декабря 2016 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 г. и Приложение № 37-Р2-61-16 от 01.12.2016 г. к данному договору, заключенные 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
Тел. (495) 585-81-24

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

1.3.1 Сведения о привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах

Иные специалисты не привлекались.

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на:

- торговый центр, расположенный по адресу: Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72

- земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2.

1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Рентного ЗПИФ «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 22АД № 545225 от 03 июля 2015 года и Свидетельством о государственной регистрации права серии 22АД № 545226 от 03 июля 2015 года.

1.6. Дата оценки объекта оценки

05 декабря 2016 года

1.7. Дата осмотра объекта оценки

05 декабря 2016 года

1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 76-О/2016 от 09 декабря 2016 года

1.9. 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 стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611
- 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".

1.10. 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 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 мой взгляд, 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 объекта оценки рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС).

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости права собственности на объект оценки.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на **торговый центр**, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6,** назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72 - земельный участок, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6,** категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28
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)	“05” декабря 2016 года
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 объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, 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 объектов 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.

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.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права серии 22АД № 545225 от 03 июля 2015 года.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серии 22АД № 545226 от 03 июля 2015 года.
3. Технический паспорт на здание.

[1] См. МСФО 13.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание города Новоалтайск

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

Распоряжением Правительства РФ от 29 июля 2014 года № 1398-р «Об утверждении перечня моногородов» городской округ город Новоалтайск включён в категорию «Монопрофильные муниципальные образования Российской Федерации (моногорода), в которых имеются риски ухудшения социально-экономического положения».

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

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

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

2.2. Сведения об объекте оценки

Объектом оценки является право собственности на:

- торговый центр, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6,** назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72

- земельный участок, расположенный по адресу: **Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6,** категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28

Характеристика оцениваемого объекта представлена в Таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1. Характеристика объекта оценки Торговый центр

Характеристика здания	
Назначение здания	Нежилое
Функциональное назначение	Торговый центр
Площадь застройки, кв. м.	1951,5
Общая площадь, кв. м.	3 470,9
Год постройки	1984/2011
Этажность	2 этажа
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Централизованный
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Трубы чугунные
• Отопление	Центральное
• Вода (хол./гор.)	Централизованный
• Вентиляция	Приточно – вытяжная принудительная
• Телефон	Скрытая проводка
• Сигнализация	Пожарная, охранная
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
Состояние	Хорошее
Ремонт	Не требуется

Таблица 2.2.2. Описание земельного участка, площадью 2 421 кв. м.

Наименование показателя	Показатель
Местоположение	Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6
Кадастровый номер	22:69:030501:28
Площадь земельного участка, кв. м.	2 421 кв. м. (застроенный)
Целевое назначение земельного участка	Под объекты торговли
Наличие инфраструктуры	Центральные коммуникации
Подъезд	Хороший

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

По данным Росстата, во втором квартале 2016 года ВВП РФ сократился на 0.6% относительно второго квартала 2015 г и вырос на 7% относительно первого квартала 2016 г. Таким образом, по итогам января-июня 2016 г ВВП страны сократился на 0.9% до 38.5 трлн. руб. За отчетный период наибольший рост показало сельское хозяйство (+1.5%), а наибольшее падение - рыболовство / рыбоводство (-9.5%). Также стоит отметить результаты некоторых наиболее важных для экономики страны отраслей: добыча полезных ископаемых - +1.2%, финансовая деятельность - +1.4%, обрабатывающие производства - -1.7%, торговля - -1.8%.

В январе-июне внешнеторговый оборот России сократился на 22.6%, до 212 млрд. USD. Из них на экспорт пришлось 128.4 млрд USD (-29.3%), а на импорт - 83.6 млрд USD (-9.4%).

В июне 2016 г среднемесячная номинальная зарплата в стране составила 38'447 руб, что на 8.6% больше, чем годом ранее. При этом рост потребительских цен за данный период составил 7.8%. Минимальный уровень ежемесячной зарплаты зафиксирован среди работников текстильных и швейных производств - 17'571 руб, а максимальный - у работников, осуществляющих добычу топливно-энергетических полезных ископаемых - 79'839 руб.

Во втором квартале 2016 г россияне стали чувствовать себя немного увереннее в потребительских ожиданиях, однако эти показатели все еще находятся около минимумов 2008-2009 гг. Так, общий Индекс потребительской уверенности россиян составил -26% (в первом квартале был -30%), а Индекс благоприятности условий для крупных покупок - -41% (был -43%).

Большинство аналитиков сходятся во мнении, что экономика России в 2016 г покажет отрицательный результат. Различаются только прогнозы спада. Так Минэкономразвития ожидает снижение ВВП РФ на 0.6% по итогам 2016 г при инфляции в 5.8%, усредненный консенсус-прогноз Института «Центр Развития» предрекает снижение на 0.8% при инфляции 6.5%, а рейтинговое агентство Moody's прогнозирует падение экономики на 1%. Те же аналитики считают, что в 2017 г ВВП страны может показать рост в пределах 0.6-1.5% при инфляции 4.6-5.3%. Несмотря на это, эксперты называют такой рост слишком незначительным и считают, что экономика России переходит от рецессии к стагнации.

Недвижимость России в 2016 году

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.

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.

3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Алтайского края

Цены на офисные помещения в Алтайском крае в начале 2016 года снизились на 3,2 процента к аналогичному периоду прошлого года, сообщает новосибирская исследовательская компания Rid Analytics.

Аналогичная ситуация сложилась и в других секторах – торговые помещения подешевели на 2,2 процента, производственно-складские – на 1,2 процента.

Отметим, что снижение цен на коммерческую недвижимость связано с ухудшением экономической ситуации в регионе и снижением уровня активности бизнеса, а также уходом с рынка крупных федеральных игроков, которые создавали спрос на рынке коммерческой недвижимости.

Впрочем, это не проблема отдельно взятого Алтайского края, а общесибирская тенденция. Например, в Кемеровской области цена на офисы снизились на 0,8 процента, на торговые площади – на 3,5 процента, на производственные помещения – на 3,2 процента. Аналогичная ситуация и в Томской области – цены просели на 0,3 процента, 2,8 процента и 2,6 процента соответственно.

Рынок земельных участков

Анализ структуры земельных ресурсов показывает, что 68,7% территории Алтайского края занимают земли сельскохозяйственного назначения, землям лесного фонда принадлежит более 26% общей площади. Остальная площадь приходится на другие категории земель. К землям населенных пунктов относятся земли, расположенные в границах городов, поселков и сельских населенных пунктов. Общая площадь земель этой категории по состоянию на 01.11.2016 составила 383,8 тыс. гектаров.

В структуре оцениваемых участков земли 58,3% принадлежит землям населенных пунктов, 41,7% земли сельскохозяйственного назначения. Все участки земли расположены в селах и на окраине сел, на которых построены объекты преимущественно сельскохозяйственного назначения и общественной застройки.

Средняя цена продажи земельных участков под строительство коммерческой недвижимости во 2-3 кварталах 2016 г. составила 389 руб. за 1 кв. м.

Часть предлагаемых к продаже земельных участков пустые, часть имеют на территории строения – как правило, в ветхом состоянии. В данном исследовании наличие мощностей по электричеству, водоснабжению и в анализе не учитывались. Земельные участки под строительство коттеджей и частных домов не рассматривались.

По данным сайта avito.ru стоимость 1 кв. м. торговых помещений в Новоалтайске варьируется от 10 000руб. до 50 000 руб. Цены на земельные участки под торговые объекты варьируется от 200 до 400 руб./м. кв.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ 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 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 участка с существующими строениями 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 физической осуществимости, оцениваемое здание может быть снесено, так как является отдельно стоящим, строительство и использование объектов с другим функциональным назначением явилось бы менее целесообразным с экономической точки зрения.

С точки зрения финансовой осуществимости могут быть рассмотрены варианты использования здания с разным функциональным назначением: торговое, офисное, для проведения досуга, гостиницы. Все варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещения является его использование как торгового центра.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его использование в качестве нежилого здания торгового центра.

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 здание и земельный участок под ним.

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. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, офиса в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- затраты на строительство объектов такого типа не отражают рыночную стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка коммерческой недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

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, затратный подход к оценке не использовался.

6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки в данном случае является право собственности на оцениваемые объекты недвижимости.

- торговый центр, расположенный по адресу: Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6, назначение: нежилое, общей площадью 3 740,9 кв. м., этажность: 2, кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:72

- земельный участок, расположенный по адресу: Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6, категория земель: земли населенных пунктов – под объекты торговли, площадью: 2 421 кв. м., кадастровый (условный) номер: 22:69:030501:28.

Оценка земельного участка

Оценка земельного участка проводилась в рамках сравнительного подхода, методом сравнения продаж.

Метод сравнения продаж

Метод применяется для оценки земельных участков, как занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - застроенных земельных участков), так и земельных участков, не занятых зданиями, строениями и (или) сооружениями (далее - незастроенных земельных участков). Условие применения метода - наличие информации о ценах сделок с земельными участками, являющимися аналогами оцениваемого. При отсутствии информации о ценах сделок с земельными участками допускается использование цен предложения (спроса).

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого земельного участка;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от оцениваемого земельного участка;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- местоположение и окружение;

- целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц на земельный участок;
- физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.);
- транспортная доступность;
- инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

К характеристикам сделок с земельными участками, в том числе, относятся:

- условия финансирования сделок с земельными участками (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);
- условия платежа при совершении сделок с земельными участками (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);
- обстоятельства совершения сделки с земельными участками (был ли земельный участок представлен на открытый рынок в форме публичной оферты, аффилированность покупателя и продавца, продажа в условиях банкротства и т.п.);
- изменение цен на земельные участки за период с даты заключения сделки с аналогом, до даты проведения оценки.

Характер и степень отличий аналога от оцениваемого земельного участка устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с земельными участками.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, гектар, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

Величины корректировок цен, как правило, определяются следующими способами:

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

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

В результате применения правил отбора были отсеяны объекты с ценовыми характеристиками, нетипичными для выборки, в составе которой они представлены. Как правило, это объекты, имеющие минимальные или максимальные цены, в силу чего их присутствие в выборке целесообразно признать нетипичным и, как следствие, приводит к высокой погрешности такого рода вычислений.

На этапе сбора исходной информации были выявлены следующие данные о ценах предложения земельных участков (см. Таблицу 6.1.1.).

Таблица 6.1.1. Таблица характеристик аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.		250 000	350 000	350 000	450 000
Цена за 1 кв. м., руб.		357	350	292	563
Общая площадь, кв. м.	2 421	700	1 000	1 200	800
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Далее в цены аналогов вносились поправки, ликвидирующие различия между оцениваемым объектом и аналогами.

Земельный участок, являющиеся объектом оценки, расположен в г. Новоалтайск, Алтайского края. Все подобранные для расчетов в рамках сравнительного подхода аналоги, также расположены г. Новоалтайск, Алтайского края.

Перечислим использованные при расчетах поправки (корректировки), применявшиеся к ценам подобранных аналогов:

1. Поправка на площадь

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от объема (площади) отчуждаемой недвижимости. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньше площадь отчуждаемой недвижимости и наоборот, чем больше площадь – тем ниже стоимость 1 кв. м. объекта недвижимости.

Размер корректировки был рассчитан на основе статистического исследования зависимости цены под промышленными объектами от размера участка (А.Д. Власов «Проблемы кадастровой стоимости земельных участков под промышленными объектами в поселениях», журнал «Имущественные отношения в Российской Федерации»). По мнению оценщика, к оцениваемым земельным участкам возможно применение вышеуказанной статьи.

