АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА

УТВЕРЖДАЮ
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
ООО «АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ И АУДИТА» _____/В.А. ОЛЕЙНИКОВ

ОТЧЕТ 18/04/16А

об оценке справедливой стоимости нежилых помещений и земельного участка, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а

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

Оценочная компания:
ООО «Агентство оценки и аудита»

Дата оценки:
20 апреля 2016

Основание проведения оценки:
Приложение № 8-Р2/30к-16 от 15.04.2016г к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

Дата составления отчета об оценке:
28 апреля 2016 года

Москва-2016

ООО «Агентство оценки и аудита»
109029, Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, оф. 002
+7 499 709 83 53; http://www.audit-agentstvo.ru

28 апреля 2016 года

Заключение о стоимости

В соответствии с Приложением №№ 8-Р2/30к-16 от 15.04.2016г к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года оценщики ООО «Агентство оценки и аудита» произвели оценку рыночной стоимости права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а.

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

Целью оценки и предполагаемым использованием результата оценки является определение Справедливой стоимости объекта Для отражения Справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда.

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

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

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

Справедливая стоимость* Объекта оценки: права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а, по состоянию на 20 апреля 2016, без учета НДС 18% составила (округленно):

10 793 000 рублей

(Десять миллионов семьсот девяносто три тысячи рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Общая площадь кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилые помещения	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а	688,5	9 632 300
2	Земельный участок	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а	611,0	1 160 761
	Итого		-	**10 793 061**

* согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилой недвижимости, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

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

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

Содержание

1. Задание на оценку 5

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе 7

2.1. Сведения о Заказчике 7

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщиках) 7

3. Допущения и ограничительные условия 8

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки 8

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата 9

4. Основные понятия и методология процесса оценки 11

4.1. Основные определения и понятия 11

4.2. Определение рыночной стоимости 14

4.3. Процесс оценки 14

4.4. Подходы к оценке 15

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности 17

6. Описание объекта оценки 19

6.1. Анализ оцениваемых прав 19

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком 21

6.3. Описание объектов недвижимости 21

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки 23

6.5. Анализ рыночной ситуации 26

6.6. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Сыктывкар. 29

6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования 33

7. Сравнительный подход 35

7.1. Оценка земельного участка 36

7.2. Оценка помещений 42

8. Доходный подход 50

8.1. Методология оценки 50

8.2. Оценка стоимости нежилых помещений методами прямой капитализации 50

9. Согласование результатов и заключение о Справедливой стоимости объектов оценки 61

10. Итоговое заключение о стоимости 64

11. Заявление Оценщиков 65

12. Список используемой литературы 66

13. ПРИЛОЖЕНИЯ 67

Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Наименование объекта оценки	права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход, с 18%	**Не применялся**
Сравнительный подход, с НДС 18%	**13 788 768 руб**
Доходный подход, с 18%	**11 264 982 руб**
Итоговая величина стоимости Объекта оценки	
Справедливая стоимость объектов оценки без учета НДС 18%	**10 793 000 рублей (Десять миллионов семьсот девяносто три тысячи рублей)**

1. Задание на оценку

Основания для проведения оценки	Приложение № 8-Р2/30к-16 от 15.04.2016г к Договору № Р2-О/2015-АОиА об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 года
Объект оценки	права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а
Имущественные права на Объект оценки	Общая долевая собственность [1]
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
Виды стоимостей	Справедливая стоимость[2]
Дата оценки	20 апреля 2016 года3
Дата составления отчета	28 апреля 2016 года
Номер отчета	В системе нумерации Исполнителя отчет имеет №18/04/16А
Допущения и ограничения	См. п. 4 настоящего Отчета
Рекомендуемый период применения результатов оценки	6 месяцев [4]
курс доллара США на дату оценки, руб./долл.	65,6474

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

[2] - в ст. 3 Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98 г. дано следующее определение рыночной стоимости. *Рыночная стоимость* – это «наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют

разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме».

[3] - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное».

[4] - в соответствии с Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)", утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297, «итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев».

2. Сведения о Заказчике, Оценщиках и Исполнителе

2.1. Сведения о Заказчике

Наименование	ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2”
Реквизиты	Юридический адрес127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 р/с 40701 810 2 2021 0000003 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Телефон: (495) 58-58-124 Заместитель генеральный директор: Саркисов А.Г..

2.2. Сведения об Исполнителе (Оценщиках)

Оценщики	
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Олейников Владимир Анатольевич: Некоммерческое партнерство Саморегулируемая организация оценщиков «Сибирь», регистрационный № 1153 от 16 января 2014 г.
	Газина (Макарова) Наталия Александровна: Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая организация Ассоциации Российских Магистров оценки», регистрационный №1548 от 18 марта 009г.
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич: • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 498868 от 15.03.2004 г., рег. № 2214, выдан Государственным университетом по землеустройству; • Свидетельство о повышении квалификации от 17.01.2012г., рег. 19971, выдано Государственным университетом по землеустройству.
	Газина (Макарова) Наталия Александровна: • Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984744 от 26.09.2008 г. рег. №0555, выдан Московской финансово-промышленной академией. • Свидетельство о повышении квалификации № 19895 от 09.12.2011 г., выдано Государственным университетом по землеустройству
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Олейников Владимир Анатольевич: Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10008/6 от 11.03.2016 г, действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование» Страховая сумма – 3 000 000 рублей.
	Газина (Макарова) Наталия Александровна: Полис обязательного страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/10007/6 от 11.03.2016 г., действителен с 11.03.2016 г. по 10.03.2017 г. Страховщик – ОАО «Альфа Страхование» Страховая сумма –3 000 000 рублей.
Стаж работы в оценочной деятельности	Олейников Владимир Анатольевич – 11 лет Газина (Макарова) Наталия Александровна – 8 лет
Юридическое лицо, с которым оценщики заключили трудовой договор	
Организационно-правовая форма и наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки и аудита»
ОГРН	ОГРН 1107746294150 от 16 апреля 2010 г.

Адрес местонахождения оценщиков	109029, г. Москва, ул. Б. Калитниковская, д. 42, офис №002
ИНН/КПП	7709604990/ 770901001
Генеральный директор	Олейников Владимир Анатольевич
Сведения о страховании гражданской ответственности оценочной компании	Полис №0991R/776/10001/6 от 14.01.2016 г. Страховщик – ОАО «АльфаСтрахование» Страховая сумма – 50 000 000 рублей. Период страхования: с 14 января 2016 г. по 13 января 2017 г.
Информация о привлекаемых к проведению оценки организациях и специалистах	
Сторонние организации и специалисты не привлекались	

3. Допущения и ограничительные условия

3.1. Допущения, принятые при проведении оценки

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

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

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

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

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

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

6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых (не указанных явным образом в Отчете) факторов, влияющих на стоимость оцениваемого объекта. Мы не несем ответственность в случае, если такие факторы обнаружатся после проведения оценки. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение

стоимости Объекта оценки, Оценщики оставляют за собой право изменения своего мнения о стоимости Объекта оценки.

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

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

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

10. Объект оценки не обладает скрытыми дефектами;

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

12. В соответствии с техническим заданием на оценку целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. В соответствии с МСФО13 «Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)». Таким образом, понятие справедливой стоимости, определенное в МСФО №13 не противоречит определению рыночной стоимости в соответствии с ФСО №1. В отчёте выражения «рыночная стоимость» и «справедливая стоимость» принимаются как равнозначные.

3.2. Ограничения и пределы применения полученного результата

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

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

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

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

совершения сделок с Объектом оценки.

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

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

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

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

8. Итоговая величина стоимости Объекта оценки, установленная в результате оценочных исследований является достоверной на дату проведения оценки и рекомендуемой для целей совершения сделки (сделок) с ним, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с Объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

9. Объект оценки имеет обременения – доверительное управление. Однако, учитывая предполагаемое использование отчета, данное обременение при расчетах и выявлении рыночной стоимости не учитывалось, т.к. в случае реализации оцениваемого имущества законным порядком данное обременение будет снято законным порядком.

4. Основные понятия и методология процесса оценки

4.1. Основные определения и понятия

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

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

Стоимость объекта оценки - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

- ***инвестиционная стоимость объекта оценки*** - стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки;
- ***ликвидационная стоимость объекта оценки*** – стоимость, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данных объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждения имущества.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами – аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах (ФСО №1).

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

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано

с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4.2. Определение рыночной стоимости

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

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» определяет рыночную стоимость объекта оценки как наиболее вероятную цену, по которой данный объект может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, и когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- *одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;*
- *стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;*
- *объект оценки представлен на продажу в форме публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;*
- *цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;*
- *платеж за объект оценки выражен в денежной форме.*

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

4.3. Процесс оценки

В соответствии с Федеральным стандартом №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 297), проведение оценки включает следующие этапы:

1) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
2) установление качественных и количественных характеристик объекта оценки;

3) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

4) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

5) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.

4.4. Подходы к оценке

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

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

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

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

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

Этой же статьей Земельного кодекса РФ предусмотрено, что все, что создано на земельном участке, следует судьбе земельных участков, т.е. заложен принцип единства судьбы земельных участков и прочно связанных с ними объектов.

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

Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве, накопленный

износ здания, однако он не отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Более того, затратный подход не применяется при оценке встроенных помещений, т.к. практически невозможно точно отнести затраты при строительстве объекта, приходящиеся на конкретное помещение.. Оцениваемые объекты – помещения – относятся к категории встроенных помещений.

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

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

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

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Проанализировав рынок аренды земли в Республике Коми, оценщик пришел к выводу, что возможности применить доходный подход к оценке стоимости земельного участка нет: рынок аренды земли развит слабо, большинство сделок совершаются без должной регистрации и потому не могут рассматриваться для целей оценки как недостаточно достоверные.

Учитывая вышесказанное, Оценщики приняли решение отказаться от использования доходного подхода при оценке земельного участка. При оценке стоимости нежилых помещений применяется доходный подход.

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

целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

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

Сравнительный подход использовался при оценке всех объектов оценки.

5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

Разработанные федеральные стандарты оценки направляются Национальным советом для утверждения в уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности. Уполномоченный федеральный орган, осуществляющий функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, в срок не позднее чем через

шестьдесят рабочих дней со дня получения федеральных стандартов оценки обязан утвердить их или выдать мотивированный отказ в письменной форме.

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

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

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

Список стандартов оценки

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

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

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

4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

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

6. Международные стандарты оценки (МСО-2011)

6. Описание объекта оценки

6.1. Анализ оцениваемых прав

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

Объекты оценки расположены по адресу Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а на первом и втором этажах нежилого здания и представляют собой торгово-офисные помещения с отдельным входом и земельным участком под помещениями. На дату оценки помещения используются как торговые.

Данные о балансовой стоимости не предоставлены Заказчиком.

Таблица 1. Данные о правовом статусе объектов недвижимого имущества

№ п/п	Объект оценки	Общая площадь, кв.м	Адрес	Вид права/ Субъект права	№, дата свидетельства о регистрации, контракта	Существующие ограничения (обременения)	Кадастровый или условный номер	Кадастровая стоимость, руб.
1	Нежилые помещения, назначение нежилое, этаж 1-2 (номера на поэтажном плане 1 этаж – №№ 2,19-22,28а,31,32а; 2 этаж – №№1,1а-9,11-16,15а)	688,5	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «Рентный 2»	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 11 АА №773 780 от 22.02.2011 г.	Доверительное управление	11:05:01 01 257 05 8а:3044:0000	н/д
2	Земельный участок для обслуживания магазина, категория земель: земли населенных пунктов	611	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, 58а	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный рентного фонда «Рентный 2»	Свидетельство о государственной регистрации права собственности 11 АА №773 782 от 22.02.2011 г.	Доверительное управление	11:05:01 05 008:00 08	1 834 949,09

Источник: документы, предоставленные Заказчиком, публичная кадастровая карта Росреестр http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline/

6.2. Перечень документов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельства о государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости;
2. Технический паспорт объекта недвижимости

Копии перечисленных документов прилагаются к настоящему отчету.

6.3. Описание объектов недвижимости

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

Описание Объекта оценки выполняется на основании:

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

- **Таблица 2. Описание земельного участка по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а**

Характеристика	Значение
Наименование объекта	Земельный участок
Фактическое использование	Для обслуживания магазина
Улучшения земельного участка	Нежилое помещение
Благоустройство земельного участка	Асфальтобетонное покрытие
Подъезд	Имеется
Местоположение земельного участка	В северо-западной части города, квартал Строитель

- **Таблица 3. Описание помещений по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а**

Наименование	Показатель
Объект оценки	Нежилое помещение
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а, номера помещений на поэтажных планах каждого здания: 10-23
Тип здания	Торгово-офисное омещение
Расположение в здании	1 этаж -69,1 кв.м. , 2й этаж -619,4 кв.м. помещения с отдельным входом
Количество этажей в здании	2
Год постройки здания	1984 г.
Год капитального ремонта	Не производился
Материал стен здания	Железобетонные
Архитектурно-историческая ценность	Не является памятником архитектуры
Площадь застройки, кв.м	н/д
Площадь оцениваемого помещения, кв.м	688,5
Техническое состояние помещений	Черновая отделка: проведены коммуникации, поверхности выровнены, стены отштукатурены
Высота помещения, м	н/д
Коммуникации	Водопровод, канализация, центральное отопление, электричество, горячее водоснабжение, телефон
Транспортная доступность	500 м до Октябрьского проспекта, 1,8 км до Стефановской площади
Текущее использование	Торговое помещение
Соответствие планировки помещений поэтажному плану	Соответствует

6.4. Анализ местоположения Объекта оценки

Объект оценки располагается в квартале Строитель г. Сыктывкар.