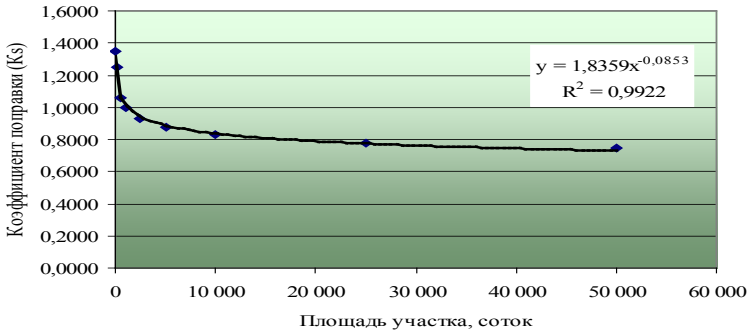
Коэффициенты корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади ($К_S$)

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
1	до 5 000 включительно	1,35
2	от 5 000 до 10 000 включительно	1,25
3	от 10 000 до 50 000 включительно	1,06
4	от 50 000 до 100 000 включительно	1,00
5	от 100 000 до 250 000 включительно	0,93
6	от 250 000 до 500 000 включительно	0,88
7	от 500 000 до 1 000 000 включительно	0,83
8	от 1 000 000 до 2 500 000 включительно	0,78
9	от 2 500 000 до 5 000 000 включительно	0,75

№ п/п	Площадь участка, кв. м	Коэффициент поправки (Ks)
10	от 5 000 000 и выше	0,71

Эта зависимость отражена на графике, представленном ниже.

График 1. Зависимость цены на земельные участки от размера участка



Наиболее точно (коэффициент корреляции 0,9922) эту зависимость описывает следующее уравнение:

$$K_S = 1{,}8359 \times S^{-0{,}0853}$$, где:

Ks – коэффициент поправки

S – площадь земельного участка, соток

Таким образом, поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_П = (\frac{C_{OO}}{C_{OA}} - 1) \times 100\%$$, где:

КП – размер корректировки на площадь земельного участка;

C_{OO} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта оценки;

C_{OA} – расчетное значение коэффициента корректировки удельной кадастровой стоимости земельного участка на размер его площади для объекта-аналога

2. Поправка 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 торг. 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 наиболее вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, 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 рыночной, 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 находится в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривал предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи взята с коэффициентом 1 относительно всех аналогов.

4. 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 поправка для всех аналогов, относительно объекта оценки, применена с коэффициентом 1.

5. Поправка на категорию земель

Данная поправка учитывает различие в категории оцениваемого участка и его аналогов. Ввиду того, что объект оценки и его аналоги относятся к категории земель населенных пунктов, то корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

6. Поправка на местоположение

Поправка вычисляется из анализа сопоставимых сделок (в данном Отчете – цен предложения) в том же секторе рынка. Поправка является процентной и вводится в цену единицы сравнения, т.е. в цену стоимости 1 кв. м. площади. Объект оценки и объекты-аналоги находятся в г Новоалтайск, следовательно, корректировка на местоположение взята с коэффициентом 1 для всех объектов-аналогов.

7. Поправка на наличие коммуникаций

Данная поправка учитывает снижение или увеличение стоимости 1 кв. м. земельного участка в зависимости от наличия коммуникаций на участке. Стоимость участка выше, если на участке есть коммуникации. Корректировка применена с коэффициентом 1 для всех объектов аналогов, т. к. объект оценки и объекты-аналоги находятся по этому критерию в одинаковых условиях.

В Таблицах 6.1.2. – 6.1.4 представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей.

Таблица 6.1.2. Таблица корректировок цен аналогов для земельного участка, площадью 2 421 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	250 000	350 000	350 000	450 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	357	350	292	563
Общая площадь земельного участка, в кв. м.	2 421	700	1 000	1 200	800
Поправка на площадь	**-**	***0,90***	***0,93***	***0,94***	***0,91***
Цена с учетом корректировки	-	*321*	*325*	*275*	*512*
Поправка на торг	**-**	***0,95***	***0,95***	***0,95***	***0,95***

Цена с учетом корректировки	-	*305*	*308*	*261*	*486*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*305*	*308*	*261*	*486*
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*305*	*308*	*261*	*486*
Категория земель	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка категорию земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*305*	*308*	*261*	*486*
Местоположение	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*305*	*308*	*261*	*486*
Наличие коммуникаций	Есть	Есть	Есть	Есть	Есть
Поправка на наличие коммуникаций	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*305*	*308*	*261*	*486*
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	**-**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***340***				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***823 592***				

Таким образом, оценщик пришел к выводу, что стоимость земельного участка, площадью 2 500 кв. м., рассчитанная в рамках сравнительного подхода на дату оценки, составляет округленно:

823 592 (Восемьсот двадцать три тысячи пятьсот девяносто два) рубля.

Оценка здания

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых объектов недвижимости торгово-офисного назначения частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все аналоги продаются по цене без налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.2.1. Характеристики аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	14 882 750	5 200 000	8 500 000	24 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	29 500	20 800	30 909	25 000
Общая площадь, кв. м.	3 850,1	504,5	250	275,0	960
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск
Описание/планировка	Здание 2 этажное, торговое	Торговое	Торгово-офисное	Торговое	Торгово-офисное
Состояние объекта	Хорошее	Чистовая отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

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

Корректировка цен сопоставимых объектов

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, планировку, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались декабрьские (2016) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/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 объектов тоговой недвижимости города

Новоалтайск, выставленных на продажу, оценщик счел правильным ввести поправку на площадь из расчета:

Диапазон площади аналога, кв. м.	Понижение/повышение стоимости объекта, %
до 500	-10
от 501 до 900	-8
от 900 до 1500	-5
от 2501 до 5000	0

2. 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 торг. 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 наиболее вероятный коэффициент скидки на торг для коммерческой недвижимости в размере 0,93 к ценам всех аналогов.

3. 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.

4. 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 офисными объектами, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

5. 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 арестом. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость кредиторской задолженности. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений залогом и арестом.

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

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в г. Новоалтайск в непосредственной близости друг от друга, и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

7. Поправка на планировку

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

8. 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. Объект оценки и его аналоги 2, 3 и 4 имеют одинаковое хорошее состояние, поэтому данная поправка взята с коэффициентом 1 относительно цен всех аналогов. Аналог 1 выставлен на продажу без отделки. На основании анализа рынка коммерческой недвижимости города Новоалтайск, оценщик применил к ценам аналога 1 понижающий коэффициент корректировки 0,95.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.2.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	14 882 750	5 200 000	8 500 000	24 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	29 500	20 800	30 909	25 000
Общая площадь, кв. м.	3 850,1	505	250	275	960
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,92***	***0,90***	***0,90***	***0,95***
Цена с учетом корректировки	-	*27 140*	*18 720*	*27 818*	*23 750*
Поправка на торг	**-**	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***
Цена с учетом корректировки	-	*25 240*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*25 240*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*25 240*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
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	-	*25 240*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
Местоположение	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*25 240*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
Описание/планировка	Здание 2 этажное, торговое	Торговое	Торгово-офисное	Торговое	Торгово-офисное
Поправка на описание/планировку	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*25 240*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Чистовая отделка	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	**-**	***0,95***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*23 978*	*17 410*	*25 871*	*22 088*
Количество поправок	-	3	2	2	2
Веса	**-**	**0,1818**	**0,2727**	**0,2727**	**0,2727**
Рыночная стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***22 187***				
Рыночная стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***85 423 361***				

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

85 423 361 (Восемьдесят пять миллионов четыреста двадцать три тысячи триста шестьдесят один) рубль.

6.3. Доходный подход

Подход к оценке по доходу основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих выгод.

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно

которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить доход.

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет, т.е. от сдачи здания в аренду или размещении на его территории доходного бизнеса.

Исходя из принципа замещения, принято считать, что доход, приносимый недвижимостью в случае размещения в ней доходного бизнеса, равен экономии на аренде, т.е. аналогичен доходу, полученному от сдачи здания в аренду. В оценке недвижимости, в отличие от оценки бизнеса, принято пренебрегать различием в рисках аренды и бизнеса.

Расчет стоимости может быть осуществлен методом прямой капитализации доходов или анализа дисконтированных потоков наличности.

Так как в основе метода капитализации лежит принцип ожидания будущих выгод, то существенным моментом является четкое определение и классификация выгод для единообразного их толкования. Выгода от владения собственностью включает право получать все доходы во время владения, а также доход от продаж и после окончания владением.

Типичный владелец коммерческой недвижимости имеет целью получение дохода, сравнимого с доходом от вложения денег в аналогичный по риску проект. При этом, во-первых, инвестор должен возвратить вложенные средства, а во-вторых, он должен получить вознаграждение за использование средств. В соответствии с этим, по аналогии с возвратом кредитов, возврат вложенных инвестиций принято делить на возврат вложенного капитала и получение дохода на капитал.

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

Учитывая, что объект оценки находится в хорошем состоянии, 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 – ежегодный чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации

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 вышеуказанной формуле.

Расчет базовой ставки арендной платы

Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: возможность торга, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, транспортная доступность, состояние объекта.

Исходя из этого, выявляется базовая ставка арендной платы.

В Таблице 6.3.1. приведено описание подобранных аналогов и расчет корректировок, ликвидирующих различия между оцениваемым объектом и аналогами. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС. Коммунальные платежи включены в цены предложений аналогов.

Таблица 6.3.1. Описание аналогов и расчет рыночной арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м. в год, в руб.	-	3 000	5 647	4 200	6 000
Общая площадь, кв. м.	3 470,9	60,0	31,0	61,0	16,0
Поправка на торг	**-**	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***
Цена с учетом корректировки	-	*2790*	*5251,71*	*3906*	*5580*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*2790*	*5252*	*3906*	*5580*
Назначение	Нежилое	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
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	-	*2790*	*5252*	*3906*	*5580*
Местоположение	Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6.	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск	Алтайский край, г. Новоалтайск
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*2790*	*5252*	*3906*	*5580*
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Поправка на транспортную доступность	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***

Цена с учетом корректировки	-	*2790*	*5252*	*3906*	*5580*
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*2790*	*5252*	*3906*	*5580*
Количество поправок	-	1	1	1	1
Веса	**-**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**	**0,2500**
Рыночная стоимость 1 кв. м. аренды в год, руб.	***4 382***				
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Далее рассчитаем коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + К_р + К_р + К_у,$$ 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.

Определение очищенной от риска нормы дохода

В качестве безрисковой ставки дохода использована ставка рефинансирования ЦБ РФ, которая на дату оценки составляет 8,25 %[2].

Определение нормы возврата

Норма возврата, рассчитана исходя из оставшегося срока службы объекта недвижимости по формуле: $\Delta = 1/N$ (где N – оставшийся срок службы объекта). Нормативный срок жизни объекта недвижимости 1-ой группы капитальности–150 лет.

Год постройки здания принят оценщиком – 2001 г.

Оставшийся срок службы составляет: 135 лет. Тогда, $\Delta = 1/135 = 0{,}0074$, или 0,74%.

Поправка на риск вложения в объект недвижимости

Таблица 6.3.2. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости[3]

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					x					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный								x		
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					x					
Несистематический риск											

[2] Источник информации: http://www.cbr.ru

[3] По данным аналитических отделов АО «ЭКСО-Центр» и ООО «ЭКСО» ТПП РФ.

Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный					x					
Ускоренный износ здания	статичный				x						
Неполучение арендных платежей	динамичный						x				
Неэффективный менеджмент	динамичный							x			
Криминогенные факторы	динамичный				x						
Финансовые проверки	динамичный						x				
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный					x					
Количество наблюдений		0	0	0	2	4	2	1	1	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	8	20	12	7	8	0	0
Сумма		55									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		5,50									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости мы принимаем равной 5,5 %.

Поправка на неликвидность

Поправка на неликвидность есть по смыслу поправка на длительную экспозицию при продаже и время по поиску нового арендатора в случае банкротства или отказа от аренды существующего арендатора.

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность принимается равной 8,25/4=2,06 %, что соответствует 3-м месяцам экспонирования при продаже объекта. Принимается на основании исследования рынка недвижимости в Новоалтайске.

Компенсация за управление инвестициями

Ежегодная величина прибыли управляющей компании определена оценщиком на уровне 1%.