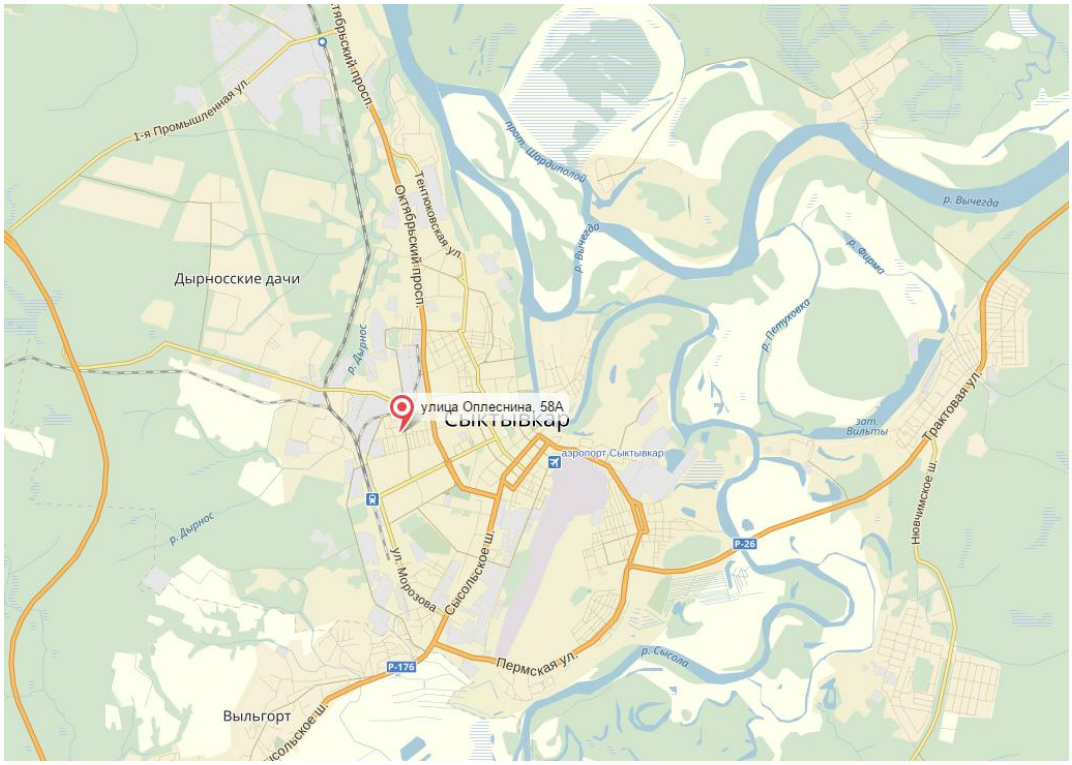


Рис. 1. Расположение объекта оценки в г. Сыктывкар

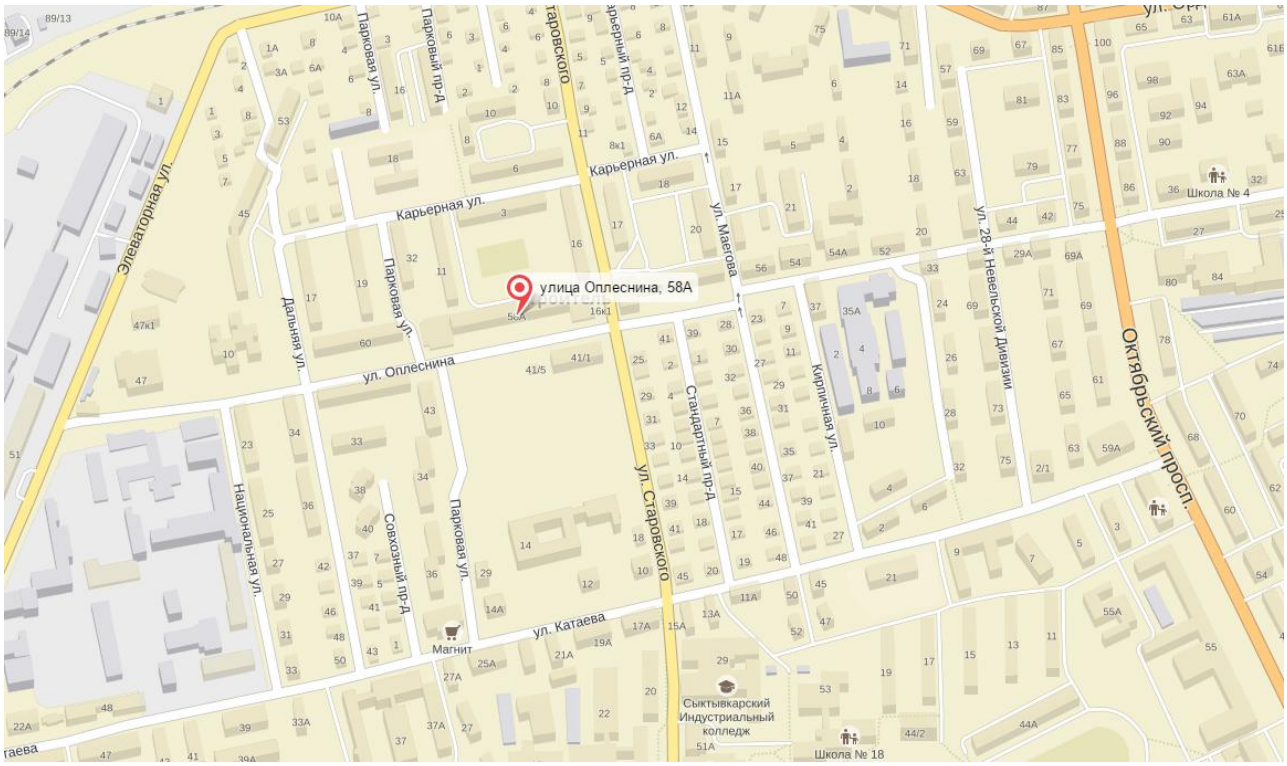


Рис. 2. Локальное Расположение объекта оценки.

Город основан 5 февраля 1780 года по Указу Екатерины II. Первоначальное его название —Усть-Сысольск. В 1930 году город переименован в Сыктывкар. Это название в переводе с комиязыка означает – «город на Сысоле».

Сыктывкар является административным центром Республики Коми.

Город расположен на северо-востоке Европейской части России в 1410 км к северо-востокуот Москвы. Сыктывкар раскинулся на берегах двух рек — Сысолы и Вычегды в окружении лесов. Общая площадь города составляет 152 кв.км.

Климат в Сыктывкаре умеренно-континентальный, с продолжительной, довольно суровой зимойи коротким, сравнительно тёплым летом. Средняя температура января — минус 15 градусов С,июля — плюс 17 градусов С. Осадков выпадает около 650 мм в год.

Сыктывкар — многонациональный город. Здесь проживает около 250 тысяч жителей – это представители более 70 национальностей. В городе действуют различные национальные общества.

Сыктывкар — большой промышленный центр. В городе работает около 40 промышленныхпредприятий, одна треть которых имеет всероссийское значение. Среди них крупнейшее в Европепредприятие по производству картонно-бумажной продукции — ОАО «Монди Сыктывкарский ЛПК», ОАО «Сыктывкар Тиссью Групп» — одна из ведущих российский компаний по производству санитарно-гигиенической продукции, ОАО «Комитекс» — фабрика нетканых материалов,ООО «Сыктывкарский фанерный завод», ОАО «Сыктывкарский ликеро-водочный завод» — ведущий производитель алкогольной продукции в республике.

Кроме того, Сыктывкар – один из крупнейших научных центров на Европейском Севере России.В городе насчитывается порядка 30 специализированных учреждений, осуществляющих научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы. Флагман научных учреждений Сыктывкара —Коми научный центр УрО РАН, в состав которого входят: институт геологии, биологии, языка, литературы и истории, физиологии, экономических и социальных проблем Севера, химии, а такжеотдел энергетики, математики и централизованных служб. В Сыктывкаре функционирует Сыктывкарский государственный университет, Коми государственный педагогический институт, Сыктывкарский лесной институт, Коми республиканская академия госслужбы. Работают филиалы высших учебных заведений Санкт-Петербурга, Москвы, Ижевска, Кирова. Имеется Торгово-экономический колледж, Коми республиканский колледж культуры имени Чисталева, Сыктывкарский медицинский колледж, Сыктывкарское высшее педагогическое училище имени Куратова, Сыктывкарское высшее педагогическое училище № 2, Республиканское училище искусств, Сыктывкарский кооперативный техникум, Сыктывкарский технологический колледж, Гимназия искусств при Главе Республики Коми.

Сыктывкар – культурная столица республики. В городе работает Республиканский театр оперыи балета Республики Коми, Национальный музыкально-драматический театр Республики Коми, Государственный академический театр драмы им. В. А. Савина, а также один из любимых центров культуры горожан — Коми Республиканская филармония. Крупнейшее государственное музейное учреждение республики — Национальный музей Республики Коми. Гордостью сыктывкарцев является Национальная галерея Республики Коми. Широкую известность за пределами республики имеет геологический музей им. А. А. Чернова. Интересные экспозиции представлены в музееистории просвещения Коми края, музее археологии и этнографии. В городе широко развитабиблиотечная сеть.

Источник: официальный сайт администрации г. Сыктывкар http://сыктывкар.рф/о-syktyvkare/kratkaya-spravka.

6.5. Анализ рыночной ситуации

Основные тенденции социально-экономического развития России по итогам 2015 года.

	2014 год		2015 год			
	дек.	янв.-дек.	нояб.	дек.	дек. (с искл. сезон. и календ. факт., к пред. п-ду)[1]	янв.-дек.
ВВП[1]	101,1	100,7	96,3	96,5	0,0	96,3
Индекс потребительских цен, на конец периода[2]	102,6	111,4	100,8	100,8		112,9
Индекс промышленного производства [3]	103,9	101,7	96,5	95,5	-0,1	96,6
Обрабатывающие производства[4]	104,1	102,1	94,7	93,9	-0,1	94,6
Индекс производства продукции сельского хозяйства	104,0	103,5	102,3	103,6	0,7	103,0
Инвестиции в основной капитал	97,1	98,5	93,5[5]	91,9[5]	-1,3	91,6[5]
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	99,6	97,7	96,1	98,5	0,1	93,0
Ввод в действие жилых домов	111,1	118,2	98,0	86,8		99,5
Реальные располагаемые денежные доходы населения[6]	92,4	99,3	93,5[7]	99,3[7]	1,9	96,0[7]
Реальная заработная плата работников организаций	96,0	101,2	89,6	90,0[5][7]	-0,9	90,5[5][7]
Среднемесячная начисленная номинальная заработная плата работников организаций, руб.	42136	32495	33347	42684[5]		33925[5]
Уровень безработицы к экономически активному населению	5,3	5,2	5,8	5,8[6]	5,8	5,6[6]
Оборот розничной торговли	105,1	102,7	86,9	84,7	-0,3	90,0
Объем платных услуг населению	102,4	101,3[8]	97,5[7]	96,3[7]	-0,5	97,9[7]
Экспорт товаров, млрд. долл. США	38,4	497,8	25,5	27,7[9]		339,6[9]
Импорт товаров, млрд. долл. США	24,5	308,0	16,4	17,3[9]		194,0[9]
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	61,1	97,6	42,1	36,4		51,2

[1] Ноябрь, декабрь – оценка; 2014 год - третья оценка Росстата, 2015 год – первая оценка Росстата.
[2] Ноябрь, декабрь - в % к предыдущему месяцу, январь-декабрь – в % к декабрю предыдущего года.
[3] Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды". С учетом поправки на неформальную деятельность.
[4] С учетом поправки на неформальную деятельность.
[5] Оценка Росстата, уточненные данные.
[6] Предварительные данные за 2015 год.
[7] Без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.
[8] По данным оперативной отчетности.
[9] Оценка Минэкономразвития России.

Предварительные данные за декабрь показали практически остановку спада экономической активности (после незначительного снижения в ноябре текущего года). По оценке Минэкономразвития России, индекс ВВП с исключением сезонности составил 0,0% (уточнение оценки связано с публикацией Росстатом данных по объему оптовой торговли) к предыдущему месяцу против -0,2 в ноябре. Положительную динамику с сезонной корректировкой показали такие индикаторы как добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство, строительство. Одновременно отмечается замедление спада обрабатывающих производств, розничной торговли и платных услуг населению.

По итогам 2015 года, по первой оценке Росстата, ВВП снизился на 3,7% к предыдущему году. В декабре, по оценке Минэкономразвития России, снижение составило 3,5% в годовой оценке.

В промышленном производстве в целом с исключением сезонной и календарной составляющих в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,7% в ноябре. В добыче полезных ископаемых восстановился рост (октябрь – 0,3%, ноябрь - -0,4%, декабрь - 0,2%).

Сокращение производства и распределения электроэнергии, газа и воды в декабре усилилось (октябрь - 0,1%, ноябрь – -0,1%, декабрь - -1,2%).

В то же время в обрабатывающих производствах в декабре сокращение замедлилось до -0,1% против -0,4% в ноябре.

В отраслях инвестиционного спроса восстановился рост в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в производстве машин и оборудования; рост продолжился в производстве транспортных средств и оборудования, и сократилось производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования.

В сырьевых экспортно-ориентированных секторах восстановился рост в обработке древесины и производстве изделий из дерева, в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, в производстве резиновых и пластмассовых изделий; продолжился рост в производстве кокса и нефтепродуктов; сокращение продолжилось в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, в химическом производстве.

В потребительских отраслях продолжилось сокращение производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака, текстильного и швейного производства; восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви.

Спад инвестиций в основной капитал продолжился. В декабре снижение сезонно очищенной динамики составило, по оценке Минэкономразвития России, 1,3% (в октябре – снижение на 0,3%, в ноябре – на 1,1%). Годовые темпы снижения инвестиций замедлились до 8,1% против 6,5% в ноябре.

По виду деятельности «Строительство», по оценке Минэкономразвития России, второй месяц отмечается положительная динамика с исключением сезонного фактора, однако с существенным замедлением в декабре до 0,1% с 0,8% в ноябре.

Производство продукции сельского хозяйства с исключением сезонности после спада в ноябре в декабре вновь вернулось в положительную область, прирост составил 0,7 процента.

Снижение оборота розничной торговли с учетом сезонной корректировки в декабре, по оценке Минэкономразвития России, продолжилось, но темпы снижения замедлились до -0,3% с -0,8% в ноябре.

Снижение платных услуг населению в декабре также несколько замедлилось - до -0,5% против снижения на 0,7% в ноябре.

Уровень безработицы (с исключением сезонного фактора) в декабре составил 5,8% от экономически активного населения, как и в предыдущем месяце.

Снижение реальной заработной платы с исключением сезонного фактора в декабре, по предварительным данным, ускорилось до -0,9% после стабилизации в ноябре.

Реальные располагаемые доходы в декабре вновь вернулись в область положительных значений. Прирост составил 1,9% к предыдущему месяцу с учетом сезонной корректировки (в ноябре - -1,3%).

Экспорт товаров в 2015 г., по оценке, составил 339,6 млрд. долл. США (падение на 31,8 % к 2014 году).

Импорт товаров в 2015 году, по оценке, составил 194,0 млрд. долл. США (снижение на 37,0 % к 2014 году).

Положительное сальдо торгового баланса в 2015 году, по оценке, составило 145,6 млрд. долл. США, относительно 2014 года снизилось на 23,3 процента.

По данным Росстата, инфляция в декабре 2015 г. составила 0,8%, с начала года – 12,9%, в среднем за год к предыдущему году – 15,5% (в 2014 г.: с начала месяца – 2,6%, с начала года – 11,4%, в среднем за год к предыдущему году – 7,8%).

6.6. Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Сыктывкар.

Неофициально Сыктывкар делится на множество микрорайонов, в свою очередь центр Сыктывкара условно делится на три части – Центр, Верхний центр и Нижний центр. В структуре предложения наибольшую долю составляют небольшие офисные помещения площадью от 50 до 200 кв. м, расположенные на первых этажах жилых домов, в административных зданиях и в офисных центрах. Анализ спроса по данным информационного агентства «Коми Онлайн», в настоящее время наибольшим спросом пользуются помещения площадью от 100 до 200 кв. м. Сроки экспозиции по многим объектам, как и в большинстве небольших городов, превышают 6 – 8 месяцев.

Главные тенденции

1. Падение численности экономически активного населения в Сыктывкаре, что вызывает падение спроса на строительство новых домов.

2. Большой объем кредиторской задолженности жителей города Сыктывкара, в том числе - большой объем кредитов на покупку жилья.

3. Падение реальных доходов населения. К чему приводит падение доходов населения, хорошо видно по графику №2.

4. По динамике 2013-2014 годов можно сделать вывод, что в Сыктывкаре объем нового строительства не должен превышать 50 000 – 70 000 кв. м в год.

5. В настоящий момент в Сыктывкаре заложен большой объем нового строительства (за девять месяцев в Республики Коми построено жилья на 25% больше чем за аналогичный период 2014 года), что не соответствует сложившемуся в настоящий момент спросу на жилье. Несоответствие спроса и предложения вызовет в ближайшее время дальнейшее падение цен на недвижимость, приведет к банкротству ряда строительных компаний и к отсутствию в ближайшей перспективе желания начинать строительства новых многоквартирных домов.

Как можно побороть сложившиеся тенденции:

1. Необходима продуманная программа по увеличению количество рабочих мест в городе Сыктывкаре.

2. Необходимо развивать город так, чтобы в него многим хотелось приехать и остаться тут жить (это касается, в первую очередь, жителей северных регионов нашей республики), иначе столица Коми в скором времени рискует превратиться в город наподобие Печоры или Инты.

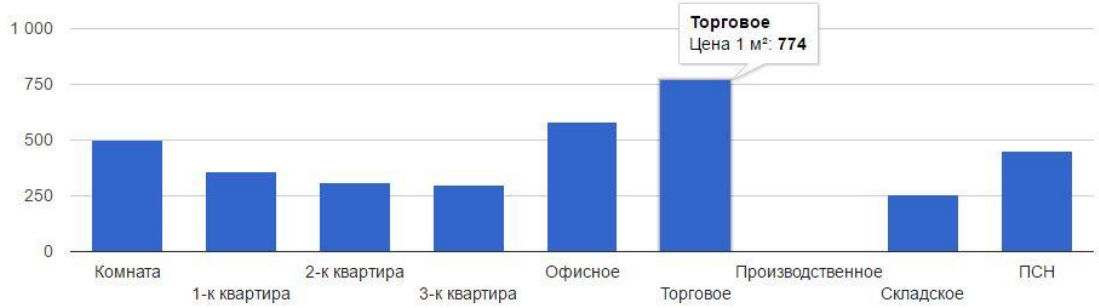
Сыктывкар входит в пятерку городов России с наименьшей емкостью рынка торговой недвижимости. Меньше чем в данном городе это значение лишь в Благовещенске, Петрозаводске, Череповце, Вологде и Ангарске. При этом в Сыктывкаре показатель соответствующего индекса составляет 4500 пунктов, в то время как Ангарск являющийся аутсайдером по данному значению обладает показателем индекса в размере 3 тыс. пунктов.

На фоне незначительной емкости рынка Сыктывкар входит во вторую десятку городов по перспективности развития девелоперских проектов в сегменте торговой недвижимости. Почти аналогичным потенциалом обладают Калуга, Мурманск, Нижневартовск, Архангельск. Лидирует по данному значению Пермь.

Последние 2-3 года были самыми спокойными в плане развития строительной индустрии, но и эти годы профессионалы от бизнеса понимали, что до благоденствия еще далеко и бури не за горами. Поэтому, закаленные в перипетиях прошлых лет предприниматели встретили очередной кризис без паники, и не такое видели уже, тем более, что, предвидя развитие ситуации многие смогли подготовиться к работе в новых условиях.

В настоящий момент в Сыктывкаре на разных этапах строительства находятся порядка 33 новостроек, это несколько тысяч новых квартир.

Диаграмма медианных (типичных) цен на аренду жилой и коммерческой недвижимости



Коммерческая недвижимость в Сыктывкаре

	Аренда	Купля-продажа
Офисное помещение	583 (подробнее)	36765 (подробнее)
Торговое помещение	774 (подробнее)	25243 (подробнее)
Производственное помещение	0 (подробнее)	7902 (подробнее)
Складское помещение	256 (подробнее)	9101 (подробнее)
Помещение свободного назначения	450 (подробнее)	50490 (подробнее)

Для того, чтобы реализовать квадратные метры застройщики будут вынуждены идти на снижение стоимости, кстати, самые дальновидные так и делали еще в декабре 2014 года. В то время как все поднимали цены вслед за ростом курса доллара, те компании где директора понимали, что последует вслед за ажиотажем уже в декабре снижали цены на свои новостройки и продавали их не взирая на всеобщее повышение цен.

Таким образом, эти компании накопили наличность, избавились от риска стать в перечень долгостроев и приобрели доверие покупателей. Тем, кто не воспользовался предновогодней ситуацией для распродажи своих объектов недвижимости теперь придется долго и сложно реализовывать свои новостройки.

По мнению генерального директора АН «Родник» Ивана Шахова стоимость новостроек сейчас завышена примерно на 30-40%. Если ипотечных послаблений не будет, то уже до конца года объекты недвижимости потеряют в цене от 200 до 500 тысяч рублей, уверен он.

Что касается ипотеки, то с начала года заявка на ипотеку сократились в 10 раз. С учетом того, что не меньше половины сделок за последний год совершалось с использованием ипотеки, то можно представить себе какое сокращение продаж ожидает застройщиков.

При этом Шахов ожидает, что цены на недвижимость снизятся даже в том случае, если правительство примет обещанные мер по поддержке ипотечных программ. Даже заявленные меры не вызвал оптимизма многих участников рынка, а что буде на самом деле, и будет ли хоть какое-т продолжение у заявленной инициативы, пока не понятно.

Стагнация захватила не только рынок первичной недвижимости, темпы продаж на вторичном рынке следуют общим тенденциям. Однако, говорить о том, что депрессивные настроения преобладают н рынке недвижимости, было бы неверно.

В строительной компании «Тетра» считают, что причин для паники нет улучшение ситуации здесь связывают с ожидаемым в марте снижением ставки Центробанка и дотацией государства на ипотеку. В компании пока решили не менять цены на свои новостройки ни в плюс, ни в минус.

В одной из крупнейших строительных компаний Сыктывкара «КС Альфа» также не считают, что ситуация критическая. Елена Порохина – заместитель генерального директора комментирует ситуацию как стабильную. Она сообщила, что цены на новостройки группы компаний КС «Альфа» пока не планируется пересматривать, динамика продаж стабильная.

Далеко не все застройщики могут сказать, что динамика продаж стабильная. Как и любой другой, этот кризис переживут далеко не все компании, высок риск появления на рынке недвижимости Сыктывкара новых долгостроев. В этой связи хотелось бы обратить внимание жителей города на то, что к выбору новостройки в создавшихся необходимо подходить особо тщательно.

По данным Пермского филиала ФГУП «Федеральный кадастровый центр «Земля», рынок земли Республики Коми развит слабо, в основном предложение на продажу и в аренду земельных участков формируют органы местного самоуправления. Преимущественно сделки купли-продажи совершаются с участками под индивидуальную жилую застройку и участками садоводческих товариществ, кооперативов и объединений,

расположенных вне города. По оценке аналитиков, активное развитие и рост рынка земли коммерческого назначения в Сыктывкаре еще впереди.

Спрос на коммерческую недвижимость Сыктывкара и Республики Коми сосредоточен в основном в сегменте небольших торговых и офисных помещений классов В и С. Спросом со стороны арендаторов пользуются офисы и магазины, не требующие вложений в ремонт и переоборудование, в центральных районах город.

При покупке или аренде помещений под склады и производства в Сыктывкаре, а также других городах Республики Коми главными критериями, привлекающими арендаторов и покупателей, являются удобные подъездные пути, а также наличие достаточных энергомощностей и бесперебойного отопления.

По материалам сайта http://www.rosrealt.ru/statya_nedvizhimost/1095/ и http://www.fbk.ru/upload/images/Commercial_realestate_review.pdf .

6.7. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

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

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

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

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

1. *Физическая возможность* - физическая возможность наиболее эффективного использования рассматриваемого объекта.
2. *Допустимость с точки зрения законодательства* - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.
3. *Финансовая целесообразность* - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику имущества.
4. *Максимальная продуктивность* - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

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

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

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

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

Далее представлен анализ НЭИ в табличной форме:

Таблица 4. Анализ физической и финансовой осуществимости помещений в стр. 1.

Характеристика	Тип здания		
	Административное (Офисное)	Торговое	Производственно-складское
Общая площадь	4	4	4
Объемно-планировочное решение	3	4	3
Местонахождение	3	4	4
Наличие инженерных сетей	4	4	3
Общее физическое состояние	4	4	2
Суммарный балл	**18**	**20**	**16**

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

- *Источник информации: расчеты Оценщиков*

Проведя анализ с учетом вышеописанных критериев, было определено, что наилучший и наиболее эффективный вариант использования объекта оценки – текущее использование в качестве торгового помещения.

7. Сравнительный подход

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

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

Основные этапы оценки данным методом:

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

7.1. Оценка земельного участка

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

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

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

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

Выбор объектов-аналогов

В рамках настоящего раздела рассматривается 1 земельный участок общей площадью 611 м2. Участок расположен по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а. Категория земель – земли населенных пунктов, текущее использование – для обслуживания магазина. Передаваемое право – право собственности.

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

Таблица 5 Основные критерии отбора аналогов

Наименование показателя	Значение показателя
Целевое назначение	Земли населенных пунктов под торгово-офисную недвижимость
Вид права на землю	Право собственности
Месторасположение	Г. Сыктывкар
Условия финансирования	Рыночные, без использования заемных средств
Условия платежа	Платеж денежными средствами
Время продажи/предложения	1 полугодие 2016 гг.
Площадь объекта-аналога	Аналогичная объекту оценки

Следует отметить, что сведения о реально совершенных сделках купли-продажи на рынке недвижимости носят конфиденциальный характер. В основном Оценщик ориентировался на цены предложения, с применением необходимых корректировок. Такой подход оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять

решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее состояние рынка и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно других объектов.

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

Данные по отобранным объектам-аналогам представлены в таблице ниже. В качестве единицы сравнения выбрана стоимость предложения 1 кв.м. объекта-аналога. В результате анализа рынка земельных участков Республики Коми по состоянию на дату проведения оценки было выявлено 4 объекта-аналога.

Таблица 6. Описание аналогов оцениваемого земельного участка.

Элемент сравнения	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Местоположение	г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая	г. Сыктывкар, ул.Орджоникидзе	г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 1	г. Сыктывкар
Общая площадь земельного участка, кв. м	3 200	2 200	2 700	3 300
Категория земель/текущее использование	Земли населенных пунктов, для инудстриального использования	Земли населенных пунктов, для инудстриального использования	Земли населенных пунктов, для инудстриального использования	Земли населенных пунктов, для инудстриального использования
Передаваемое право	Право долгосрочной аренды	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Наличие коммуникаций	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка	Коммуникации по границе участка
Дата выставления на торги/Дата продажи	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.	апрель 2016 г.
Наличие подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Стоимость земельного участка, руб.	2 000 000	1 950 000	2 500 000	2 200 000
Стоимость, руб./кв. м	625	886	926	667
Источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_636133733	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_727676673	https://stefanka.ru/offers/12063	http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-syktyvkar-150639289

Необходимость внесения корректировок

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

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

Обоснование корректировок

Корректировка на общую площадь участка.

Как правило, большие по размеру земельные участки стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру участки, поэтому в цены аналогов вносились корректировки.

На основании эмпирических данных рынка, экспертных данных и принятых субъектами Российской Федерации положений о плате за землю (Власов А.Д. «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях») было определено, что зависимость стоимости участка от площади наиболее полно отражается моделью:

$$K_s = L_n (S_o) / L_n (S_i), \text{ где}$$

K_s - коэффициент влияния размера площади земельного участка на рыночную стоимость земельного участка,

L_n - функция натурального логарифма по основанию е;

S_o - площадь земельного участка, принятая за базовую, кв.м;

S_i - площадь земельного участка из i-й группы земельных участков, кв.м;

i - номер группы земельных участков, сгруппированных по их размеру.

Веса аналогов

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

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

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

хі определяется по формуле:

$$x_i = \frac{\sum_{i=1}^{n} \frac{\left| Ц_i - Ц_{іккор} \right|}{\left| Ц_i \right|}}{\frac{\left| Ц_i - Ц_{іккор} \right|}{\left| Ц_i \right|}},$$

где:

Ці – цена і-ого аналога до внесения корректировок;

Цікорр – цена і-ого аналога после внесения корректировок.

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

Таблица 7. Расчет рыночной стоимости земельного участка общей площадью 611 кв.м.

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Цена предложения, руб./кв. м		625	886	926	667
Объем передаваемых прав	*Право собственности*	*Право долгосрочной аренды*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*
Описание корректировки	*Объект оценки и объекты-аналоги №№2-4 находятся у своих владельцев на правах собственности, данная корректировка не применялась. Объект-аналог №1 находится на праве долгосрочной аренды. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки" под ред.Лейфера, 2014 г. Нижний Новгород, удельная цена земельных участков под офисно-торговыми объектами на правах долгосрочной (более 10 лет) аренды ниже цены аналогичных объектов, на которые передается право собственности, в 0,87 раз. По отношению к аналогу №1 вводится повышающая корректировка в размере 1/0,87-1=14,9%.*				
Величина корректировки, %		14,9%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		718	886	926	667
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Описание корректировки	*Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась*				
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		718	886	926	667
Снижение цены в процессе торгов	*Рыночная стоимость*	*Цена предложения*	*Цена предложения*	*Цена предложения*	*Цена предложения*
Описание корректировки	*Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРК-2016 в средних городах при продаже земельных участков скидка при торге составляет в среднем 15,1%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере 15,1%.*				
Величина корректировки, %		-15,1%	-15,1%	-15,1%	-15,1%
Скорректированная цена, руб./кв. м		610	753	786	566
Дата выставления на торги/Дата продажи		*апрель 2016 г.*	*апрель 2016 г.*	*апрель 2016 г.*	*апрель 2016 г.*
Описание корректировки	*Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке земельных участков. Поскольку аналоги выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.*				
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		610	753	786	566
Местоположение	*г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д.58а*	*г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая*	*г. Сыктывкар, ул.Орджоникидзе*	*г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 1*	*г. Сыктывкар*
Описание корректировки	*Местоположение влияет на стоимость недвижимости. Чем лучше транспортная доступность объекта, престижнее и развитее район его местоположения, тем стоимость недвижимости выше. В данном случае объект оценки расположен в 20 мин от центра города, а все объекты-аналоги расположены в промзонах и окраинах г. Сыктывкар или примыкающих к нему населенных пунктах. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки" под ред.Лейфера, 2014 г. Нижний Новгород, стр.192, удельная цена земельных участков, расположенных в центре административных районов город ниже цены аналогичных объектов, расположенных в промышленных зонах и на окраинах, в 0,84/0,62 раз. По отношению ко всем объектам-аналогам вводится повышающая корректировка в размере 0,84/0,62-1=35,5%.*				