Рассчитанный таким образом коэффициент капитализации составит:

Таблица 6.3.3. Расчет коэффициента капитализации

R =	18,55%
Безрисковая ставка	8,25%
Норма возврата	0,74%
Риск на вложение в объект недвижимости	5,50%
Поправка на неликвидность	2,06%
Компенсация на управление инвестициями	2,00%

Ниже приведена таблица расчета стоимости нежилых помещений методом капитализации. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.3.4. Расчет справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Значения
1	Количество единиц площади, кв.м.	3 470,9
2	Рыночная арендная плата за 1 кв.м., руб./год	4 382
3	**Потенциальный валовой доход [(1) x (2)], руб.**	**15 209 232**

4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% недоиспользования и неполучения платежей)	0,25
5	**Эффективный валовой доход, [(3) х (1-(4)/100)], руб.**	**11 406 924**
6	Условно - постоянные расходы:	684 099
	- налог на имущество (по данным заказчика)	684 099
7	Условно - переменные расходы	2 310 678
	- коммунальные расходы (600 руб./м^2 в год)	*2 082 540*
	- расходы на управление (2%)	*228 138*
8	**Чистый операционный доход [(5)-(6)-(7)], руб.**	**8 412 147**
9	Коэффициент капитализации	0,1855
10	**Рыночная стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.**	**45 340 578**

Налоговые платежи

Налоговые платежи включают налог на имущество.

По данным Заказчика налог на имущество (налог на недвижимость) составляет 684 099 рублей за 1 год.

Коммунальные платежи

Коммунальные платежи представляют собой оплату электроэнергии, тепла, воды, абонентскую плату за телефон, оплату услуг охраны и уборки помещений. Коммунальные платежи, определены оценщиками на уровне 600 руб. за 1 кв. м. полезной площади.

Управление объектом

Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Для объекта оценки считаем расходы на управление объектом равными 2,0% от величины эффективного валового дохода.

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) объекта оценки на дату оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода, округленно составляет:

45 340 578 (Сорок пять миллионов триста сорок тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

При оценке объекта недвижимости оценщиком был 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.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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 рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

85 423 361 (Восемьдесят пять миллионов четыреста двадцать три тысячи триста шестьдесят один) рубль.

Доходный подход. Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной 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 негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, 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. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации показал следующий результат:

45 340 578 (Сорок пять миллионов триста сорок тысяч пятьсот семьдесят восемь) рублей.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: достоверность и полнота исходной информации; возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность); способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; отражение подходом рыночной ситуации.

Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости нежилого помещения

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1.Достоверность и полнота исходной информации	9	5	0
2.Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	5	0
3.Способность учитывать специфические особенности объекта	8	6	0
4.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	6	0
5.Отражение подходом рыночной ситуации	10	6	0
Сумма	45	28	0
Сумма значений	73		
Весовой коэффициент	0,62	0,38	0,00
Рыночная стоимость по подходам, руб.	**85 423 361**	**45 340 578**	**0**
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	**70 049 143**		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на здание «Торговый центр», общей площадью 3 740,9 кв. м., и земельный участок, площадью: 2 421 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6., по состоянию на 05 декабря 2016 года, составляет округленно:

70 049 143 (Семьдесят миллионов сорок девять тысяч сто сорок три) рубля

,в том числе:

- здание 69 225 551 (Шестьдесят девять миллионов двести двадцать пять тысяч пятьсот пятьдесят один) рубль.

- земельный участок 823 592 (Восемьсот двадцать три тысячи пятьсот девяносто два) рубля.

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 будущего 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 (без учета НДС) права собственности на здание «Торговый центр», общей площадью 3 740,9 кв. м., и земельный участок, площадью: 2 421 кв. м., расположенные по адресу: Россия, Алтайский край, г. Новоалтайск, ул. Переездная, дом 4/6., по состоянию на 05 декабря 2016 года, составляет округленно:

70 049 143 (Семьдесят миллионов сорок девять тысяч сто сорок три) рубля

,в том числе:

- здание 69 225 551 (Шестьдесят девять миллионов двести двадцать пять тысяч пятьсот пятьдесят один) рубль.

- земельный участок 823 592 (Восемьсот двадцать три тысячи пятьсот девяносто два) рубля.

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.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

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; Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611 Стандартов Российского Общества Оценщиков.

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

Оценщик Смирнова А.А.

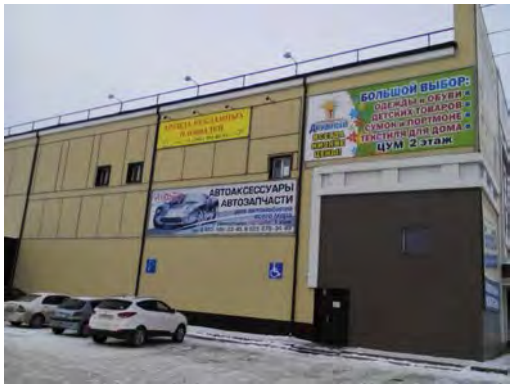
09.12.2016 г.

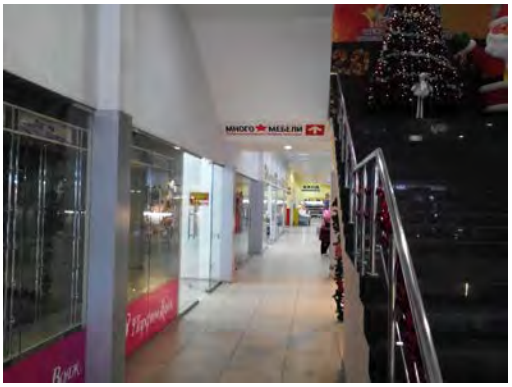
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

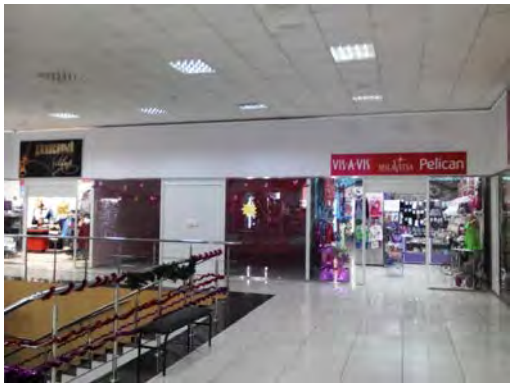
1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный 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. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611
7. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
8. 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".
9.
10. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
11. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
12. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
13. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
14. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2016г.;
15. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2016; Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта







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: 03.07.2015 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: Доверительное управление

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

Государственный регистратор: / Нечаева М. В. /

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

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ ... ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ... АЛТАЙСКОМУ КРАЮ ... 35

22 АД 545225

22

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 03.07.2015 г.:

права не зарегистрированы

Государственный регистратор:_____ **Нечаева М. В.**

Подпись М.П.

Дата: **03.07.2015 г.**

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: 03.07.2015 г.

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

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

Вид права: общая долевая собственность

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

Объект права:
Торговый центр. Назначение: нежилое. Площадь: общая 3470.9 кв.м. Этажность: 2.
Адрес (местоположение):
Россия, Алтайский кр., г. Новоалтайск, ул. Переездная, д. 4/6

Существующие ограничения (обременения) права: Аренда, Доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним 05.03.2015 г. сделана запись регистрации № 22-22/022-22/022/001/2015-3358/2

Государственный регистратор: / Нечаева М. В. /

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

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

АЛТАЙСКИЙ КРАЙ

22 АД 545226

22

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 03.07.2015 г.:

права не зарегистрированы

Государственный регистратор:_____ **Нечаева М. В.**

Подпись М.П.

Дата: **03.07.2015 г.**

Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Алтайскому краю

(наименование ОТИ)

Отдел

Участок **Новоалтайское отделение**

ВЫПИСКА ИЗ ТЕХНИЧЕСКОГО ПАСПОРТА

(Литера А, А1, А2)

Субъект Российской Федерации **Алтайский край**

Адрес (местоположение) объекта

Административный район (округ) **город Новоалтайск**

Город (пос.)

Район города

Улица (пер.) **улица Переездная**

№ **4/6** Стр.(корпус)

Особые отметки

Строительство жилого недвижимости лит А

Исполнитель Турчанинова (Ф.И.О.)

04.04.2011 (дата)

лит А

(Ф.И.О.) (подпись)

А, А2

Паспорт составлен по состоянию на **6 Апрель, 2011** г.

указывается дата обследования объекта учета

Дата 18.04.2011

Копировал Турчанинова В.А.

Техник Турчанинова В.А.

Руководитель Костелей И.В.

I. СВЕДЕНИЯ О ПРИНАДЛЕЖНОСТИ

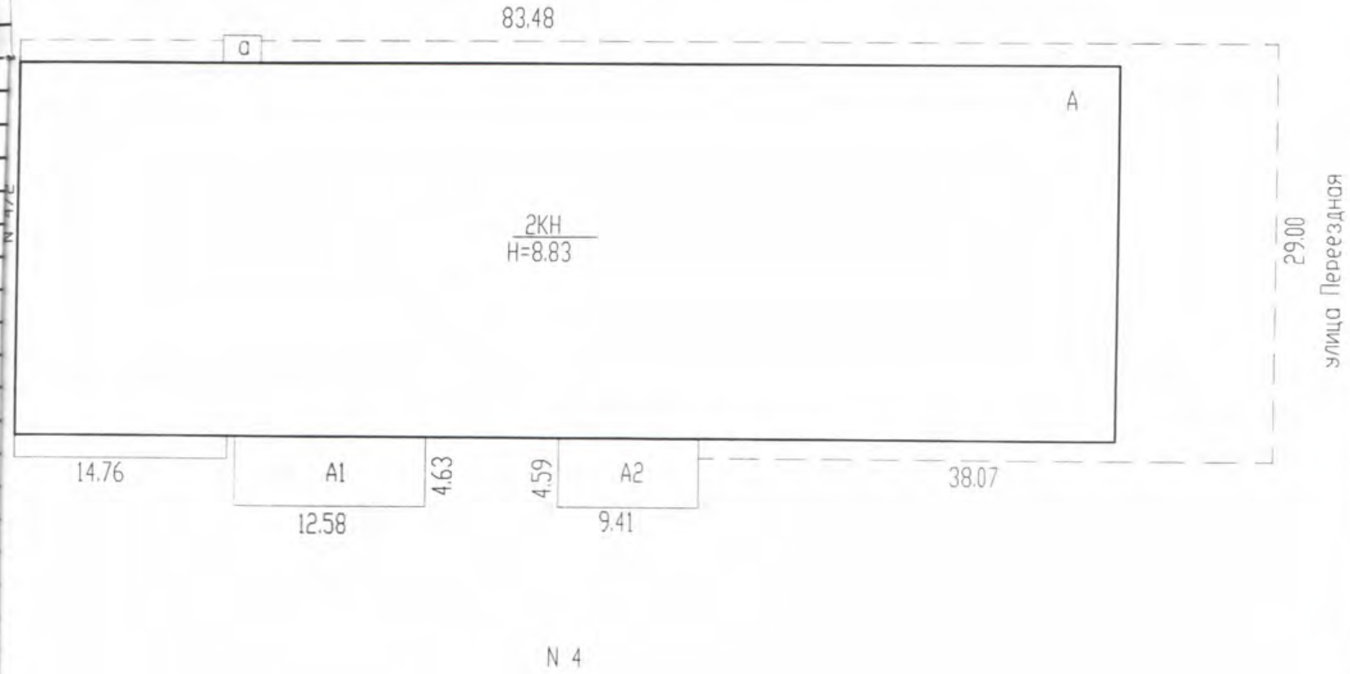
№пп	Субъект права: для граждан - фамилия,имя, отчество, паспорт, для юридических лиц - по Уставу	(ч
1	Антоненко Петр Павлович 23.08.1969 Паспорт гражданина РФ 01 07 088108 выдан - 22.02.2008 ТП УФМС России по Алтайскому краю в с.Л	

II. ЭКСПЛИКАЦИЯ ПЛОЩАДИ ОБЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (Е

Дата записи	Площадь участка				Незастроенная	
	по документам	по факт. пользов.	в том числе		твердые пок	
			застроенная	незастроенная	проезда	тротуа
18.04.2011		2390,30	1951,50			