Величина корректировки, %		35,5%	35,5%	35,5%	35,5%
Скорректированная цена, руб./кв. м		826	1 020	1 065	767
Общая площадь земельного участка, кв. м	*611*	*3 200*	*2 200*	*2 700*	*3 300*
Описание корректировки	*Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Расчет корректировки проводился по формуле, описанной в описании корректировки на площадь.*				
Величина корректировки, %		21%	17%	19%	21%
Скорректированная цена, руб./кв. м		995	1 189	1 265	926
Назначение земельного участка	*Земли населенных пунктов, для обслуживания магазина*	*Земли населенных пунктов, для инудстриального использования*	*Земли населенных пунктов, для инудстриального использования*	*Земли населенных пунктов, для инудстриального использования*	*Земли населенных пунктов, для инудстриального использования*
Описание корректировки	*Использование земельных участков у объекта оценки под "под торгово-офисную застройку" , а у объектов аналогов "под индустриальную застройку". По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки" под ред.Лейфера, 2014 г. Нижний Новгород, стр. 232. земельные участки под торгово-офисную недвижимость в 1,3 раз дороже аналогичных участков индустриального назначения. Ко всем аналогам вводится повышающая корректировка в размере 30%.*				
Величина корректировки, %		30%	30%	30%	30%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 294	1 546	1 645	1 204
Наличие подъездных путей	*Имеются*	*Имеются*	*Имеются*	*Имеются*	*Имеются*
Описание корректировки	*Подъездные пути с твёрдым покрытием имеются у всех объектов аналогов и объекта оценки в наличии, корректировка не вводится.*				
Величина корректировки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 294	1 546	1 645	1 204
Наличие коммуникаций	*Электроснабжение, водоснабжение, канализация*	*Коммуникации по границе участка*	*Коммуникации по границе участка*	*Коммуникации по границе участка*	*Коммуникации по границе участка*
Описание корректировки	*У объекта оценки имеются водоснабжение, канализация и электроснабжение. У объектов-аналогов коммуникации проходят по границе участков, но не подключены. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости. Том 3. Земельные участки" под ред.Лейфера, 2014 г. Нижний Новгород стр. 124, участки с подключенным электроснабжением ценятся на рынке в 1,16 раз выше аналогичных участков без электроснабжения, а с подключенным водоснабжением и канализацией - в 1,15 раз. .Таким образом, ко всем объектам-аналогам вводится повышающая корректировка 1,16*1,15 -1 = 33,4%.*				
Величина корректировки, %		33,4%	33,4%	33,4%	33,4%
Скорректированная цена, руб./кв. м		1 726	2 062	2 194	1 607
Коэффициент вариации	14,6%				
Суммарные корректировки, %		149,4%	130,6%	132,8%	134,8%
Промежуточный показатель		0,727	0,761	0,758	0,754
Весовые коэффициенты		24%	25%	25%	25%
Цена с учетом удельного веса, руб.		418	523	554	404
Средневзвешенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	**1 900**				
Рыночная стоимость права собственности всего земельного участка, руб.	**1 160 761**				

7.2. Оценка помещений

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

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

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

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

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

Выбор сопоставимых Объекта производился на основании данных Internet.

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

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

Поскольку оцениваемые помещения являются смежными и оцениваются единым пакетом, расчет стоимости производился для помещения с общей площадью, равной сумме площадей оцениваемых помещений, а затем полученное значение стоимости распределялось между объектами оценки пропорционально их общей площади.

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

местоположение;

тип помещения;

тип здания;

техническое состояние помещения;

площадь.

В ходе анализа рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара были выбраны объекты, сопоставимых объекту оценки, предложенные для продажи в 2016 г.

Ниже приведена таблица, по опубликованным предложениям в сети Internet.

Таблица 8. Информация об объектах-аналогах нежилых помещений

Наименование показателя	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог №4
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Расположение объекта в здании	Цокольный этаж	1 этаж	Цокольный этаж	Цокольный этаж
Входная группа	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом
Тип помещения	Торгово-офисное помещение	Офисно-торговое помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Местоположение	г. Сыктывкар, ул. Ленина, д.27	г. Сыктывкар, ул. Слободская, д.25	г. Сыктывкар, ул. Чернова, д.8/1	г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, 32
Вид права на объект оценки	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Ограничения (обременения) права	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Площадь объекта оценки/объекта-аналога, кв. м	183	175,1	251	84,8
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Хорошее	Без отделки
Цена предложения, руб.	4 500 000	5 078 000	6 100 000	2 150 000
Источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_183_m_615105617	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175.1_m_767770514	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_251_m_720677876	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84.8_m_739193548
Цена предложения, руб./кв. м	24 590	29 001	24 303	25 354

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

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

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

объем передаваемых прав;

финансовые условия;

условия продажи;

снижение цены в процессе торгов;

на дату предложения;

на местоположение

качественные и количественные характеристики квартиры

на физическое состояние.

этаж расположения

Корректировка на площадь

Корректировка на площадь вводилась на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Том 1» под ред. Лейфера Л.А., Нижний Новгород, 2014, стр.110:

Таблица 9. Коэффициент корректировки на площадь

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

Корректировка на этаж расположения помещения

Данная корректировка отражает тот факт, что рыночная стоимость помещений, расположенных на разных этажах, различается:

Помещения, расположенные в подвале дешевле аналогичных помещений расположенных на цокольном этаже.

Помещения расположенные ниже первого этажа значительно дешевле аналогичных помещений на первом этаже.

Помещения, расположенные на этажах выше 1-го значительно дешевле аналогичных помещений на 1-ом этаже.

Величину корректировки на этаж расположения можно определить на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 111:

Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,71.Таким образом, удельной цены объекта на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта в подвале составляет в среднем 1/0,71=1,41.

Отношение удельной цены объекта на цокольном этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,83.Таким образом, удельной цены объекта на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта на цокольном этаже составляет в среднем 1/0,83=1,20.

Отношение удельной цены объекта на 2-ом и выше этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,86.Таким образом, удельной цены объекта на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта на 2-ом этаже и выше составляет в среднем 1/0,86=1,16.

Для расчета корректировки на этаж для каждого объекта была рассчитана общая корректировка для объекта недвижимости относительно аналогичного помещения, расположенного полностью на первом этаже. Данная общая корректировка была рассчитана как сумма произведений доли площади помещения на каждом этаже в общей площади помещения на коэффициент корректировки для соответствующего этажа. Итоговая корректировка на этаж расположения для каждого объекта-аналога была рассчитана как разница между общей корректировкой относительно первого этажа объекта оценки и соответствующего объекта-аналога.

Таблица 10. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь объекта, кв.м	688,5	183,0	175,1	251,0	84,8
Общая площадь помещений в подвале, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки подвал/первый этаж	0,71	0,71	0,0	0,71	0,71
Общая площадь помещений в цоколе, кв.м	0,0	183,0	0,0	251,0	84,8
Коэффициент корректировки цоколь/первый этаж	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Общая площадь помещений на первом этаже, кв.м	69,1	0	175,1	0,0	0,0
Коэффициент корректировки первый	1	1	1	1	1

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
этаж					
Общая площадь помещений выше первого этажа, кв.м	619,4	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки 2 и выше этажи/первый этаж	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Общая корректировка относительно первого этажа	-12,6%	-17,0%	0,0%	-17,0%	-17,0%
Корректировка относительно объекта оценки		**4,4%**	**-12,6%**	**4,4%**	**4,4%**

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

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

D – удельный вес, %,

Q – суммарное отклонение,

q – отклонение по данному аналогу,

n – количество аналогов.

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

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

Таблица 11. Расчет рыночной стоимости объекта оценки – нежилых помещений сравнительным подходом

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена предложения, руб./кв. м	-	24 590	29 001	24 303	25 354
Объем передаваемых прав	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*	*Право собственности*
Описание корректировки	*Поскольку объект оценки и подобранные аналоги находятся у своих владельцев на праве собственности, то данная корректировка не применялась.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	24 590	29 001	24 303	25 354
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Описание корректировки	*Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	24 590	29 001	24 303	25 354
Снижение цены в процессе торгов	*Рыночная стоимость*	*Цена предложения*	*Цена предложения*	*Цена предложения*	*Цена предложения*
Описание корректировки	*Данная корректировка отражает тот факт, что при определении цены объектов, выставленных на продажу, учитывается мнение только одной из заинтересованных сторон – продавца. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРК-2016 в средних городах при продаже торговых помещений скидка при торге составляет в среднем 14,2%. Ко всем объектам-аналогам введена понижающая корректировка в размере 14,2%.*				
Корректировка, %	-	-14,2%	-14,2%	-14,2%	-14,2%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	21 098	24 882	20 852	21 754
Дата продажи/Дата выставления на торги	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*
	Данная поправка вводится в том случае, если между датой предложения к продаже объектов-аналогов и датой оценки существует значительный промежуток времени, за который цены на недвижимость могли измениться в ту или иную сторону, причем эти изменения не связаны с характеристиками конкретного объекта, а отражают общую тенденцию на рынке. Поскольку аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, данная корректировка не применялась.				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	21 098	24 882	20 852	21 754
Местоположение	*г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д.58а*	*г. Сыктывкар, ул. Ленина, д.27*	*г. Сыктывкар, ул. Слободская, д.25*	*г. Сыктывкар, ул. Чернова, д.8/1*	*г. Сыктывкар, Сысольское шоссе, 32*
Описание корректировки	*Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности окружающего района. В данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г. Сыктывкар в районах со схожей привлекательностью. Корректировка не вводится.*				
Корректировка, %	-	0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	21 098	24 882	20 852	21 754
Расположение объекта в здании	*1 и 2 этажи*	*Цокольный этаж*	*1 этаж*	*Цокольный этаж*	*Цокольный этаж*
Описание корректировки	*Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости*				

	инфраструктуры (наличия коммуникаций). Корректировка вводится в соответствии с таблицей корректировки на этаж расположения.				
Корректировка на характеристику объектов, %	-	4,4%	-12,6%	4,4%	4,4%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	22 028	21 749	21 770	22 712
Общая площадь объекта, кв. м	*688,5*	*183,0*	*175,1*	*251,0*	*84,8*
Описание корректировки	*Корректировка на площадь предусматривает разницу в ценах, обусловленную различиями в площади объекта оценки и аналогов. Корректировка по данному фактору вводится согласно таблице корректировок на площадь помещений.*				
Корректировка	-	-7%	-7%	-7%	-9%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м	-	20 486	20 226	20 246	20 668
Тип помещения	*Торгово-офисное помещение*	*Торгово-офисное помещение*	*Офисно-торговое помещение*	*Торгово-офисное помещение*	*Торгово-офисное помещение*
Входная группа	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*
	Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает тип объекта и его доступность для потенциальных посетителей. В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги представляют собой торгово-офисные помещения с отдельным входом. Корректировка не вводится.				
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		20 486	20 226	20 246	20 668
Техническое состояние помещений	*Удовлетворительное*	*Удовлетворительное*	*Удовлетворительное*	*Хорошее*	*Без отделки*
Описание корректировки	*Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "Удовлетворительное" . Состояние объектов-аналогов №1 и №2, соответствует объекту оценки. Состояние аналога №3 характеризуется как "хорошее", аналога №4 - как "без отделки, частично под чистовую отделку. По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" под ред.Лейфера, 2014 г. Нижний Новгород,, удельная цена офисно-торговых объектов со старым ремонтом ниже цены помещений в стандартном состоянии в 0,85 раз, а без отделки - ниже цены помещений в стандартном состоянии в 0,8 раз. По отношению к аналогу №3 вводится понижающая корректировка в размере 0,85-1=-15%. По отношению к аналогу №4 вводится повышающая корректировка в размере 0,85/0,8-1=6,3%.*				
Корректировка, %		0,0%	0,0%	-15,0%	6,3%
Скорректированная цена предложения, руб./кв. м		20 486	20 226	17 209	21 959
Коэффициент вариации	10,0%				
Суммарные корректировки, %		26%	34%	41%	34%
Промежуточный показатель		0,809	0,748	0,697	0,747
Весовые коэффициенты		26,96%	24,92%	23,22%	24,90%
Цена с учетом удельного веса, руб.		5 522	5 040	3 996	5 469
Приведенное значение стоимости 1 кв. м, руб.	20 027				
Рыночная стоимость объекта оценки - единого объекта недвижимости с учетом НДС 18%, руб.	**13 788 768**				

В т.ч. рыночная стоимость земельного участка, руб.	**1 160 761**
В т.ч. рыночная стоимость объекта оценки - помещения без учета стоимости земельного участка с учетом НДС 18%, руб.	**12 628 008**

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная сравнительным подходом, на дату оценки с учетом НДС 18% составляет округленно:

12 628 000

(Двенадцать миллионов шестьсот двадцать восемь тысяч) рублей

8. Доходный подход

8.1. Методология оценки

Доходный подход основан на том, что стоимость недвижимости, в которую вложен капитал, должна соответствовать текущей оценке качества и количества дохода, который эта недвижимость способна принести.

Капитализация дохода - это процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта.

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}, \text{ где}$$

С (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

К (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

Ставка дисконтирования - норма сложного процента, которая применяется при пересчете в определенный момент времени стоимости денежных потоков, возникающих в результате использования имущества.

Основными методами доходного подхода являются метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Оценщики при оценке доходным подходом исходил из предположения, что в ближайшие годы поступления от аренды (т.е. доход) коммерческой недвижимости будет равномерным, поэтому оценщики приняли решение об определении рыночной стоимости помещений в рамках доходного подхода методом прямой капитализации.

8.2. Оценка стоимости нежилых помещений методами прямой капитализации

Стоимость объекта по методу прямой капитализации дохода рассчитывается по следующей формуле:

V=NOI/Rкап., где

V – стоимость объекта оценки;

NOI – ежегодный чистый операционный доход, приносимый объектом оценки;

Rкап. – ставка капитализации.

Расчеты по методу прямой капитализации включают определение:

1. потенциального валового дохода;
2. действительного (эффективного) валового дохода;
3. операционных расходов и чистого операционного дохода;
4. ставки капитализации;
5. текущей стоимости объекта недвижимости.

Потенциальный валовой доход – общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду без учета потерь и расходов. Потенциальный валовой доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы в соответствии с договором и другие доходы от недвижимости.

В данном Отчете в качестве альтернативного источника дохода рассматриваются поступления за аренду объекта оценки. Принятые для расчета арендные ставки для оцениваемых помещений включают коммунальные платежи.

При расчете объекта оценки доходным подходом Оценщики исходили из анализа наиболее эффективного использования объекта оценки.

Определение величины арендной платы будет основываться на анализе сделок по аренде коммерческой недвижимости. Основная цель сравнительного анализа скорректировать рыночную величину арендной платы на отличия оцениваемых помещений от тех, которые сдаются в аренду.

Поскольку оцениваемые помещения являются смежными и оцениваются единым пакетом, расчет стоимости производился для помещения с общей площадью, равной сумме площадей оцениваемых помещений, а затем полученное значение стоимости распределялось между объектами оценки пропорционально их общей площади.