III. СВЕДЕНИЯ ПО ПЛОЩАДЯМ В ЗДАНИИ /Сведения для горком

Площади согласно экспликации



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Алтайскому краю		
План земельного участка		
улица	Переездная	№ 4/6
Дата	ФИО исполнителя	Подпись
07.04.2011	Турчанинова В.А.	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного

адресу Алтайский край, город Новоалтайск, улица Переездная № 4/6 А

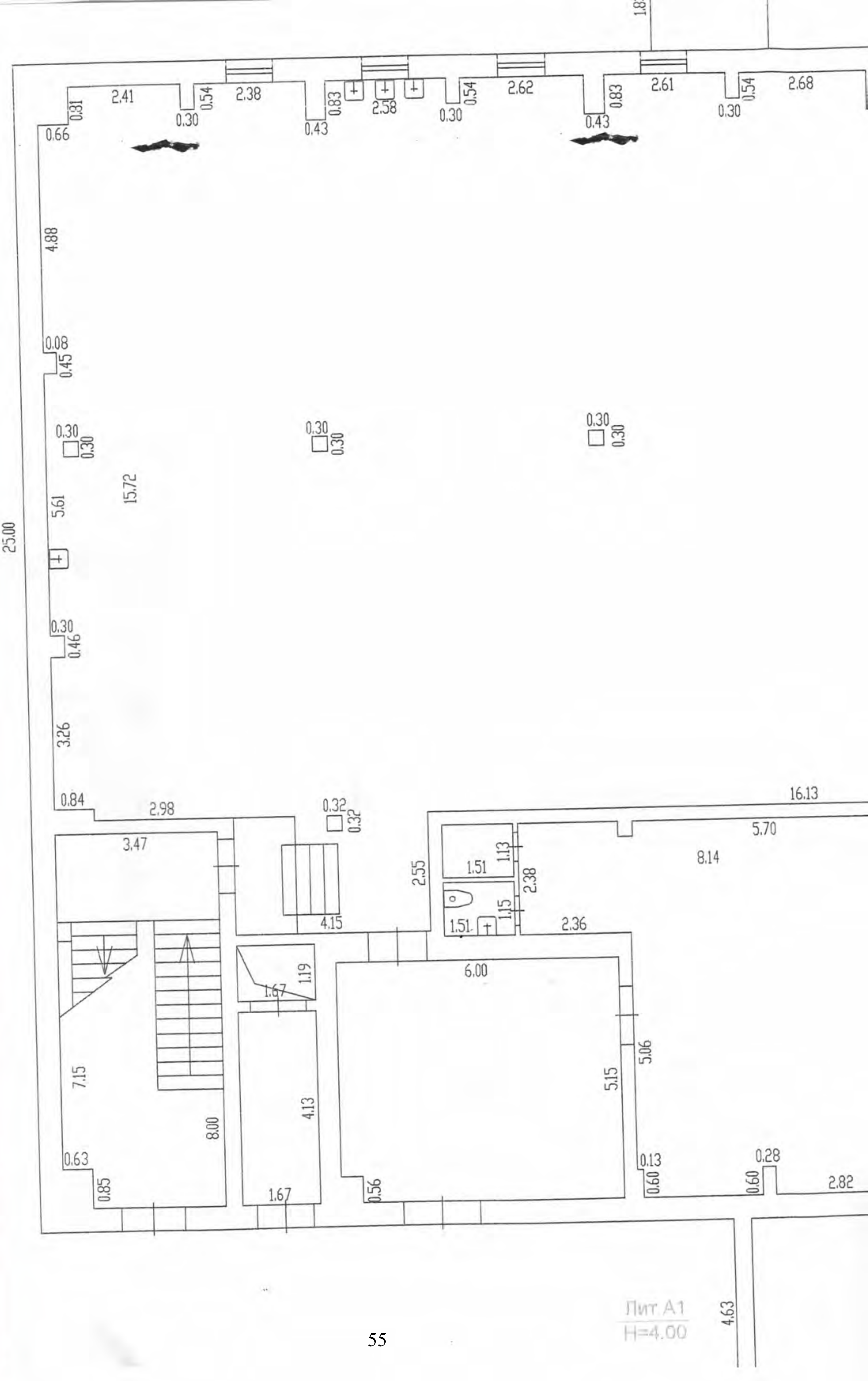
плану	Этаж	Номер помещения (торгового, складского и т.п.)	Номер по плану строения комнаты, кухни, коридора и т.п.	Назначение частей помещения: канцелярское помещение, классная комната, больничная палата, кухня, коридор и т.п.	Формула подсчета по внутреннему обмеру	торговая		складские		Итоги	высота помещения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

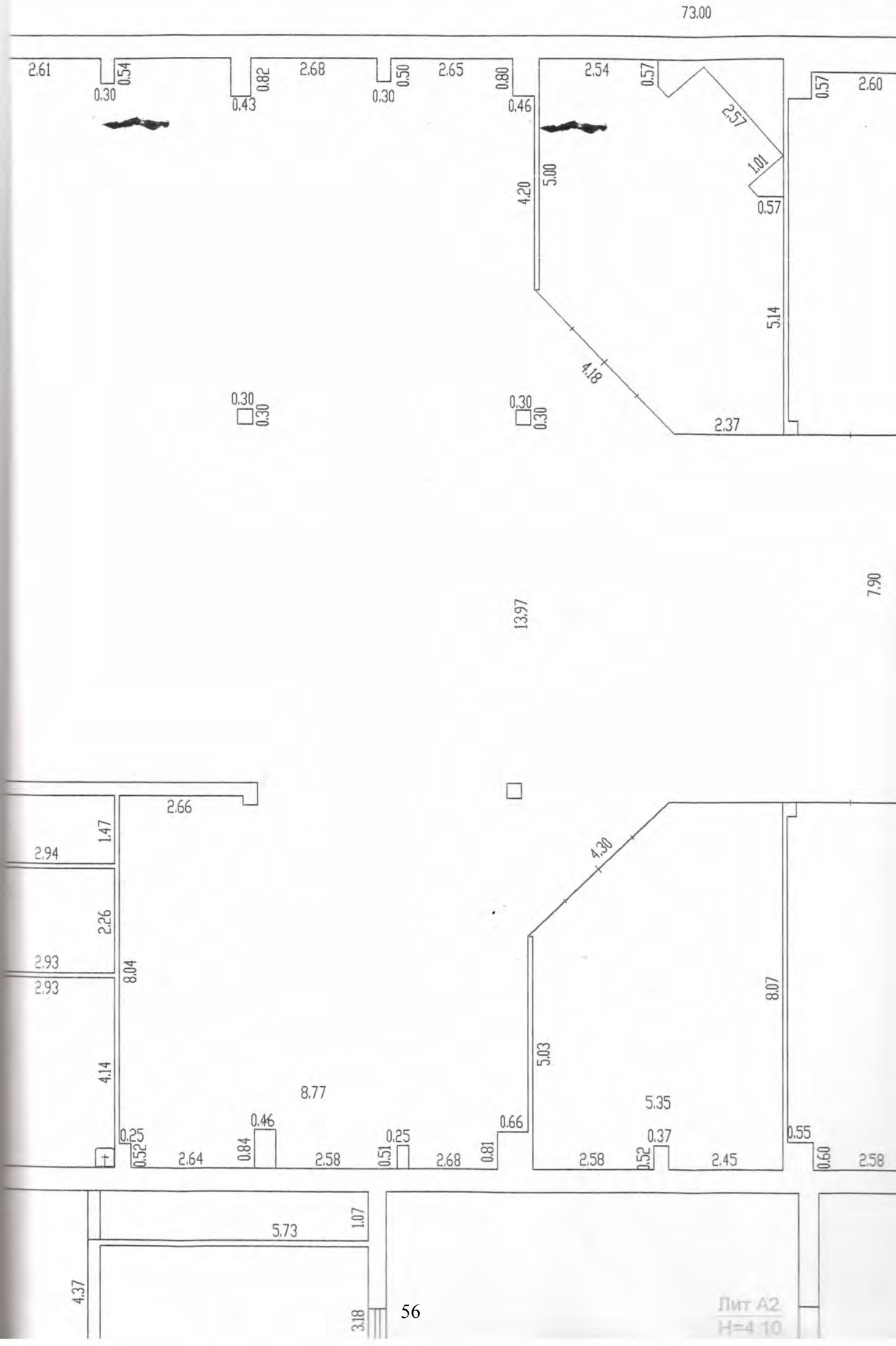
1

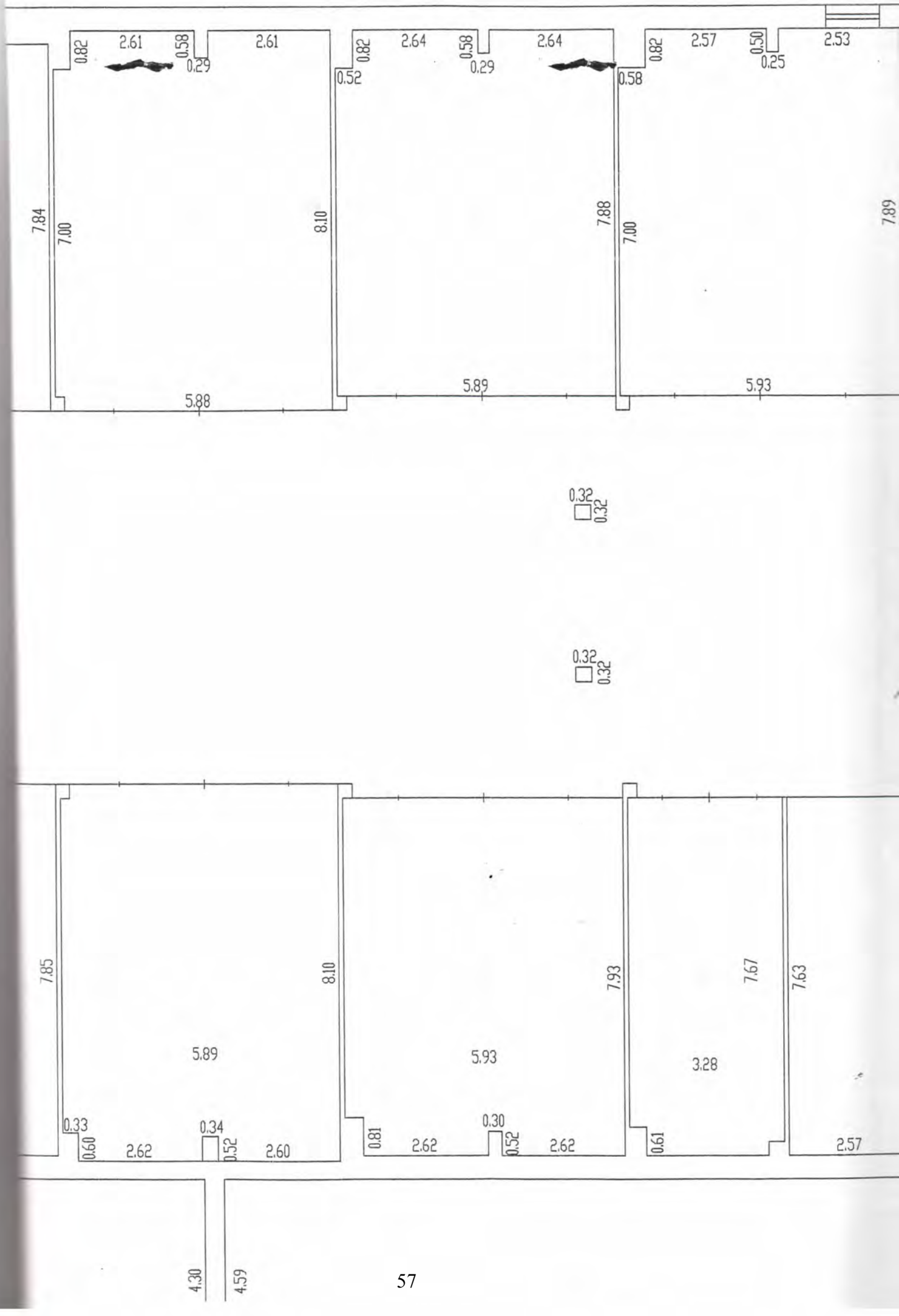
1	2	3	4	5	6	9	10	13	14	37	38
А	2-й		13	торговое помещение		116,20				116,20	3,90
А	2-й		14	торговое помещение		53,50				53,50	3,90
А	2-й		15	торговое помещение		52,80				52,80	3,90
А	2-й		16	торговое помещение		51,90				51,90	3,90
А	2-й		17	торговое помещение		53,80				53,80	3,90
А	2-й		18	торговое помещение		49,00				49,00	3,90
А	2-й		19	торговое помещение		40,00				40,00	3,90
А	2-й		20	торговое помещение		34,30				34,30	3,90
А	2-й		21	Кафе		52,20				52,20	3,90
А	2-й		22	Лестничная клетка			25,60			25,60	3,90
А	2-й		23	торговое помещение		83,70				83,70	3,90
А	2-й		24	Лестница			80,10			80,10	3,90
А	2-й		25	Холл		383,00				383,00	3,90
А	2-й		26	Торговый зал		255,40				255,40	3,90
А	2-й		27	торговое помещение		52,10				52,10	3,90
А	2-й		28	торговое помещение		51,90				51,90	3,90
А	2-й		29	торговое помещение		39,60				39,60	3,90
А	2-й		30	торговое помещение		34,20				34,20	3,90
А	2-й		31	торговое помещение		22,10				22,10	3,90
А	2-й		32	торговое помещение		52,00				52,00	3,90
	Магазин итог:					*3 103,90*	***283,50***	***60,20***	***23,30***	***3 470,90***	
	этаж 2-й итог:					*3 103,90*	***283,50***	***60,20***	***23,30***	***3 470,90***	
	ИТОГО ПО СТРОЕНИЮ:					*3 103,90*	***283,50***	***60,20***	***23,30***	***3 470,90***	
	Всего по Лит.-А									***3 387,40***	
	Всего по Лит.-А1									***48,50***	
	Всего по Лит.-А2									***35,00***	