В результате проведенного исследования рынка и отбора информации с целью повышения ее достоверности были выделены для сравнительного анализа ряд предложений по аренде помещений соответствующего функционального назначения. Данные об объектах-аналогах и расчет рыночной ставки годовой арендной платы приведены ниже.

Таблица 12. Аналоги для расчета рыночной стоимости арендной ставки помещений

Наименование показателя/элемента сравнения	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Тип помещения	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение	Торгово-офисное помещение
Совершенная сделка или предложение	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение
Дата	апр.16	апр.16	апр.16	апр.16
Площадь, кв. м	75	273,8	250	150
Местоположение	г. Сыктывкар, ул. Зои Космодемьянской, д.22б	г. Сыктывкар, ул. Дырнос, д.10	г. Сыктывкар, ул. Колхозная, д.51	г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д.201а
Техническое состояние помещений	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Расположение объекта в здании	1 этаж	1 этаж	2 этаж	1 этаж
Входная группа	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом	С отдельным входом
Величина ставки годовой арендной платы, без учета комм.платежей и НДС, руб./кв. м в год	3600	3600	3600	4000
Источник информации	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_642528924	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_273.8_m_618074091	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_633914722	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_497179986

Обоснование корректировок

Были учтены такие ценообразующие факторы, как:

объем передаваемых прав (объекты передаются в аренду),

условия финансирования (рыночные, без привлечения заемных источников финансирования),

условия аренды (типичные для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости),

дата предложения (текущая),

тип здания (объекты оценки и объекты-аналоги являются встроенными помещениями жилых зданий),

состояние объекта, его благоустройство.

Корректировка на этаж расположения помещения

Данная корректировка отражает тот факт, что рыночная стоимость помещений, расположенных на разных этажах, различается:

Помещения, расположенные в подвале дешевле аналогичных помещений расположенных на цокольном этаже.

Помещения расположенные ниже первого этажа значительно дешевле аналогичных помещений на первом этаже.

Помещения, расположенные на этажах выше 1-го значительно дешевле аналогичных помещений на 1-ом этаже.

Величину корректировки на этаж расположения можно определить на основании средних значений показателей, полученных исходя из рыночных данных в ходе статистического сбора и обработки информации. Данные показатели опубликованы в Справочнике оценщика недвижимости, Лейфер Л.А., Нижний Новгород, 2014 год (Том 1), страница 126:

Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,71.Таким образом, удельной цены объекта на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта в подвале составляет в среднем 1/0,71=1,41.

Отношение удельной цены объекта на цокольном этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,83.Таким образом, удельной цены объекта на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта на цокольном этаже составляет в среднем 1/0,83=1,20.

Отношение удельной цены объекта на 2-ом и выше этаже к удельной цене такого же объекта на 1-ом этаже составляет в среднем 0,86.Таким образом, удельной цены объекта на 1-ом этаже к удельной цене такого же объекта на 2-ом этаже и выше составляет в среднем 1/0,86=1,16.

Для расчета корректировки на этаж для каждого объекта была рассчитана общая корректировка для объекта недвижимости относительно аналогичного помещения,

расположенного полностью на первом этаже. Данная общая корректировка была рассчитана как сумма произведений доли площади помещения на каждом этаже в общей площади помещения на коэффициент корректировки для соответствующего этажа. Итоговая корректировка на этаж расположения для каждого объекта-аналога была рассчитана как разница между общей корректировкой относительно первого этажа объекта оценки и соответствующего объекта-аналога.

Таблица 13. Расчет корректировки на этаж расположения

Наименование показателя	Объект оценки	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь объекта, кв.м	688,5	75,0	273,8	250,0	150,0
Общая площадь помещений в подвале, кв.м	0,0	0,0	0,0	0	0
Коэффициент корректировки подвал/первый этаж	0,71	0,71	0,71	0,71	0,71
Общая площадь помещений в цоколе, кв.м	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Коэффициент корректировки цоколь/первый этаж	0,83	0,83	0,83	0,83	0,83
Общая площадь помещений на первом этаже, кв.м	69,1	75,0	273,8	0,0	150,0
Коэффициент корректировки первый этаж	1	1	1	1	1
Общая площадь помещений выше первого этажа, кв.м	619,4	0,0	0	250	0
Коэффициент корректировки 2 и выше этажи/первый этаж	0,86	0,86	0,86	0,86	0,86
Общая корректировка относительно первого этажа	-12,6%	0,0%	0,0%	-14,0%	0,0%
Корректировка относительно объекта оценки		**-12,6%**	**-12,6%**	**1,4%**	**-12,6%**

Таблица 14. Расчет рыночной стоимости арендной ставки нежилых помещений

Элемент сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Величина ставки годовой арендной платы, без учета опер.расходов и с учетом НДС, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600	4 000
Объем передаваемых прав	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*	*Аренда*
Описание корректировки	*Все объекты-аналоги, как и объект оценки, передаются на правах аренды, поэтому корректировка по данному фактору не проводилась.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600	4 000
Финансовые условия	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*	*Рыночные*
Описание корректировки	*Оценщиками принято допущение, что в случае с объектами-аналогами, нестандартных условий продажи услуг (например, сделка между аффилированными лицами, наличие родственных, финансовых или деловых связей, нетипичная мотивация покупателей) не будет, т.к. они выставлены на продажу на условиях публичной оферты. Условия продажи услуг соответствуют рыночным. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600	4 000
Условия аренды	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*	*Типичные*
Описание корректировки	*Условия аренды являются типичными для конкретного сегмента рынка коммерческой недвижимости для всех объектов аналогов, корректировка не вводится.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600	4 000
Время аренды	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*	*Апрель 2016*
Описание корректировки	*Поскольку объекты-аналоги были выставлены на продажу в тот же период, что и дата проведения оценки, то данная корректировка не применялась.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 600	3 600	3 600	4 000
Совершенная сделка или предложение	-	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*	*Предложение*
Описание корректировки	*Поскольку нет реальной возможности получить достоверные сведения о совершившихся фактах сдачи в аренду (условия сделок являются коммерческой тайной и не разглашаются), то использовались данные о предложениях аналогичных объектов. Поправка на торг учитывает разницу между ценой предложения и ценой сделки, которая образуется в процессе переговоров между покупателем и продавцом. Ее величина зависит от устойчивости рынка. По данным справочника СРК-2016 в средних городах при сдаче в аренду торговых помещений скидка при торге составляет в среднем 10,6%. Ко всем объектам-аналогам вводится понижающая корректировка в размере 10,6%.*				
Корректировка, %	-	-10,6%	-10,6%	-10,6%	-10,6%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 218	3 218	3 218	3 576
Местоположение	*г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д.58а*	*г. Сыктывкар, ул. Зои Космодемьянской, д.22б*	*г. Сыктывкар, ул. Дырнос, д.10*	*г. Сыктывкар, ул. Колхозная, д.51*	*г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса, д.201а*
Описание корректировки	*Стоимость объекта недвижимости зависит от его местоположения, доступности к транспортным путям, привлекательности*				

	окружающего района. данном случае, объект оценки и все объекты-аналоги расположены в г.Сыктывкар в районах со схожей привлекательностью. Корректировка не вводится.				
Корректировка, %	-	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 218	3 218	3 218	3 576
Тип помещения	*Торгово-офисное помещение*	*Торгово-офисное помещение*	*Торгово-офисное помещение*	*Торгово-офисное помещение*	*Торгово-офисное помещение*
Описание корректировки	*Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). В данном случае объект оценки и все объекты-аналоги являются встроенными торгово-офисными помещениями. Корректировка не вводится.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 218	3 218	3 218	3 576
Площадь объекта, кв. м	*688,5*	*75,0*	*273,8*	*250,0*	*150,0*
Описание корректировки	*Маленькая площадь помещения является наиболее ликвидной для потенциального покупателя, а следовательно имеет более дорогую стоимость кв.м чем у площадей больших размеров. Поскольку объект оценки состоит из нескольких помещений, и его возможно сдавать по частям различной площади, корректировка на площадь не вводится.*				
Корректировка, %	-	*0%*	*0%*	*0%*	*0%*
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 218	3 218	3 218	3 576
Техническое состояние помещений	*Удовлетворительное*	*Удовлетворительное*	*Хорошее*	*Хорошее*	*Хорошее*
Описание корректировки	*Корректировка осуществлялась исходя из субъективного мнения оценщика о техническом состоянии помещений аналогов и оцениваемого объекта оценки. Объект оценки имеет состояние, которое можно охарактеризовать как "Удовлетворительное" . Состояние объектов-аналогов, кроме аналога №1, характеризуется как "хорошее". Состояние аналога №1 - "Удовлетворительное". По данным справочника "Справочник оценщика недвижимости" под ред.Лейфера, 2014 г. Нижний Новгород, удельная цена офисно-торговых объектов со старым ремонтом ниже цены помещений в стандартном состоянии в 0,85 раз. По отношению к аналогам №№2-4 вводится понижащая корректировка в размере 0,85-1=-15%.*				
Корректировка, %	-	0,0%	-15,0%	-15,0%	-15,0%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	3 218	2 736	2 736	3 040
Расположение объекта в здании	*1 и 2 этажи*	*1 этаж*	*1 этаж*	*2 этаж*	*1 этаж*
Описание корректировки	*Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает этаж расположения объекта оценки, тип помещения и степень развитости инфраструктуры (наличия коммуникаций). Корректировка введена в соответствии с таблицей корректировки на этаж расположения.*				
Корректировка, %	-	-12,6%	-12,6%	1,4%	-12,6%
Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	2 813	2 391	2 774	2 657
Входная группа	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*	*С отдельным входом*
Описание корректировки	*Большое влияние на стоимость коммерческих помещений оказывает доступность помещения для потенциальных посетителей. В данном случае объект оценки и все аналоги имеют отдельный вход. Корректировка не вводится.*				
Корректировка, %	-	0%	0%	0%	0%

Скорректированная величина ставки годовой арендной платы, руб./кв. м в год	-	2 813	2 391	2 774	2 657
Коэффициент вариации	7,2%				
Промежуточный показатель		0,817	0,698	0,787	0,698
Весовые коэффициенты		27%	23%	26%	23%
Цена с учетом удельного веса, руб.		766	557	727	618
Средневзвешенная величина ставки годовой арендной платы без учета операционных расходов и с учетом НДС, руб./кв. м в год	**2 668**				

Действительный валовой доход (ДВД) определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недозагрузки.

Недозагрузка (незанятость) и потери при сборе определяются как процент от валового дохода, исходя из текущей ситуации на рынке аренды коммерческой недвижимости.

По данным компании RWAY (бюллетень RWAY №247, октябрь 2015 г.) уровень недозагрузки торговых помещений составляет в среднем 9-10%. В Отчете принималось, значение 9%.

Чистый операционный доход (ЧОД) – это рассчитанная устойчивая величина ожидаемого чистого годового дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех операционных расходов и резервов.

Операционные расходы – это периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства действительного валового дохода, которые делятся на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные;
- расходы на замещение.

К условно-постоянным расходам относят расходы, не зависящие от степени эксплуатационной загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Для оцениваемых объектов в составе постоянных расходов учитывается:

К условно-переменным относят расходы, которые связаны с интенсивностью использования объекта и уровнем предоставляемых услуг. Они включают в себя:

- эксплуатационные расходы (расходы на коммунальные услуги, содержание охраны, затраты на уборку);
- расходы на управление;
- расходы на ремонт.

По данным справочника «Справочник оценщика недвижимости, том 2» под ред.Л.А.Лейфера, Нижний Новгород, 2014 г., в среднем доля операционных расходов в потенциальном валовом доходе офисно-торговой недвижимости составляет **18%**. В настоящих расчетах принималось данное значение.

Определение коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

Метод рыночной выжимки.

Метод кумулятивного построения (суммирован).

Метод связанных инвестиций (метод инвестиционной группы).

Метод инвестиционной группы.

Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

Рыночная выжимка (экстракция) – это метод определения коэффициента капитализации на основе анализа соотношения арендных ставок при условии, что существующие использование объектов соответствует их наилучшему эффективному использованию, и цен продаж этих объектов недвижимости по данным реальных сделок или соответствующих образом скорректированных цен предложений по аренде и продаже. Т.е., оценка ведется на базе данных об объектах недвижимости, которые могут быть признаны в качестве аналогов для оцениваемого объекта.

Для расчета коэффициента капитализации методом рыночной экстракции, был использован валовый рентный мультипликатор. Валовой рентный мультипликатор - отношение цены продажи объекта недвижимости к потенциальному или действительному валовому доходу, приносимому объектом недвижимости, рассчитанный на основе значительной рыночной выборки.

Величина валового рентного мультипликатора определена на основании Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга – СРД №17, 2016гсоставленного Научно-практическим центром профессиональных оценщиков (http://www.cpcpa.ru/Methodics). Для г. Кирова – областного центра, соседнего с Сыктывкаром и схожего по социально-экономическому положению, среднее значение ВРМ для торгово-офисных помещений составило 8,4.

Коэффициент капитализации составит 1/8,4=**11,9%.**

Расчет рыночной стоимости объекта оценки

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации представлен в таблице ниже.

Таблица 15. Расчет рыночной стоимости помещений доходным подходом

Наименование показателя	*Ед. изм.*	*Значение*
Площадь объекта оценки	кв. м	688,5
Рыночная ставка годовой арендной платы без учета коммунальных платежей	руб.	2 668
Потенциальный валовой доход	руб.	**1 837 081**
Поправка на уровень недозагрузки	руб.	165 337
Действительный валовой доход	руб.	**1 671 744**
Операционные расходы	руб.	**330 675**
Чистый операционный доход	руб.	**1 341 069**
Коэффициент капитализации	%	**11,9%**
Рыночная стоимость объекта оценки - единого объекта недвижимости с учетом НДС 18%, руб.	руб.	**11 264 982**
В т.ч. рыночная стоимость земельного участка, руб.	руб.	**1 160 761**
В т.ч. рыночная стоимость объекта оценки - помещения без учета стоимости земельного участка без учета НДС 18%, руб.	руб.	**10 104 221**

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, полученная доходным подходом, на дату оценки с учетом НДС 18% составляет округленно:

11 265 000

(Одиннадцать миллионов двести шестьдесят пять тысяч) рублей

9. Согласование результатов и заключение о Справедливой стоимости объектов оценки

Целью согласования результатов, обычно получаемых с помощью различных методов, является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

Преимущества каждого метода в оценке объекта определяются по следующим критериям:

Возможность отразить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.

Качество и обширность исходной информации, на основе которой проводится анализ.

Способность используемых методов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.

Способность учитывать специфические характеристики объекта.

Сравнительный подход наиболее действенен при наличии действительно сравнимых аналогов, по которым имеется достоверная информация по цене и характеристикам. Он наиболее объективно отражает конъюнктуру рынка. Тот факт, что расчеты базируются на ценах предложения или купли-продажи, которые формируются на рынке, является неоспоримым преимуществом сравнительного подхода. Основным недостатком данного подхода является то, что в качестве базы для расчетов используются все-таки цены предложения, а, следовательно, игнорируются возможные прибыли в развитии предприятия в будущем, которые во многом учтены в доходном подходе. Учитывая вышеизложенные факты сравнительному подходу присвоен вес – 0,5.