IV. СВЕДЕНИЯ О НЕДВИЖИМОМ ИМУЩЕСТВЕ

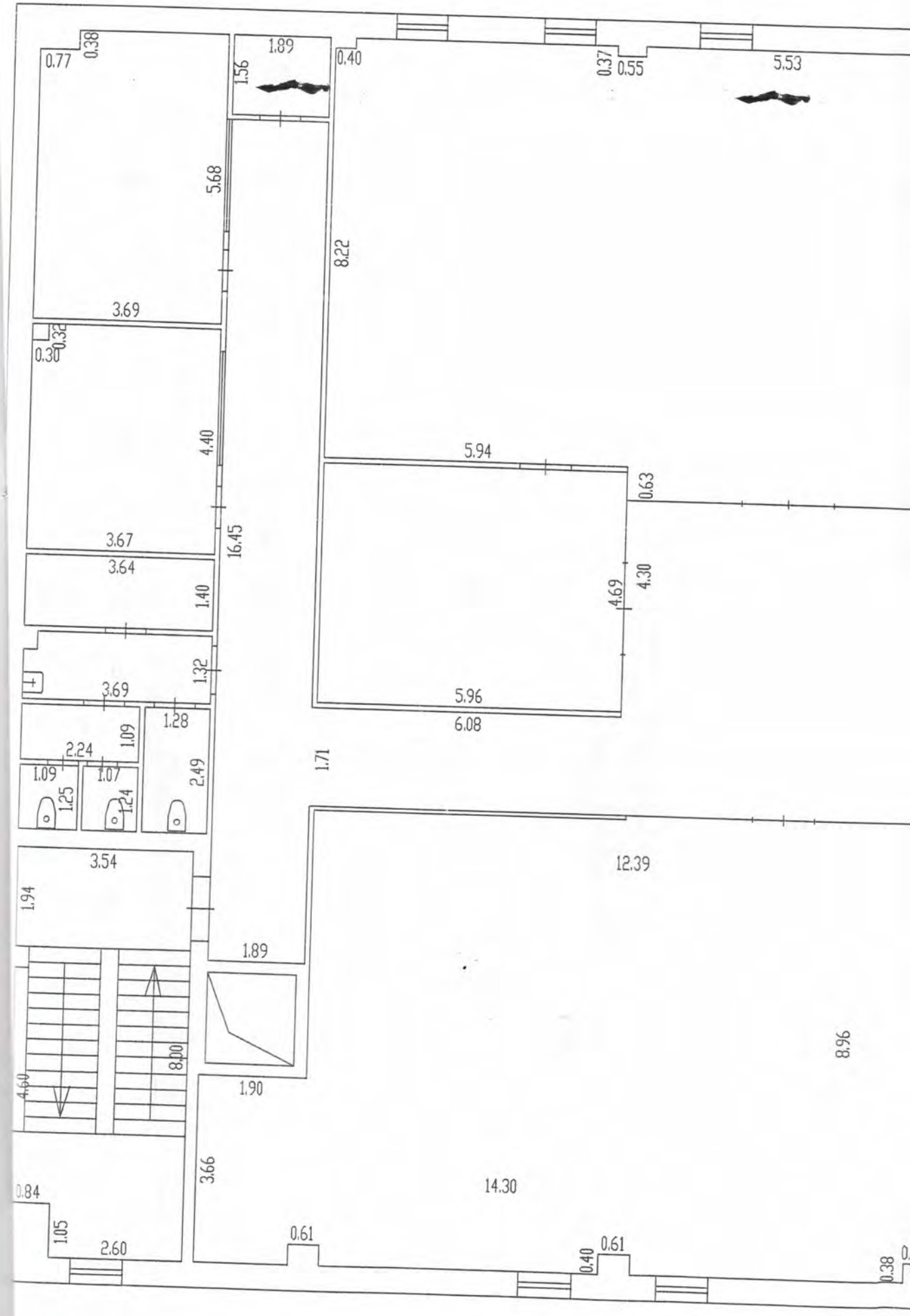
Литер	Площадь, кв.м.	год постройки	% износа
А	1825,00	1984/2011	18
А1	58,20	2011	0
А2	43,20	2011	0

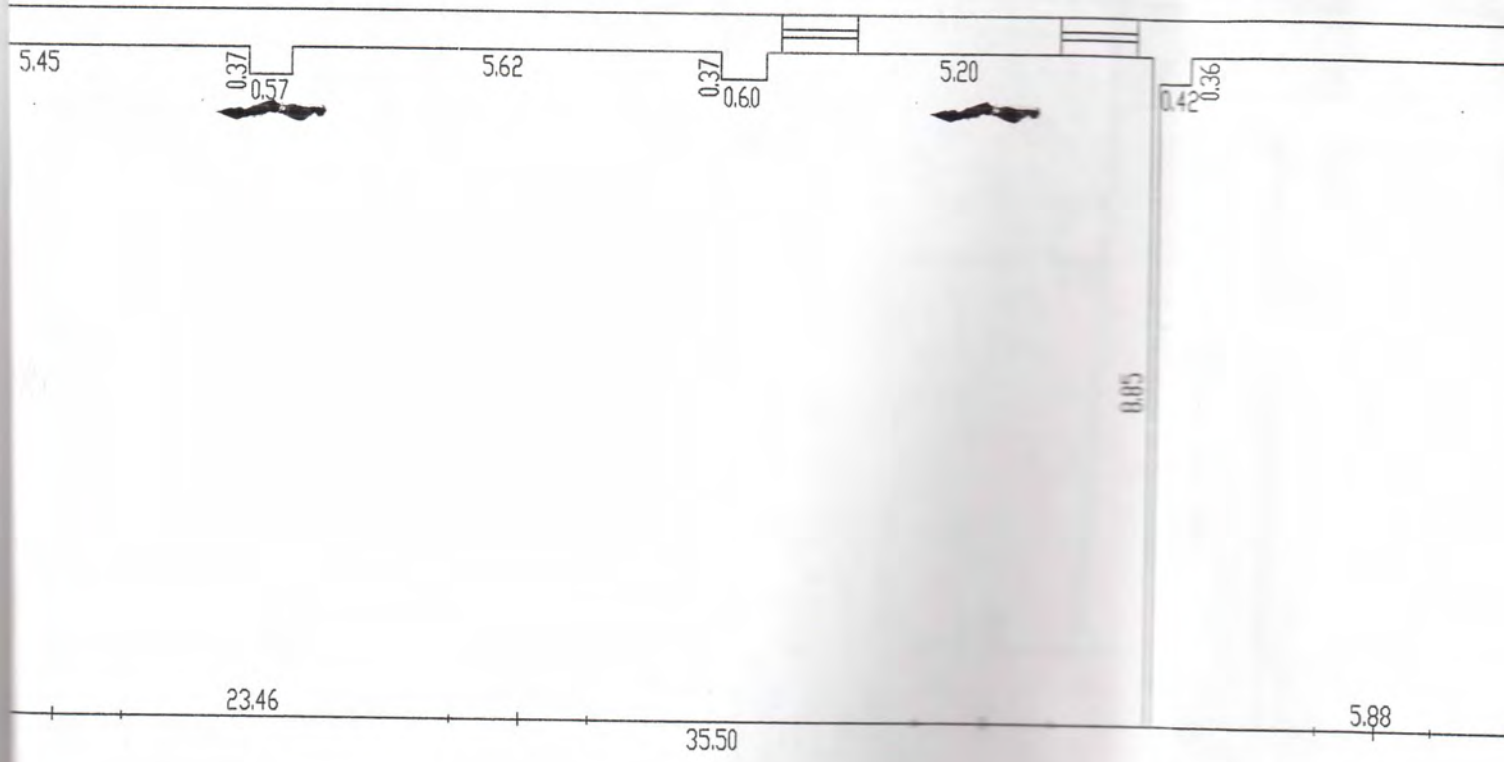

Лит А1
Н=4.00

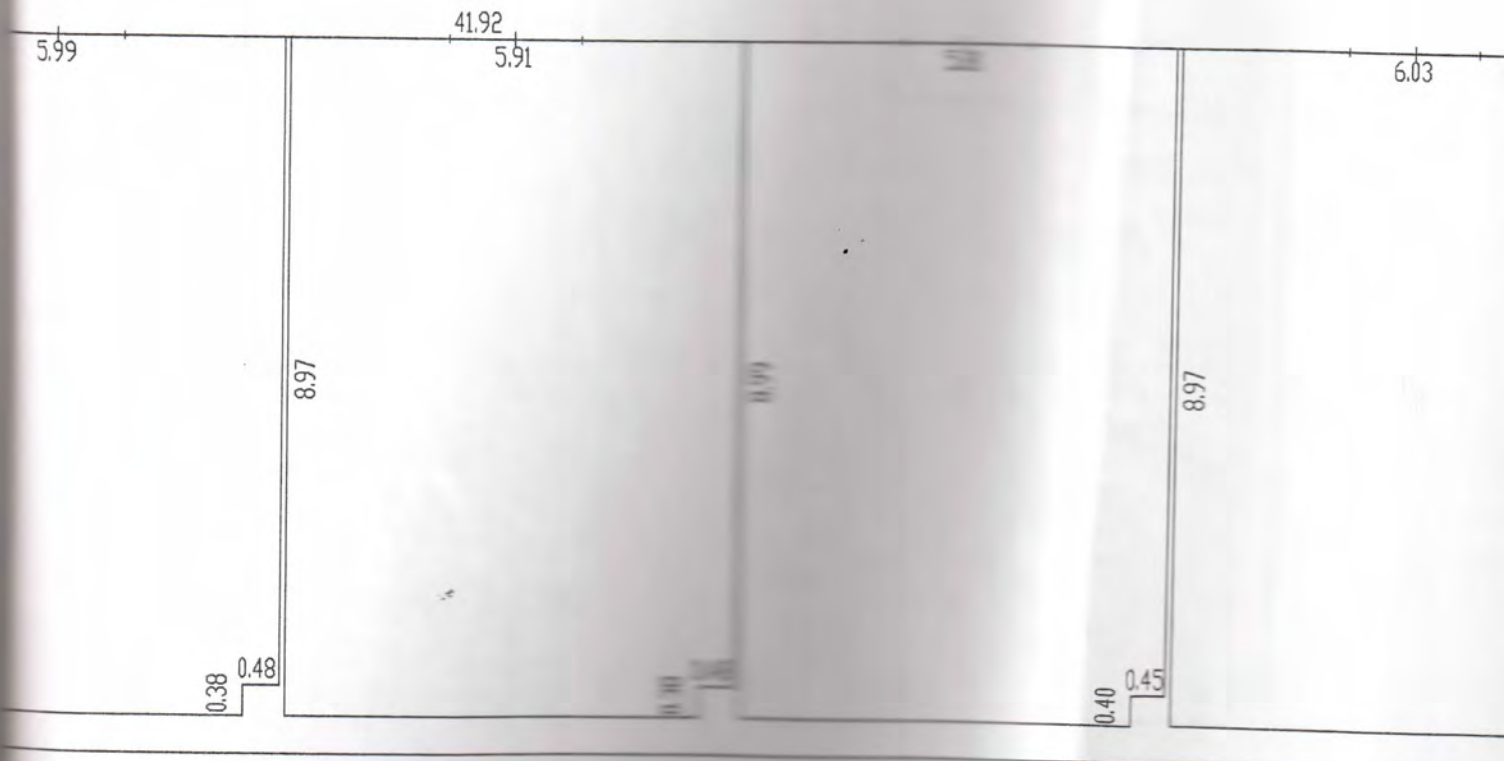

73.00
2.61
0.54
0.30
0.82
0.43
2.68
0.50
0.30
2.65
0.80
0.46
2.54
0.57
2.57
1.01
0.57
0.57
2.60
4.20
5.00
5.14
4.18
2.37
0.30
0.30
0.30
0.30
7.90
13.97
2.66
1.47
2.94
2.26
2.93
2.93
8.04
4.14
8.77
0.46
0.25
0.25
0.52
2.64
0.84
2.58
0.51
2.68
0.81
4.30
8.07
5.03
5.35
0.66
0.37
0.52
2.58
2.45
0.55
0.60
2.58
5.73
1.07
4.37
3.18
Лит А2
H=4.10

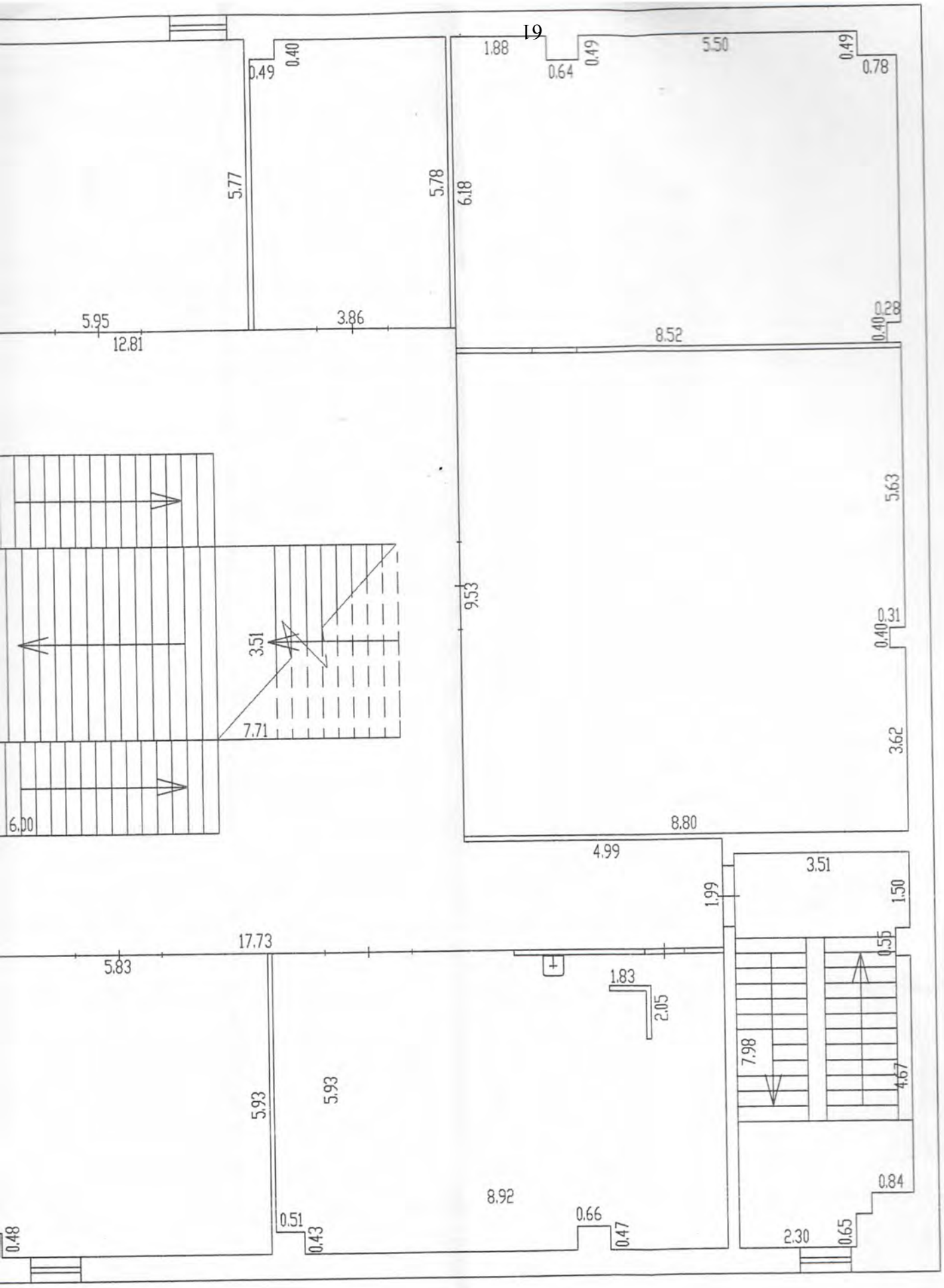

2.61
0.82
0.58
0.29
2.61
2.64
0.82
0.58
0.29
0.52
2.64
0.82
0.58
2.57
0.50
0.25
2.53
7.84
7.00
8.10
7.88
7.00
7.89
5.88
5.89
5.93
0.32
0.32
0.32
0.32
7.85
8.10
7.93
7.67
7.63
5.89
5.93
3.28
0.33
0.60
2.62
0.34
0.52
2.60
0.81
2.62
0.30
0.52
2.62
0.61
2.57
4.30
4.59

0.80
0.64
2.26
2.38
4.36
1.30
1.81
2.01
4.93
1.40
2.45
0.55
1.50
3.50
3.51
3.48
2.31
0.80
2.61
0.50
0.37
2.61
0.54
0.44
2.57
8.75
7.63
3.28
7.67
0.61
7.93
2.62
h=4.33
0.32
0.32
0.62
7.47
7.30
11.40
3.03
2.81
5.92
5.93
0.29
0.33
1.80
0.32
0.47
4.83
7.82
7.82
7.89
7.00
7.88
6.50
0.67
0.82
2.68
0.29
0.57
2.71
2.66
0.50
2.57
0.81
2.53
0.25
0.50
2.57
0.82
0.58


0.77
0.38
1.89
1.56
0.40
0.37
0.55
5.53
5.68
8.22
3.69
0.32
0.30
4.40
5.94
0.63
3.67
16.45
3.64
1.40
4.69
4.30
1.32
3.69
5.96
6.08
1.28
1.09
2.24
1.09
1.07
1.25
1.24
2.49
1.71
3.54
12.39
1.94
1.89
8.96
8.00
4.60
1.90
3.66
14.30
0.84
1.05
2.60
0.61
0.40
0.61
0.38


5.45
0.37
0.57
5.62
0.37
0.60
5.20
0.42
0.36
0.85
23.46
35.50
5.88


41.92
5.99
5.91
6.03
8.97
8.97
0.38
0.48
0.40
0.45



Филиал ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ" по Алтайскому		
ПОЭТАЖНЫЙ ПЛАН		
улица	Переездная	№ 4/

h=4.33
8.78
8.92
11.40
7.47
7.30
6.50
4.83
7.82
7.89
7.00
7.67
7.63
8.75
3.48
4.36
2.26
4.93
2.01
1.81
1.30
1.40
2.45
3.50
1.50
3.51
0.55
2.31
3.28
0.61
0.62
0.64
0.80
2.38
2.61
0.50
0.37
0.54
0.44
2.57
3.03
0.29
2.81
5.92
5.93
0.33
1.80
0.32
0.47
0.67
0.28
2.68
0.29
0.57
2.71
2.66
0.25
0.50
2.57
0.81
2.53
0.25
0.50
2.57
0.82
0.58

2.62
0.52
0.30
2.62
1.80
5.93
8.10
2.60
0.52
0.34
2.62
0.90
5.89
7.85
0.33
2.62
0.27
0.39
2.58
0.90
0.55
6.14
8.07
2.45
0.52
0.37
5.35
14.97
0.32
7.90
0.32
5.89
5.88
6.05
2.37
8.10
7.00
7.84
5.14
0.57
1.01
2.57
0.57
2.64
0.29
0.58
0.52
2.64
0.82
2.61
0.29
0.58
2.61
0.82
2.60
0.38
0.35
2.60
0.57
73.00

H=8.83

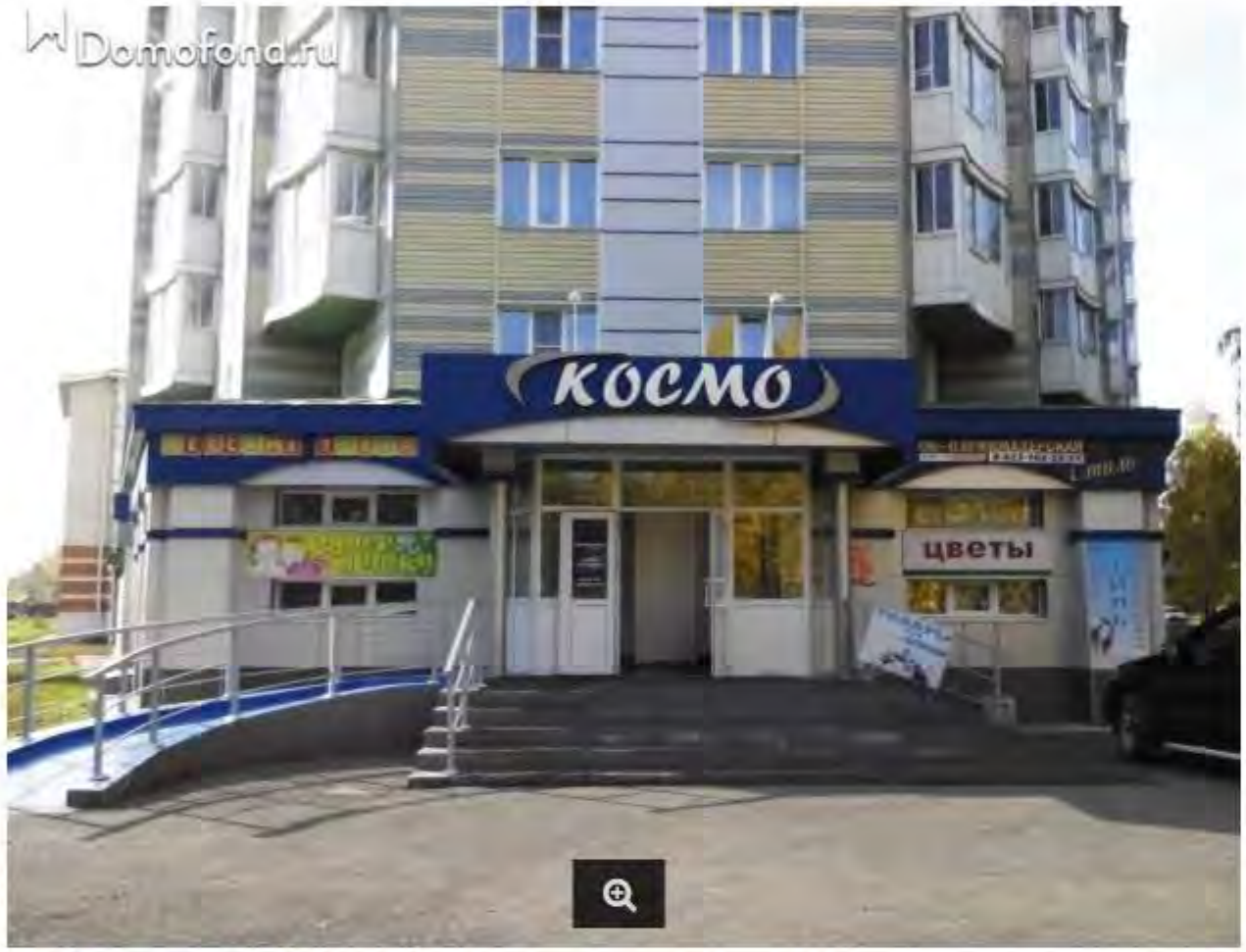
5.73
1.07
0.52
2.58
0.81
2.68
0.51
0.25
2.58
0.84
0.46
2.64
0.52
0.25
8.77
0.66
5.03
4.30
4.14
2.93
2.93
2.26
2.94
1.47
8.04
2.66
8.10
2.82
0.60
0.28
0.90
0.13
5.06
8.14
5.70
16.13
13.97
0.30
0.30
0.30
0.30
4.18
4.20
5.00
0.46
0.80
0.57
2.54
2.65
0.50
0.30
2.68
0.82
0.43
0.54
0.30
2.61
0.83
0.43
2.68
0.54
0.30
2.61
0.83
0.43
1.83
2.51

15 000 РУБ.