В рамках доходного подхода к оценке объекта оценки был применен метод дисконтирования денежных потоков. Доходный подход является альтернативным для оценки стоимости приносящих доход объектов. Смысл данного подхода заключается в определении текущей величины будущих доходов от сдачи в аренду площадей. Он основан на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса. Поскольку, во всех сделках покупатель всегда стремится к тому, чтобы текущая стоимость ожидаемых доходов была равна или превышала уплаченную цену, в то время как продавец всегда стремится к тому, чтобы текущая стоимость ожидаемых доходов была равна или меньше цены сделки, то по справедливости покупатель и продавец должны договориться на единственной общей основе: по сумме, равной текущей стоимости ожидаемых будущих выгод от владения собственностью. Главным недостатком доходного подхода является часто применяемый индивидуальный подход к определению арендной ставки, зависящий от характера хозяйственной деятельности арендатора и вносимых им изменений в помещение, а также

связанных с этим риском. Кроме того, долю субъективности несет расчет ставки дисконтирования и, соответственно, коэффициента капитализации. С учетом вышеизложенного, доходному подходу присвоен вес - 0,5.

Затратный метод при определении рыночной стоимости объектов оценки не применялся.

Для объектов недвижимого имущества, при расчете которых использовался один подход, соответственно присваивается удельный вес равный 100%.

Итоговая стоимость объекта оценки определяется по формуле:

V=V1*Q1+V2*Q2+V3*Q3

где V – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно, руб.;

Q1 , Q2 , Q3 – средневзвешенное значение достоверности затратного, сравнительного и доходного подхода соответственно.

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

Таблица 16. Согласование стоимости объекта оценки.

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках затратного подхода, с учетом НДС, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, без учета НДС, руб. (вес 50%)	Рыночная стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, без учета НДС, руб. (вес 50%)	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки с учетом НДС 18%, руб.	НДС, 18%	Согласованная рыночная стоимость объекта оценки без учета НДС 18%, руб.
1	Нежилые помещения	688,5	не использовался	12 628 008	10 104 221	11 366 114	1 733 814	9 632 300
2	Земельный участок	611,0	не использовался	1 160 761	не использовался	1 160 761	0	1 160 761
	Итого	**-**		**13 788 768**	**10 104 221**	**12 526 875**	**1 733 814**	**10 793 061**

Таким образом, согласованная Справедливая стоимость права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а, по состоянию на дату оценки, без учета НДС округленно составляет:

10 793 000 рублей
(Десять миллионов семьсот девяносто три тысячи рублей)

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

По данным работы «Рекомендации по определению и обоснованию границ интервала, в котором может находиться стоимость объекта оценки», под ред. Л.А.Лейфера, Н.Новгород, 2015 г., для результатов сравнительного подхода в отношении офисно-торговой недвижимости отклонение от итоговой стоимости может составить 10%, для доходного подхода – 14%. Поскольку веса подходов составили по 50%, было принято среднее значение отклонения – 12%.

Таким образом, справедливая стоимость права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а, по состоянию на дату оценки может находится в интервале от 9 497 894 рублей до 12 088 228 рублей.

10. Итоговое заключение о стоимости

Справедливая стоимость* Объекта оценки: права собственности на нежилые помещения и земельный участок, расположенных по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а, по состоянию на 20 апреля 2016, без учета НДС 18% составила (округленно):

10 793 000 рублей
(Десять миллионов семьсот девяносто три тысячи рублей),

в том числе:

№ п/п	Наименование	Адрес местоположения	Общая площадь кв.м.	Рыночная стоимость без учета НДС, руб.
1	Нежилые помещения	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а	688,5	9 632 300
2	Земельный участок	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а	611,0	1 160 761
	Итого		-	**10 793 061**

* согласно п. 6 ст. 146 части 2 Налогового кодекса РФ операции по реализации земельных участков (долей в них) и жилой недвижимости, а также долей в них не облагаются налогом на добавленную стоимость.

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

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

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

11. Заявление Оценщиков

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

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

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

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

4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

5. Отчет составлен в соответствии с:

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

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

12. Список используемой литературы

Нормативные акты

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

Книги и периодические издания

1. Оценка недвижимости: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Финансы и статистика, 2007.
2. Грибовский С.В. Оценка стоимости недвижимости : Учебное пособие. – М.: Маросейка, 2009.
3. Болдырев, Федоров. «Введение в теорию оценки недвижимости». - Москва. - 1997 г.
4. Петров В.И. Оценка стоимости земельных участков : учебное пособие / В.И. Петров ; под ред. д-ра экон. Наук, проф. Ф.А. Федотовой. – М. : КНОРУС, 2007;
5. О.И. Крассов // Земельное право. М., 2004.
6. Э. Фёрстер, Б. Рёнц // Методы корреляционного и регрессионного анализа: Руководство для экономистов. М.: «Финансы и статистика», 1983. 302 с.
7. Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации. / М.А, Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.: Финансы и статистика, 2008.
8. «Справочник расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №17 2015 г.», Научно Практический Центр Профессиональной оценки
9. Информационно-аналитический журнал Бюллетень RWAY №247 октябрь 2015 г.

13. ПРИЛОЖЕНИЯ

ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

КОПИИ (ПРИНТ-СКРИНЫ) ИСПОЛЬЗОВАННЫХ СТРАНИЦ ИЗ СЕТИ ИНТЕРНЕТ

Предложения о продаже земельных участков

Аналог №1 земельного участкаhttps://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_636133733

https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_32_sot._promnaznacheniya_636133733

Участок 32 сот. (промназначения)

Размещено 12 апреля в 19:44. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	2 000 000 руб.
Продавец	Антон 8 912 867-23-25 Написать сообщение Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	ул. Лесопарковая,

Аналог №2 земельного участка
https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_727676673

https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_22_sot._promnaznacheniya_727676673

Участок 22 сот. (промназначения)

Размещено 19 апреля в 08:57. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	1 950 000 руб.
Агентство	**Александр** на Avito с декабря 2014 8 912 861-02-71 Написать сообщение Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	ул.Орджоникидзе, д.101/4

Аналог №3 земельного участка
https://stefanka.ru/offers/12063

https://stefanka.ru/offers/12063

СТЕФАНКА
НЕДВИЖИМОСТЬ СЫКТЫВКАРА

Сыктывкар, Центр, Лесопарковая

Обновлено 28.10.2015 Объявление №12063

Продажа, Квадратный метр
Андрей

Стоимость: **2 500 000 ₽**

8 (912) 116-45-18

Квадратный метр

Район	Верхняя часть центра
Вид объекта	земельный участок
Тип объекта	Дачный участок
Площадь	27 сот.
Просмотров объявления	84

Информация

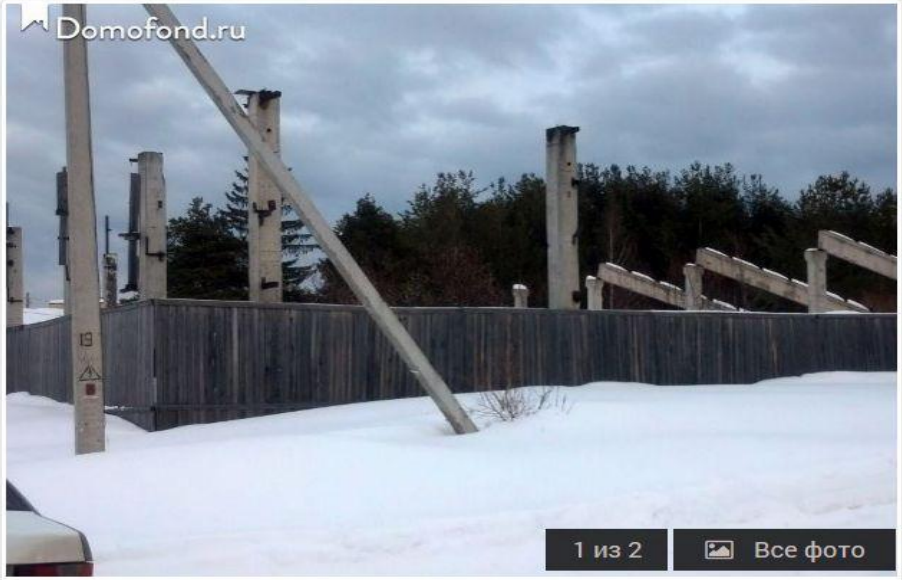
Продаётся земельный участок, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 1 линия, рядом ж/д тупик. S= 27 соток, Пром. назначение. 2500.000 руб. Телефон: 89121164518 Андрей

Аналог №4 земельного участка
http://www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-syktyvkar-150639289

www.domofond.ru/uchastokzemli-na-prodazhu-syktyvkar-150639289

Рассчитать ипотеку

Сыктывкар



Участок 33 сот. (промназначения)

Продаю земельный участок. Категория: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания нежилого здания-цеха по производству товаров народного потребления.
Земля в собственности. Без обременения.
Участок ровный. На 95% залит армированной монолитной плитой. Стоят колонны для закрытия их в ангары. Свет 220В + рядом с участком имеется подстанция на 380В.
Подъезд удобный.

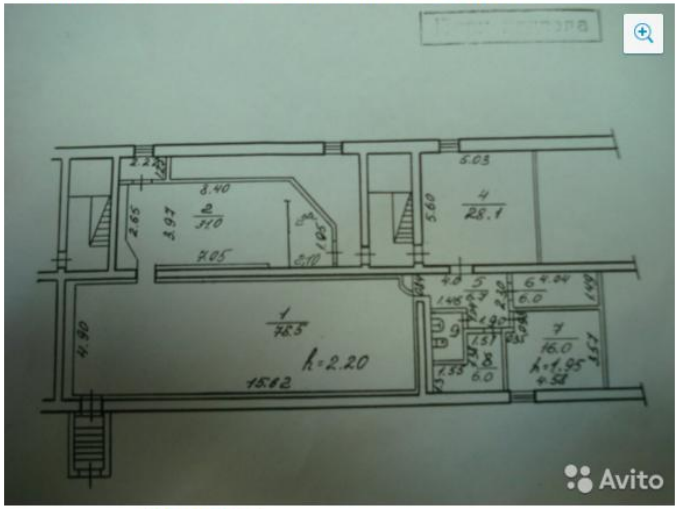
Предложения о продаже нежилых помещений
Аналог №1 сравнительного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_183_m_615105617

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_183_m_615105617

Все объявления в Сыктывкаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение

Торговое помещение, 183 м²

Размещено 12 апреля в 11:10. Редактировать, закрыть, поднять объявление



Цена	4 500 000 руб.
Агентство	Андрей
	8 904 270-21-12
	Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	Ленина 27

Продам торговое помещение 183 м²

Помещение в цокольном этаже, вход с ул. Ленина.

Номер объявления: 615105617

Аналог №2 сравнительного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175.1_m_767770514

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_175.1_m_767770514

Все объявления в Сыктывкаре / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 175.1 м²

Размещено 19 апреля в 20:20. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена 5 078 000 руб.

Продавец Владимир

8 908 329-79-60 Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Слободская ул, 25

Продам помещение свободного назначения 175.1 м²

Есть отчет по объявлению

Продаем нежилое помещение свободного назначения в нежилом здании (блока обслуживания), имеется два отдельных входа, два санузла, кабинет, подсобки, склад, большой и малый "торговый зал", территория возле здания заасфальтирована , имеется автостоянка, свободные подъездные пути, место для загрузки и выгрузки товара. внутри помещения возможна установка силового оборудования (станков), имеются розетки на 380 вольт, силовая установка, имеется система вентиляции, возможна установка циклонов, высотка потолков 3.5. метра Подойдет для мастерской, мини производства, центра доставки, кухни. Возможен торг!

Аналог №3 сравнительного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_251_m_720677876

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_251_m_720677876

Торговое помещение, 251 м²

Размещено сегодня в 10:45. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	6 100 000 руб. ~~6 500 000 руб.~~
Агентство	**сергей** на Avito с октября 2012 8 912 868-66-49 Написать сообщение Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	Чернова ул, 8/1

Продам торговое помещение 251 м²

Спешите купить торгово-офисное помещение,расположенное в центре города за Музыкальным театром. Низкая стоимость! Отдельный вход со двора и наличие дополнительного вход. Большое окно используемое под загрузку. Использовался под торговлю, офис продаж. Объект состоит из четырех залов - 40-47 кв.м., офисных помещений, имеется помещение 30 м2 под складское помещение (бонус). Два санузла. Во всех помещениях окна, техукреплены. Проведена пожаро-охранная сигнализация,наличие связи, интернета. У входа автопарковка. Коммуналка ср./годовая 10 т.р. с эл/энергией. Подойдет под салон, офис, торговлю. В любом месте возможно подвести водопровод. Обмен на ликвидн.недвижимость, рассрочка платежа. Рассмотрим предложения по оплате.

Номер объявления: 720677876

Аналог №4 сравнительного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84.8_m_739193548

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_84.8_m_739193548

Помещение свободного назначения, 84.8 м²

Размещено 12 апреля в 12:58. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Цена	2 150 000 руб.
Продавец	Николай
	8 912 867-74-00 Написать сообщение
	Пожалуйста, скажите продавцу, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	Сысольское шоссе, 32

Продам помещение свободного назначения 84.8 м²

Есть отчет по объявлению

Продается помещение свободного назначения в здании класса В
(возможно использовать под офис, магазин). Помещение находится в цокольном этаже нового жилого дома.

1. Отдельный вход на 2-х собственников.
2. Индивидуальные приборы учета (счетчики) на отопление, холодную и горячую воду.
3. Свободная планировка, высота потолков 3,0 - 3,5м; большие полноценные окна.
4. Свой санузел; Частично сделан ремонт(стены обшиты гипсокартоном, электроразводка). Установлена пожарная сигнализация.
5. Удобный подъезд, место под стоянку.
6. Входная дверь Металлическая.
7. Остекление Стеклопакет пластик.
8. Этажность, материал цоколь/4/Кирпичный
9. Год постройки 2015

Предложения об аренде нежилых помещений
Аналог №1 доходного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_642528924

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_75_m_642528924

Все объявления в Сыктывкаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Торговое помещение

Торговое помещение, 75 м²

Размещено 6 апреля в 14:04. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата 22 500 руб. в месяц

Агентство Сергей
на Avito с марта 2015

8 912 863-07-34 Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес ул. Зои Космодемьянской,22 б

Сдам торговое помещение 75 м²

Сдаю помещение свободного назначения

Номер объявления: 642528924

Аналог №2 доходного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_273.8_m_618074091

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_273.8_m_618074091

Торговое помещение, 273.8 м²

Размещено 29 марта в 12:49. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата	82 140 руб. в месяц
Агентство	**Лущиков** на Avito с июля 2015
Контактное лицо	Константин 8 961 568-83-77 Написать сообщение Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	Дырнос, 10

Сдам торговое помещение 273.8 м²

Сдам помещение свободного назначения 539.6 м²
Сдаются в аренду торговые помещения в административно-торговом комплексе "Технопарк" по адресу: г. Сыктывкар, Дырнос М., д. 10, с новым ремонтом. Первый этаж: два торговых зала 168,8 и 105 кв.м. свободной планировки с отдельными входами,274 кв.м. с двумя входами,2 этаж -торговый зал 210,9 кв.м. Также предлагаются офисные помещения от 14 до 47 кв.м., по 2 с\у на этаже.
Наличие парковочных мест у здания.
Стоимость арендной платы от 400 до 600 руб. кВ.м. (в т.ч. коммунальные услуги). Возможен торг.
При долгосрочной аренде или аренде всего комплекса предоставляется скидка.
Здание после реконструкции 2013 года. Хороший ремонт, стеклопакеты, охрана, телефония, интернет, удобный подъезд и стоянка. Возможно увеличение парковочных мест. За счет двух внутренних дворов можно увеличить складские помещения.