Магазин в аренду

Космонавтов 15, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск



В избранное

Компания:

Дмитрий

Размещает объявления: 4 года

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Связаться с владельцем

Показать номер

Показать номер

Торговое помещение, 60 м²

Сдаю в аренду торг.помещение площади есть разные от 40 до70 кв под торговлю банк, еще есть одно помещение 120 кв в 7 м- оне дом 5 под офис банк, торговлю. Размер аренды по договоренности. Рассмотрю варианты продажи или обмена всего магазина 500кв м.Обмен Магазина на сельхозпродукцию зерно гречиху и тд

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

javascript:;
Рабочий стол RU 19:28 05.12.2016

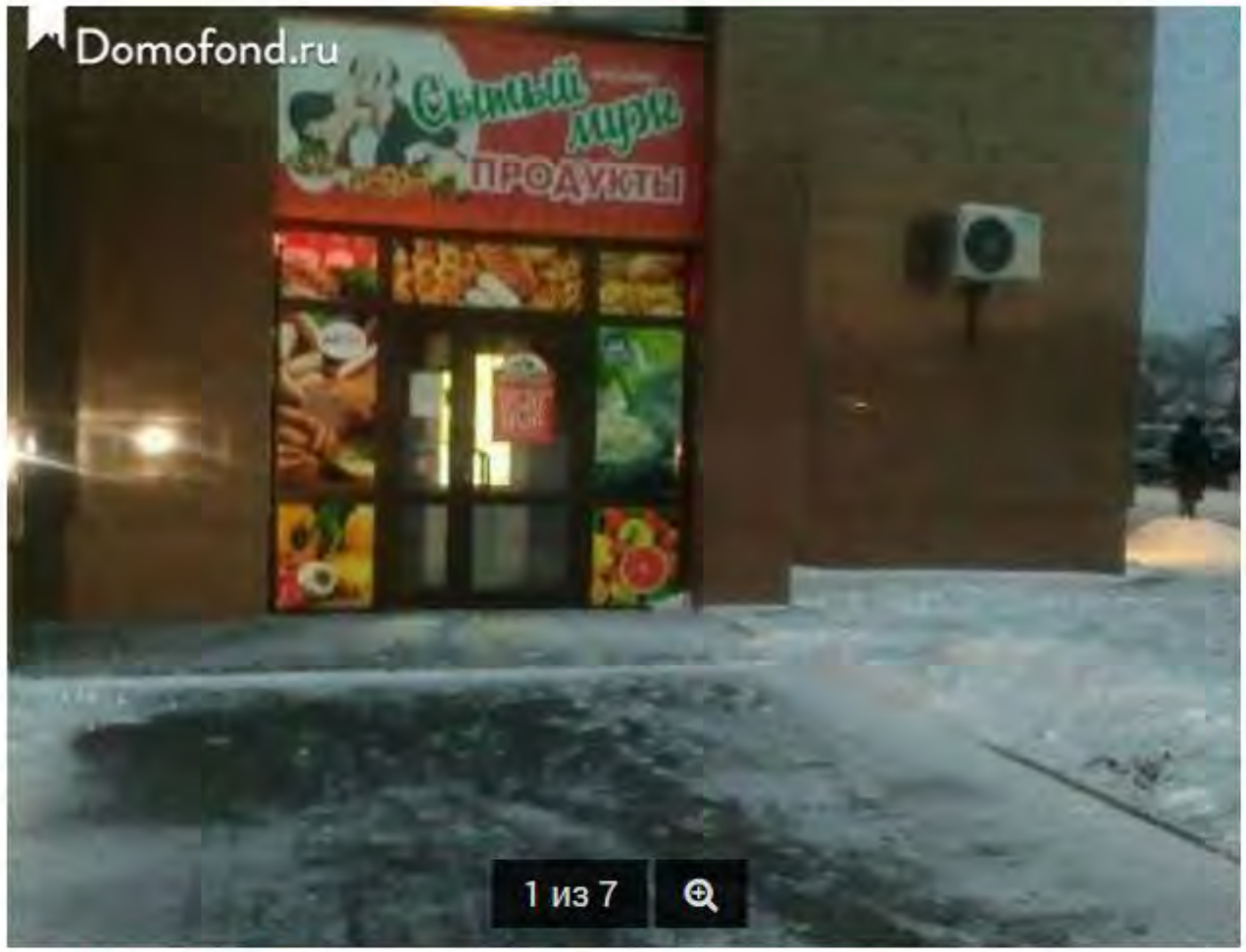
16 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость в аренду

Прудская ул,13, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск

В избранное



Связаться с владельцем Показать номер

Помещение свободного назначения, 34 м²

Сдаю на длительный срок светлое ,теплое,помещение СВОБОДНОГО НАЗНАЧЕНИЯ, под офис, продуктовый магазин, аптеку и.т.д. в новом 10-этажном доме, удобное место расположения, остановка у дома.Вход с ул. Анатолия .Район активно застраивается. Минимальная конкуренция. Рядом с офисами удобная парковка для авто. Много места для размещения рекламы. На полу плитка керамогранит, потолок "армстронг" .Пожарно-охранная сигнализация,санузел.Рассмотрю все ваши предложения о сотрудничестве. Собственник.

Компания:

Не компания

Размещает объявления: 5 лет 2 мес.

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

47136

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Ожидается vk.com

Рабочий стол RU 19:29 05.12.2016

21 350 РУБ. **Коммерческая недвижимость в аренду**

Дорожник мкр, 6а, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск

В избранное

Компания:

Собственник

Размещает объявления: 4 года 2 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 8

Открыть другие объекты в аренду: 4

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

05836

Отправить

Связаться с владельцем Показать номер

Помещение свободного назначения, 61 м²

площадью 61 кв.м и 100 кв.м,под

Ожидается vk.com

Рабочий стол RU 19:30 05.12.2016

Яндекс Директ

Снять помещение в аренду в ТЦ
Аренда в ТЦ от 625 р/м2 в мес! **Помещения** 10-1300 м2. Паркинг. Звоните!
arenda.gorbushkin.ru

Торговые помещения в Подмосковье
Под торговлю, услуги. От 59 м2! 3 свободных **помещения**! Цены, фото на сайте!
zhk-krasnogorskij.comestate.ru

Торговое помещение
Торговые помещения, павильоны, магазины в аренду. Собственник! Низкие цены!
ecooffice.ru

☆ Помещение, 491.1 м² на 2м этаже Торгового Центра

245 550 ₽/мес.

Без залога

№ 870735972, размещено 12 ноября в 13:16 261 (+4)

Показать телефон
8 913 XXX-XX-XX

Написать сообщение

Арендодатель
Дмитрий
На Avito с мая 2013

Адрес
Алтайский край, Новоалтайск, ул. 8 микрорайон, 8а

5 200 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость на продажу

мкр. Северный, шестой кв-л, 30, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск

В избранное

Рассчитать ипотеку

Связаться с владельцем

Показать номер

Частное лицо: ?

Евгений

Размещает объявления: 3 года 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

92410

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Помещение свободного назначения, 250 м²

Продается помещение свободного назначения 120м.кв., в настоящее время там находится магазин и производство пищевых продуктов. (Св-во на право собственности как нежилое). Вторая часть здания 130м. Жилое помещение с кухней гостинной на первом этаже и пятью комнатами на втором. (Св-во на право собственности как жилое). Три отдельных входа. Основной и служебный у магазина и один основной у жилой части дома. Участок 12 соток земли. Цена за обе части.

javascript:;

ПЕРВЫЙ ВЗНОС В МЕСЯЦ

14 882 750 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Магазин на продажу

ул. 8 микрорайон, 8а, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск

В избранное

Связаться с владельцем Показать номер

Помещение, 504.5 м² на 2м этаже Торгового Центра

Пересечение улиц Деповская и Южсиба. Жилой район, красная линия, непосредственная близость от остановки и пешеходному переходу, большая парковка. На первом этаже торгового центра находится продуктовый маркет "Мария-Ра". Чистовая отделка, все коммуникации центральные, отдельный вход, санузел. Все в собственности.
Сдаю в аренду.

Частное лицо: ?

Дмитрий

Размещает объявления: 3 года 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Открыть другие объекты в аренду: 1

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

02253

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Рабочий стол RU 19:18 05.12.2016

продажа нежилое помеще | Коммерческая недвижи

www.domofond.ru Коммерческая недвижимость на продажу — город Новоалтайск : Domofond.ru

8 500 000 РУБ.

Коммерческая недвижимость на продажу

ул.Октябрьская д. 20 д, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск

Рассчитать ипотеку

В избранное

Частное лицо: ?

Наталья

Размещает объявления: 3 года 4 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 1

Всего за 3 месяца: 0

Показать номер

Связаться с владельцем

Показать номер

Помещение свободного назначения, 275 м²

Отдельно стоящее здание в центре города район ж\д вокзала Земля в собственности. Цокольный этаж - 78 кв.м Первый этаж - 98 кв.м. Мансардный этаж -99 кв.м. Здание новое не было в эксплуатации. Возможна поэтажная продажа.Возможен обмен.Рассмотрю все варианты.Торг.

Создать заметку Распечатать Пожаловаться

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

66238

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Рабочий стол RU 19:19 05.12.2016

24 000 000 РУБ.