Аналог №3 доходного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_633914722

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_250_m_633914722

Все объявления в Сыктывкаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Помещение свободного

Помещение свободного назначения, 250 м²

Размещено 30 марта в 12:06. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата	75 000 руб. в месяц
Арендодатель	Владислав Валерьевич
	8 912 867-04-20
	Пожалуйста, скажите арендодателю, что вы нашли это объявление на Авито.
Город	Сыктывкар
Адрес	ул.Колхозная, 51

Сдам помещение свободного назначения 250 м²

Колхозная,51.Помещение на втором этаже,пол керамогранит,натяжные потолки высота 3м,окна - стеклопакеты на обе стороны,охранно-пожарная сигнализация, вентиляция,водоснабжение, канализация, электричество - центральные,отопление. Отдельный вход.Парковка для автотранспорта.Большой автомобильный трафик.

Номер объявления: 633914722

Аналог №4 доходного подхода
https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_497179986

https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/ofisnoe_pomeschenie_497179986

Все объявления в Сыктывкаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Сдам / Офисное помещение

Офисное помещение

Размещено 21 апреля в 10:05. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Арендная плата 50 000 руб. в месяц

Агентство **Евгений**
на Avito с мая 2012

8 922 581-18-81 Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес г. Сыктывкар, ул. Карла Маркса 201а

Сдам офисное помещение 150 м²в здании класса А

Сдаются помещения под офис 6 кабинетов на 1 этаже 1 этажного отдельностоящего здания, общая площадь 150 м2. Отличный ремонт имеются подъездные пути и стоянка машин на 6-7, автобусные остановки в шаговой доступности, интернет, телефонные линии, коммунальные услуги включены. Без мебели.

Номер объявления: 497179986

ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми

Дата выдачи: "22" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор №Р2/30к-ПЗП/10-11 купли-продажи земельного участка и нежилого помещения от 22.12.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: земельный участок для обслуживания магазина, категория земель: земли населенных пунктов, общая площадь 611 кв. м, адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Оплеснина,58а

Кадастровый (или условный) номер: 11:05:01 05 008:0008

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-01/040/2011-117

Регистратор Пендо Л. С.

М.П. (подпись)

11 АА № 773782

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 Республике Коми

Дата выдачи: "22" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор №Р2/30к-ПЗП/10-11 купли-продажи земельного участка и нежилого помещения от 22.12.2010

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

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м., назначение: нежилые, этаж 1-2, номера на поэтажном плане 1 этаж (№№ 2,19-22,28а,31,32а); 2 этаж (№№ 1,1а-9,11-16,15а), адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Оплеснина, д. 58а

Кадастровый (или условный) номер: 11:05:01 01 257:058а:3044:0000

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-01/040/2011-116

Регистратор Пендо Л. С.

М.П. (подпись)

11 АА № 773780

Филиал ГУП РК
Республиканское бюро технической инвентаризации
г. Сыктывкара

Инв. № 3044

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание не-жилые помещения

по адресу: ул. Оплесника, 58а

Владелец ООО Инекс

56

ОАО КРТ, т. 24-49-37, 24-03-37. Зак. № 1/356. Тир. 1800.

Филиал ГУП РК «Республиканское бюро технической инвентаризации» г. Сыктывкар

Форма технического паспорта утверждена Приказом по МЖКХ РСФСР от 29 декабря 1971 г. № 576

Филиал ГУП РК
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Сыктывкар

Область, республика, край	РЕСПУБЛИКА КОМИ
Район	
Город (другое поселение)	Сыктывкар
Район города	
Муниципальный (административный) округ	МОГО Сыктывкар
Улица, дом	Оплеснина, 58а

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ № _____

на нежилые помещения
(назначение нежилого строения)

Текущая инвентаризация по состоянию на 12 апреля 2007г.
указывается дата обследования объекта учета

арный номер	*03044*					
в реестре	*5-128*					
ровый номер	*11*	*05*			*01.05.03044*	*А.1.000*
	А	*Б*	*В*	*Г*	*Д*	*Е*

57

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 5-128) Фонд

Дата учета	Субъект права: полное наименование учреждения, предприятия или организации реквизиты юридического лица № ЕГРЮЛ, ИНН/КПП	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля участ общей вещ (часть
1	3	4	
09.09.04г.	ООО Инекс	Договор купли-продажи от 12.05.2004г.	668,
		Свидетельство 11АА 231060 от 28.05.2004г.	
		Свидетельство 11АА 231052 от 28.05.04. р. 11-01/05-03/2004-1428 выдано 28.05.0	

II. Экспликация земельного участка – кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	
1	2	3	4	5	6	7
		1085,7				
		58				

2

III. Благоустройство здания – кв. м общей площади

Наименование	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт шт	
			ЦВК	от групповой (квартальной) котельной	от собственной котельной	печное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
42 04 47г.	688,5	688,5	688,5				688,5					688,5		

IV. Общие сведения

Назначение нежилые помещения

Использование магазин

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

V. Исчисление площадей и объемов здания и его частей (подвалов, пристроек и т.п.)

Литера	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	5,05*3,80+4,40*1,90+3,02*6,67+1,80*1,45+2,73*12,27	84,0	4,27	359
		31,45*25,3-(5,73*3,97+6,75*12,73+4,27*4,22)	669,0	4,40	2944
					3303,0

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер *А* Год постройки *1984* Число этажей *2*

Группа капитальности *I* Вид внутренней отделки *простая*

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем с поправкой	Износ в %
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	Фундамент	*железобетонные сваи*		8	1	8	
2.	а) наружные и внутренние капитальные стены	*сборные железобетонные панели*		10	1	10	
	б) перегородки	*кирпичные*					
3.	Перекрытия: а) чердачное	*железобетонные плиты*		27	1	27	
	Перекрытия: б) междуэтажное	*железобетонные плиты*					
	Перекрытия: в) надподвальное						
4.	Полы	*линолеум цементные плиточные*		9	1	9	
5.	Крыша	*рубероид на битумной мастике*		7	1	7	
6.	Проемы: а) оконные	*остекление двойное*		13	1	13	
	Проемы: б) дверные	*щитовые*					
7.	Внутренняя отделка	*штукатурка окраска, побелка*		10	1	10	
8.	Сантех. и электроустройства: а) отопление	*центральное*		12	1	12	
	б) водоснабжение	*трубы стальные*					
	в) канализация	*трубы чугунные*					
	г) гор. водоснабжен.						
	д) ванны						
	е) электроснабжение	*проводка скрытая от сети*					
	ж) телефон						
	з) радио						
	и) вентиляция	*приточно- вытяжная*					
	к) лифты						
9.	Прочие работы	*разное*		4	1	4	
			ИТОГО:	100	X	100	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{гр. 7}} =$ 60

4

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Фундамент									
2.	а) наружные и внутренние капитальные стены									
	б) перегородки									
3.	Перекрытия: а) чердачное									
	б) междуэтажное									
	в) надподвальное									
4.	Полы									
5.	Крыша									
6.	Проемы: а) оконные									
	б) дверные									
7.	Внутренняя отделка									
8.	Сантех. и электроустройства: а) отопление									
	б) водоснабжение									
	в) канализация									
	г) гор. водоснабжен.									
	д) ванны									
	е) электроснабжение									
	ж) телефон									
	з) радио									
	и) вентиляция									
	к) лифты									
	Прочие работы									
			ИТОГО:	100	X		X		X	

Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{\text{гр. 9} \times 100}{\text{гр. 7}} =$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здани

Наименование конструктивных элементов		Литер _____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	% износа Удельный вес после применения коэффициента	Литер _____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	% износа Удельный вес после применения коэффициента	Литер _ Описа элеме (матер констру отдел проч
1		2	3	4	5	2	3	4	5	2
Фундамент										
Наружные стены										
Перегородки										
Перекрытия										
Полы										
Крыша										
Проемы	оконные									
	дверные									
Отделка	внутренняя									
	наружная									
Прочие работы										
		ИТОГО:	100	X		ИТОГО:	100	X		ИТС

Наименование конструктивных элементов		Литер _____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	% износа Удельный вес после применения коэффициента	Литер _____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	% износа Удельный вес после применения коэффициента	Литер _ Описа элеме (матер констру отдел проч
1		2	3	4	5	2	3	4	5	2
Фундамент										
Наружные стены										
Перегородки										
Перекрытия										
Полы										
Крыша										
Проемы	оконные									
	дверные									
Отделка	внутренняя									
	наружная									
Прочие работы										
		ИТОГО:	100	X		ИТОГО:	100	X		ИТС

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания

Литер	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	группу капитал.	климат. район			коэфф.	Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем – куб.м, площадь – кв.м)	Восстановит. стоимость
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
А	*основное стр.*	*33*	*5*	*20,7*										

62

6

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов		Литер ____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер ____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер ____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента
		% износа ____				% износа ____				% износа ____			
1		2	3	4	5	2	3	4	5	2	3	4	5
Фундамент													
Наружные стены													
Перегородки													
Перекрытия													
Полы													
Крыша													
Проемы	оконные												
	дверные												
Отделка	внутренняя												
	наружная												
Прочие работы													
		ИТОГО:	100	X		ИТОГО:	100	X		ИТОГО:	100	X	

Наименование конструктивных элементов		Литер ____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер ____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер ____ Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента
		% износа ____				% износа ____				% износа ____			
1		2	3	4	5	2	3	4	5	2	3	4	5
Фундамент													
Наружные стены													
Перегородки													
Перекрытия													
Полы													
Крыша													
Проемы	оконные												
	дверные												
Отделка	внутренняя												
	наружная												
Прочие работы													
		ИТОГО:	100	X		ИТОГО:	100	X		ИТОГО:	100	X	

X. Исчисление стоимости служебных построек

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	группу капитал.	климат. район			коэфф.	Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем – куб.м, площадь – кв.м)	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

7

63

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Литер	Наименование здания и его частей	Материал, конструкция	Размеры: длина, м	ширина, высота, м.	площадь, кв.м.	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки на климат. район	[illegible]
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	[illegible]

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения: восстановительная	Основные строения: действительная	Служебные постройки: восстановительная	Служебные постройки: действительная	Сооружения: восстановительная	Сооружения: действительная	[illegible]
1	2	3	4	5	6	7	[illegible]

« 12 » апреля 200 7 г. Исполнил: _____ (подпись)

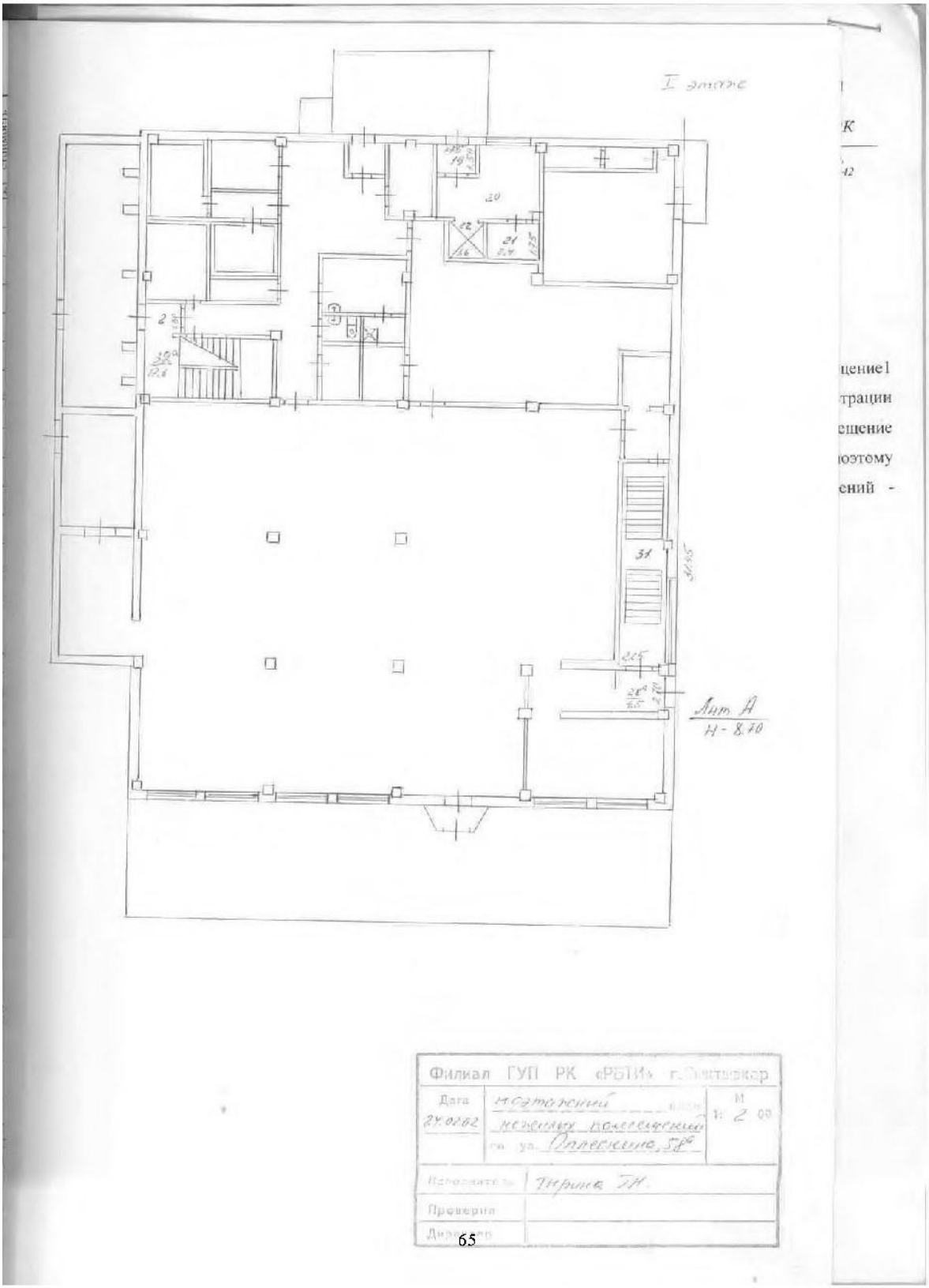
« » 200 г. Проверил: _____ (подпись)

« » 200 г. Директор: _____ (подпись)

Выполнил: (фамилия)	200 г.	Текущие изменения внесены			
		20 г.	20 г.	20 г.	20
Обследовал					
Проверил					