Рассчитать ипотеку

Офис на продажу

Хлебозаводская 7/3, Новоалтайск, Алтайский край

Новоалтайск

В избранное

Компания:

Сергей

Размещает объявления: 2 года 10 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 3

Всего за 3 месяца: 2

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:

49844

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете

Связаться с владельцем Показать номер

Офисное помещение, 960 м²

се с Новоалтайской городской поликлиникой № 1 и

javascript:;

7 соток, Участок

ж/д ст. Алтайская, 0.70 км

Алтайский край, Новоалтайск, ул. 2 Вокзальная, 32а

28 января

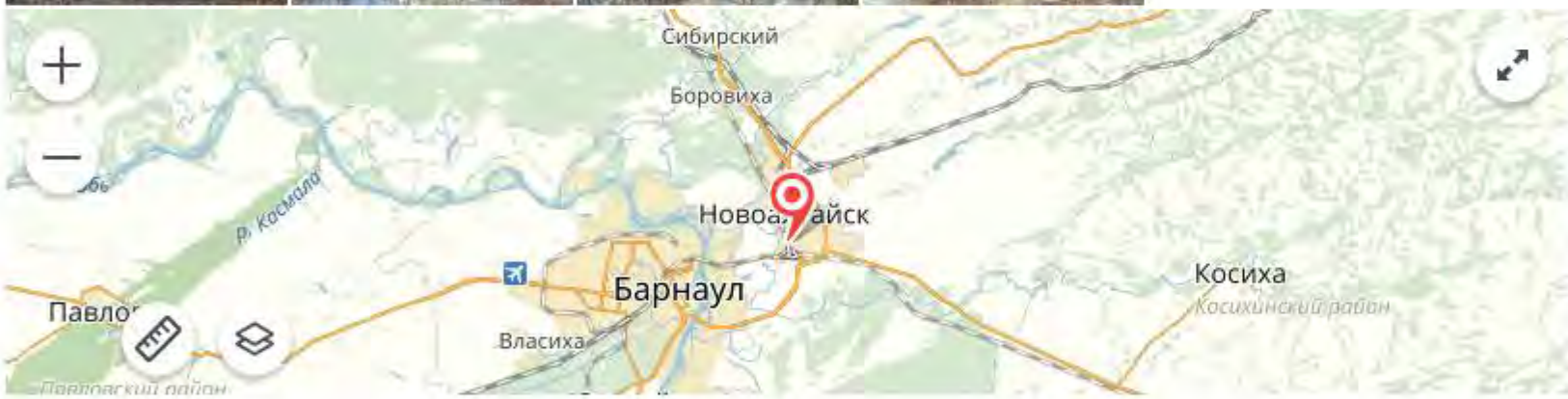
250 000 ₽

за всю площадь, 35 715 ₽ за 1 сотку

ПБ Кредит в Почта Банке
Ставка 14.9%. Кредит от 30 тыс. до 1 мл

+7 983 603- Показать телефон

Галина
агент, Консалтинговый центр Эльбрус



7 соток
общая

Описание от продавца

Срочно продаётся участок 7 соток, земли населенных пунктов под объекты культурно-бытового назначения, с фундаментом из ж/б плит. Документы готовы, уместен торг.

Ипотека в ВТБ Банк Москвы
От 11.15%. С господдержкой. Взнос 20%

Яндекс.Директ

1,2 млн р - Вы владелец дуплекса
losiniy-ostrov.ru

Участки с подрядом в Истре
ekoland.ru

Участки земли в Подмосковье!
kraszem.ru
Участки земли от 19 000 р/сотка. От

10 соток, Участок

ж/д ст. Алтайская, 5.20 км
Алтайский край, Новоалтайск, Ясная

16 ноября

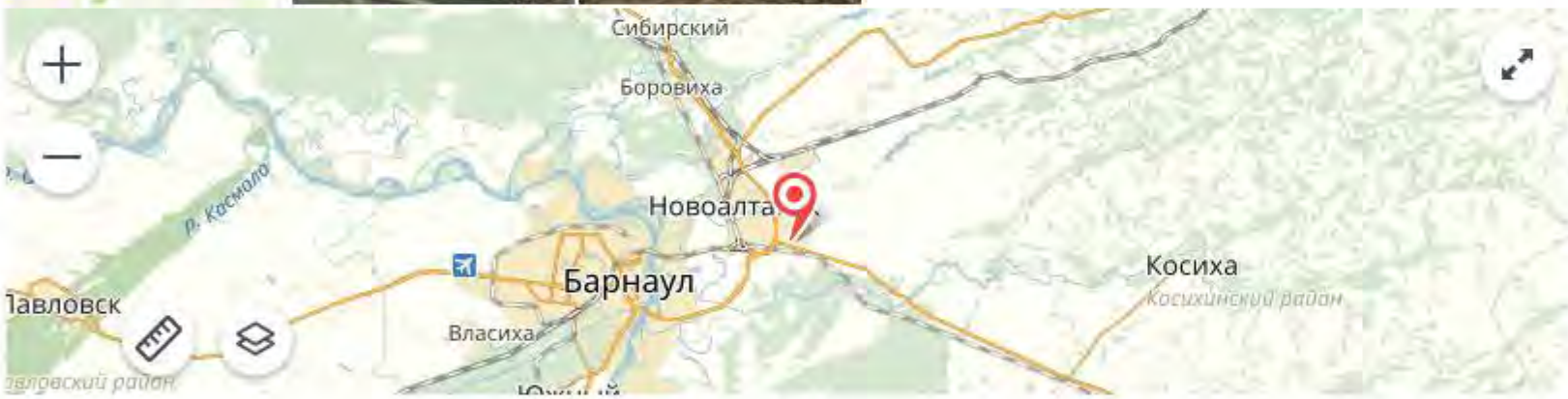
350 000 ₽

за всю площадь, 35 000 ₽ за 1 сотку

Ищете ипотеку на покупку участка?

+7 385 222- Показать телефон

ЖИЛФОНД
агент, ЖИЛФОНД



10 соток
общая

Описание от продавца

Земельный участок по ул. Ясная. Участок под ИЖС в поселке Новый. Земля в собственности 10 соток (25м*40м). Коммуникации и газ есть на улице, можно подключать. Есть возможность купить участок рядом (+350 тыс) и получить 20 соток (50м*40м) Соседи тоже готовы продать +10 соток соседний участок - 350т.р. (итого 20 сот. квадратный участок) Возможен обмен на вашу недвижимость. При звонке, пожалуйста, сообщите номер варианта - 8005180 JV000008005180

Торг

Яндекс.Директ

Продажа земельных участков
asterra.ru

Аренда офисных помещений
sminex.com

Купить квартиру в Паттайе
aurora.in.th
Роскошная недвижимость. Комфортные

Купить земельный участок | 350 000 руб. — Участок
realty.yandex.ru 350 000 руб. — Участок в Новоалтайске — продажа участков в Новоалтайске на Яндекс.Недвижимости
Модуль Adobe Flash Player заблокирован, так как он устарел. Обновить плагин | Запустить только в этот раз

12 соток, Участок

ж/д ст. Укладочный, 1.50 км

Алтайский край, Новоалтайск, ул. Первая

2 августа

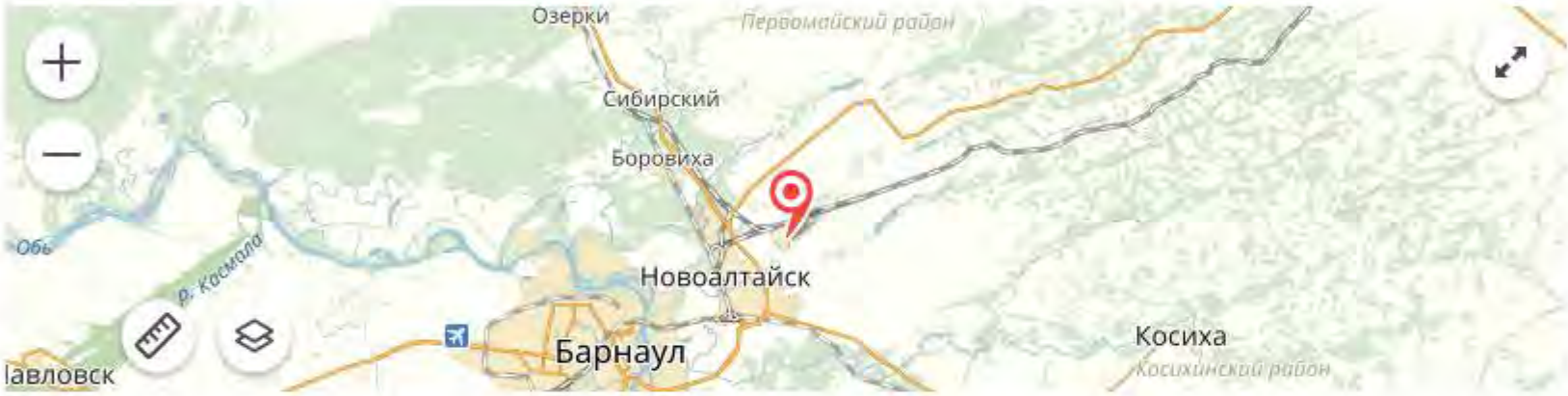
350 000 ₽

за всю площадь, 29 167 ₽ за 1 сотку

Первый реликтовый посёлок "Ёлки"

+7 913 269- Показать телефон

Алена
размещено собственником



12 соток
общая

Описание от продавца

Продам зем.участок ижс, 12 соток. Получено разрешение на строительство, проведены все коммуникации, участок в аренде.

Кредит под залог участка земли

Участок

Площадь участка	12 соток

Яндекс.Директ

Аренда офисных помещений
sminex.com

Участок на море
zemanapa.ru

Купить квартиру в Паттайе
aurora.in.th
Роскошная недвижимость.Комфортные **квартиры** в Таиланде в 300 метрах от моря!

Рабочий стол RU 18:25 05.12.2016

Модуль Adobe Flash Player заблокирован, так как он устарел. Обновить плагин | Запустить только в этот раз

8 соток, Участок

ж/д ст. Алтайская, 5.00 км

Алтайский край, Первомайский район, поселок Новый

25 ноября

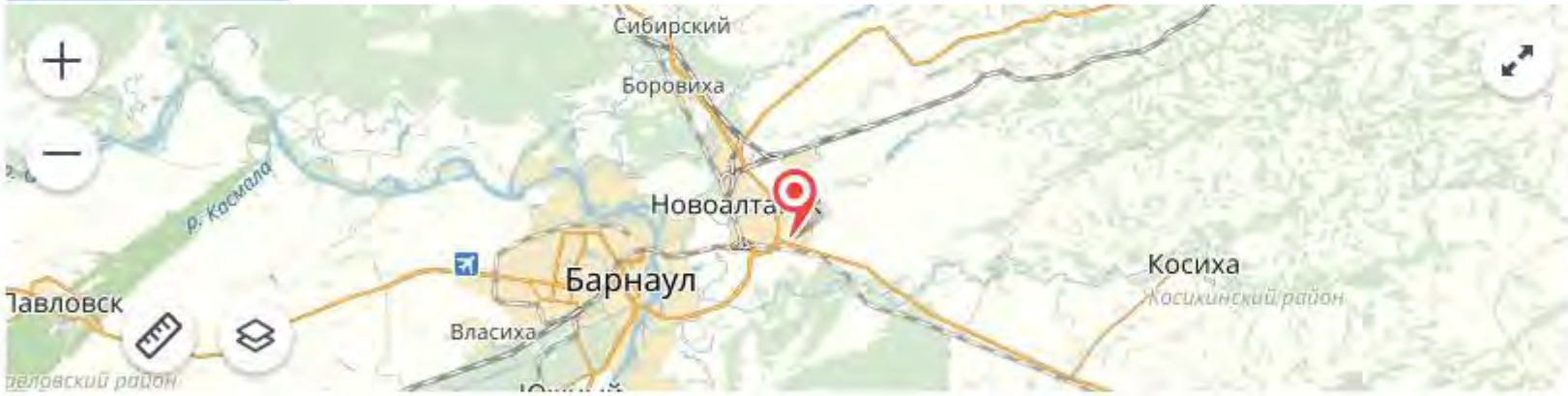
450 000 ₽

за всю площадь, 56 250 ₽ за 1 сотку

Ипотека со взносом 107 200 руб.

+7 913 366- Показать телефон

Александр
агент



8 соток
общая

Описание от продавца

Продам участок 8 соток в пос. Новый, ул. Зелёная (центральная улица с аллеей). Земля в собственности, категория – земли населённых пунктов, осуществление жилищного строительства и строительства объектов социальной инфраструктуры.

Ипотека, торг

Акция от ЖК Видный город и

ЛАЙКОВО
КВАРТИРЫ от 1,9 до 45 МЛН РУБ.
15 МИНУТ Славянский бульвар
URBAN GROUP ГОРОДА ДЛЯ ЖИЗНИ
ООО «Ивастрой»
Проектная декларация на сайте laikovo-gorod.ru

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

80

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

МФФ 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
84 (восемьдесят четыре) листа

«09» декабря 2016 года

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