64

8

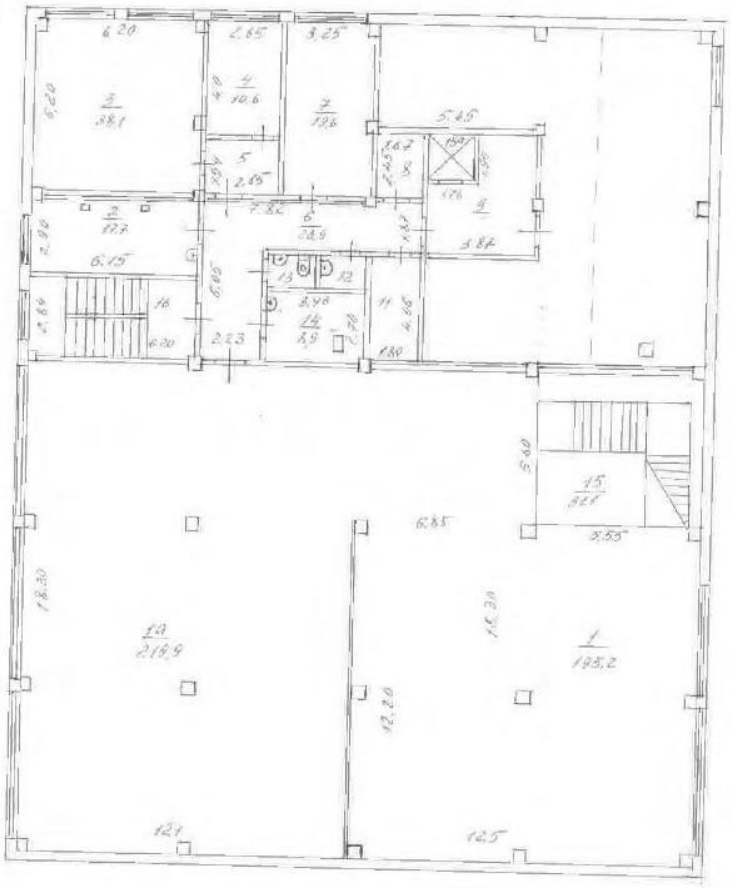


Номер отчета: 18/04/16А

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

Исполнитель:ООО «Агентство оценки и аудита»

II этаж



Филиал ГУП РК «РБТИ» г. Сыктывкар

Дата 27.02.06	нежилые помещения по ул. Отрасльная, 58А	М 1:200
Разработал	Тирина Г.Н.	
Проверил		
Директор		

66

Расположенного в городе (другом поселении) **Экспликация к поэтажному плану дома** *Сыктывкар* по ул. (пер.) *Оплесника,58а*

Литер по плану, экспликации (номера этажей)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр	Назначение частей помещения (жил.комната, мастерская, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: жилые		канцеляр.		промышл.		бытовые		торговые		складские				ИТОГО (по кадастру, этажу, строению)	Площадь по обмеру (по паспортному обмеру)
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А		1	торг. зал	12.5*18,3-5,6*5.55-0,5*0.5*10									195,2						195,2	
2		1а	склад	18,3*12,1+0.03*6.1-0.5*0.5*7											219,9				219,9	
		2	комната для перс.	2,9*6.15-0.4*0.13-0,15*0,2-0,15*0.2									17,7						17,7	
		3	кладовая	6.2*6.2-0,4*0.4-0,4*0,12-0,4*0,25											38,1				38,1	
		4	гладильная	2.65*4,0-0,1*0,4									10.6						10,6	
		5	коридор	2,65*1,94										5,1					5,1	
		6	коридор	2,82*1.87-4,18*2,23										23,9					23,9	
		7	кабинет	3,35*6.1-0,4*0,25-0,27*0,4									19,6						19,6	
		8	кладовая	1,67*2,45											4,1				4,1	
		9	коридор	4,43*3,87-1,9*1,76-1,0*0,5												13,3			13,3	
		11	кладовая	1.8*4,06-0.12*0,23											7,3				7,3	
		12	служ. помещ.	1,6*1,20										1,9					1,9	
		13	туалет	1,80*1,20										2,2					2,2	
		14	гардероб	3.46*2.7-0,8*0,5										8,9					8,9	
		15а	лифт	1,60*1,75											2,8				2,8	
		15	лестн. клетка	5,55*5,60										31,1					31,1	
		16	лестн. клетка	6,20*2,84										17,6					17,6	
				итого по 2 этажу									243,1	90,7	272,2	13,3			619,4	
			всего	по нежилому помещению									243,1	141,2	288,3	15,9			688,5	

9

Литер по плану, экспликации (номера этажей) — литера этажа строения

№ квартир или помещений — № квартиры или помещения

№ комнат, кухонь, коридоров и пр — № комнаты, кухни, коридора и пр.

67

95	Номер отчета: 18/04/16А
	Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"
	Исполнитель:ООО «Агентство оценки и аудита»

Экспликация к поэтажному плану дома

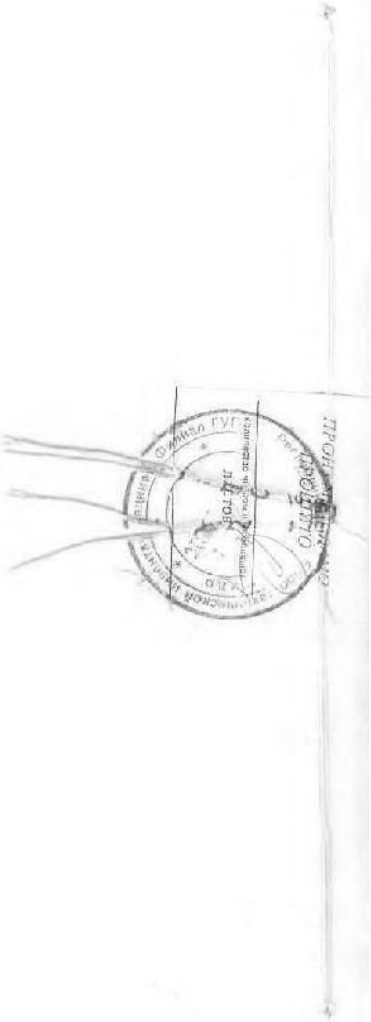
Литер по плану, этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещения (жил.комната, магазин, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: жилые		канцеляр.		промышл.		бытовые		торговые		складские				ИТОГО (по квартире, этажу, строению)	высота помещения по внутреннему обмеру
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1		2	тамбур	1,65*1,30										2,1					2,1	
		19	тамбур	1,50*1,75												2,6			2,6	
		20	помещ. для приема	4,90*3,33-0,23*0,25-0,25*0,4-1,85*1,6											13,2				13,2	
		21	щитовая	2,40*1,75										4,2					4,2	
		22	лифт	1,60*1,75											2,8				2,8	
		28а	коридор	2,2*2,4-0,45*0,3-0,45*0,4										5,0					5,0	
		32а	лестн. клетка	2,84*6,20										17,6					17,6	
		31	лестн. клетка	2,25*9,60										21,6					21,6	
				итого по 1 этажу										50,5	16,0	2,6			69,1	

Исправленному верить, читать 32а

68

10

цение1
трации
щение
оэтому
сний -



Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

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

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

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

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

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

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

Батонова Е.А.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №010241179

ЗАО «Полиграф-защита», Москва, 2007, уровень «В»

Номер отчета: 18/04/16А

Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ

“Рентный 2”

Исполнитель:ООО «Агентство оценки и аудита»

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

П О Л И С № № 0991R/776/10001/6

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

Страхователь: ООО «Агентство оценки и аудита»

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

ИНН 7706735560

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

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

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

Страховая сумма: по каждому страховому случаю составляет 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.

Лимит ответственности на один страховой случай*: 50 000 000,00 (Пятьдесят миллионов и 00/100) рублей.*

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

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

Франшиза: не установлена

Территория страхового покрытия: *Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:_____ **Страхователь:**_____

Место и дата выдачи полиса:
г. Москва 14.01.2016г.

Некоммерческое партнерство
развития оценочной деятельности «Экспертный союз»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

04.02.2016 г. № 0145

ООО «Агентство оценки и аудита»

ОГРН 1107746294150
ИНН 7706735560

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

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

Исполнительный директор М.О. Ильин

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 2214

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 498868

Настоящий диплом выдан Олейникову Владимиру Анатольевичу

в том, что он(а) с «15» марта 2004 г. по 21 октября 2004 г. прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Государственном университете по землеустройству

по Оценке стоимости недвижимости (бизнеса)

Государственная аттестационная комиссия решением от 21 октября 2004 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Олейникова Владимира Анатольевича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости недвижимости (бизнеса)

Председатель государственной аттестационной комиссии

М. П.

Ректор (директор)

Город Москва год 2004

ДПФ Гознак. 1996.

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 19971

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Олейникову Владимиру Анатольевичу (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „20" декабря 2011 г. по „17" января 2012 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном университете по землеустройству (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность" (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

М. П. Ректор (директор) Секретарь

Город Москва год 2012

Гознак, ЯПФ, Москва, 2011.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

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

Выписка
из реестра

Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков
«СИБИРЬ»

на 16 января 2014г.

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

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

является членом Некоммерческого партнерства Саморегулируемая организация оценщиков **«СИБИРЬ»**

(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

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

Президент
НП СОО «СИБИРЬ» Н.В. Владимирова
(подпись)
м.п.

16.01.2014 г.

НП СИБИРЬ СОО

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЁРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ
"СИБИРЬ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

Олейников Владимир Анатольевич

Является членом Некоммерческого партнерства
Саморегулируемая организация оценщиков
"СИБИРЬ"

Свидетельство № **0883**
Дата выдачи **16 января 2014 года**

Президент **НП СОО «СИБИРЬ»** Н.В. Владимирова

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС

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

Страхователь: оценщик Олейников Владимир Анатольевич

Адрес регистрации: *Московская область, Волоколамский р-н, дер.Глазачево,*

ул.Ключевая, д.2.

Объект страхования:

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

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

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

Франшиза: *не установлено*

Территория страхового покрытия: *Российская федерация*

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:_____ **Страхователь:**_____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

НП "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

Москва, ул. Ленинская Слобода, д.19
115184, г. Москва, а/я 10
Тел/Факс (495) 269-27-29, (499) 372-72-73
E-mail: armo@sroarmo.ru

ВЫПИСКА

ИЗ РЕЕСТРА САМОРЕГУЛИРУЕМОЙ ОРГАНИЗАЦИИ ОЦЕНЩИКОВ

20.01.2015 №62-01/15

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

ООО "Ровер ГРУПП"
(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Макарова Наталия Александровна
(Ф.И.О. оценщика)

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

и включен (а) в реестр оценщиков Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

18.03.2009 г. за регистрационным № 1548

Генеральный директор Е.В. Петровская

М.П.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

15 июля 2011 г. № 2732-11

Дата *Номер свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Макарова (Газина) Наталия Александровна

(Ф.И.О. полностью)

Паспорт 45 11 №254989 выдан
ОТДЕЛОМ УФМС РОССИИ ПО ГОР. МОСКВЕ ПО РАЙОНУ ТАГАНСКИЙ
18.06.2011

(серия, номер документа, удостоверяющие личность)

Московская Финансово-Промышленная Академия

диплом о профессиональной переподготовке ПП 984744 26.09.2008

(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 1548 от «___» 18 марта 2009 г. ____ года

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

Исполнительный директор НП АРМО Петровская Е.В.

Должность уполномоченного лица *(Ф.И.О.)*

Москва

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

ПОЛИС

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 0991R/776/10007/6 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: оценщик Газина Наталия Александровна

Адрес регистрации: *г. Москва, 2-я Дубровская, д.6, кв.14*

Объект страхования:

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

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

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

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

- такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком;

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

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

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

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

Франшиза: *не установлено*

Территория страхового покрытия: *Российская федерация*

Срок действия Договора страхования:

115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д.31, стр.Б тел./факс: (495)788 0 999 www.alfastrah.ru

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

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:

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

Страховщик:_____ **Страхователь:**_____

Место и дата выдачи полиса:

г.Москва, 11.03.2016 г.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0555

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984744

Настоящий диплом выдан Газиной Наталии Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „01" марта 2008 г. по „26" сентября 2008 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московская финансово-промышленная академия" (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

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

Государственная аттестационная комиссия решением от „26" сентября 2008 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Газиной Наталии 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 2008

МПФ Гознак. 1996.

113	Номер отчета: 18/04/16А
	Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д.У. Рентным ЗПИФ "Рентный 2"
	Исполнитель:ООО «Агентство оценки и аудита»

Свидетельство является государственным документом о повышении квалификации

Регистрационный номер 19895

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано Макаровой Наталии Александровне (фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „18" ноября 2011 г. по „09" декабря 2011 г.

повышал(а) свою квалификацию в (на) Государственном университете по землеустройству (наименование образовательного учреждения (подразделения) дополнительного профессионального образования)

по программе „Оценочная деятельность (наименование программы дополнительного профессионального образования)

в объеме 108 часов (количество часов)

За время обучения сдал(а) зачеты и экзамены по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Обязательные дисциплины	72	
Дисциплины по выбору	32	
Итоговый комплексный экзамен	4	Отлично

Прошел(а) стажировку в (на) нет (наименование предприятия, организации, учреждения)

выполнил(а) итоговую работу на тему нет (наименование темы)

Ректор (директор)

Секретарь

Город Москва Год 2011

Гознак, МПФ, Москва, 2011.

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ЗАКЛЮЧЕНИИ БРАКА

Газин
фамилия
Сергей Евгеньевич
имя, отчество
гражданин России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« 16 » ноября 1966 г.
дата рождения
г. Москва
место рождения
и Макарова
фамилия
Наталия Александровна
имя, отчество
гражданка России
гражданство

национальность (вносится, если указана в записи акта о заключении брака)
« 26 » апреля 1974 г.
дата рождения
г. Томск
место рождения
заключили брак 15.11.2014
число, месяц, год (цифрами и прописью)
пятнадцатого ноября
две тысячи четырнадцатого года
о чем 2014 года ноября месяца 15 числа
составлена запись акта о заключении брака № 2526
После заключения брака присвоены фамилии:
мужу Газин
жене Газина
Место государственной регистрации
Таганский отдел ЗАГС Управления ЗАГС Москвы
наименование органа записи актов гражданского состояния

Дата выдачи « 15 » ноября 2014 г.

Руководитель органа записи актов гражданского состояния Л. Н. Гончаренко

V-МЮ № 608515

Гознак, МПФ, Москва, 2013, «В».

115	Номер отчета: 18/04/16А Заказчик: ООО УК “Надежное управление” Д.У. Рентным ЗПИФ “Рентный 2” Исполнитель:ООО «Агентство оценки и аудита»

Отдел УФМС России по г. Москве
по району Таганский
ВЫДАН ПАСПОРТ
серия 4515 № 031419
«03» 02 2015 г.

Прошито, пронумеровано и скреплено
117 (сто семнадцать)
печатью_____ страниц

Ген. директор_____ /В.А. Олейников

"Агентство оценки и аудита"