РУСЬ

Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 25-О/2016

от 25 апреля 2016 года

справедливой стоимости права собственности на производственное здание и административно - бытовой корпус площадью 2 384,5 кв. м. и права собственности на земельный участок площадью 16 077 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Колхозная, д. 42

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 20 апреля 2016 года

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

Исполнитель: **ООО «ЦФК «Русь»»**

Москва, 2016

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20,
e-mail: **info@cfc-rus.com**

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010г. и Приложением № 6-Р2/39к-16 от 15.04.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на производственное здание и административно – бытовой корпус площадью 2 384,5 кв. м. и права собственности на земельный участок площадью 16 077 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная, д. 42.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Оценка справедливой стоимости объекта оценки была произведена по состоянию на 20 апреля 2016 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

25.04.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ 5
1.1. Основание для проведения оценки 5
1.2. Заказчик 5
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....5
1.4. Объект оценки 6
1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки 6
1.6. Дата оценки объекта оценки 6
1.7. Дата осмотра объекта оценки 6
1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке 6
1.9. Применяемые стандарты оценки 7
1.10. Основные принципы проведения работ 7
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения....7
1.12. Цель оценки 8
1.13. Задание на оценку 9
1.14. Вид определяемой стоимости 10
1.15. Этапы проведения оценки 11
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком....11
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 11
2.1. Описание города Сыктывкара....11
2.2. Сведения об объекте оценки....13
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....15
3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ 15
3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара 16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....17
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ 18
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости 18
5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости....20
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости....22
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....23
6.1. Затратный подход....23
6.2. Сравнительный подход....23
6.3. Доходный подход 29
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ....29
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....31
8.1. Общие условия....31
8.2. Общая цель Отчета....31
8.3. Конфиденциальность....31
8.4. Положения об ответственности....31
8.5. Освобождение от ответственности 31
8.6. Дополнительные работы....32
8.7. Описание имущества 32
8.8. Скрытые характеристики и дефекты 32
8.9. Заключительные положения....32
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ....33
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ....34
11. ПРИЛОЖЕНИЯ....35
11.1. Фотографии оцениваемого объекта 35
11.2. Сопроводительные документы....36

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на **Земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, на земельном участке расположено здание – производственное здание с АБК, 42/4,** площадью 16 077,00 кв. метров, кадастровый номер 11:05:0105025:246, Право собственности на **нежилое здание** – производственное здание (производственно-технический корпус Литер Л1,л2) и административно-бытовой корпус (Литер Л), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, дом 42**, площадью 2384,5 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 01 070:0042:1855\ЛЛ1Л2
Адрес объекта	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, дом 42
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права серии 11 АА № 799597 от 03.05.2011 г, и Свидетельством о государственной регистрации права серии 11 АА № 799598 от 03.05.2011 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	18 080 500 (Восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч пятьсот) рублей
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 20 апреля 2016 года, округленно составляет:

18 080 500 (Восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

- на производственное здание и административно–бытовой корпус: 10 940 000 (Десять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей;

- на земельный участок площадью 16 077 кв. м.: 7 140 500 (Семь миллионов сто сорок тысяч пятьсот) рублей.

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

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 25 апреля 2016 года

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор № Р2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 13.08.2010 и Приложение № 6-Р2/39к-16 от 15.04.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО «ЦФК «Русь»» и ООО УК «Надежное управление» Д. У. Рентным ЗПИФ «Рентный 2» .

1.2. Заказчик

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

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

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)

ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является:

- право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, на земельном участке расположено здание – производственное здание с АБК, 42/4,** площадью 16 077,00 кв. метров, кадастровый номер 11:05:0105025:246,

- право собственности на **нежилое здание** – производственное здание (производственно-технический корпус Литер Л1,Л2) и административно-бытовой корпус (Литер Л), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, дом 42**, площадью 2384,5 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 01 070:0042:1855\ЛЛ1Л2.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2.

1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежат права собственности на оцениваемый объект. Правами общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом “Рентный 2” зарегистрированы ФСФР России 29 апреля 2009 г. за № 1421-94156228). Права собственности подтверждены Свидетельством о государственной регистрации права серии 11 АА № 799597 от 03.05.2011 г, и Свидетельством о государственной регистрации права серии 11 АА № 799598 от 03.05.2011 г.

1.6. Дата оценки объекта оценки

20 апреля 2016 года

1.7. Дата осмотра объекта оценки

20 апреля 2016 года

1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 25-О/2016 от 25 апреля 2016 года

1.9. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;

- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.
- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС).

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, на земельном участке расположено здание – производственное здание с АБК, 42/4,** площадью 16 077,00 кв. метров, кадастровый номер 11:05:0105025:246, Право собственности на **нежилое здание** – производственное здание (производственно-технический корпус Литер Л1,Л2) и административно-бытовой корпус (Литер Л), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, дом 42**, площадью 2384,5 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 01 070:0042:1855\ЛЛ1Л2
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“20” апреля 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	1. Исполнитель не несет ответственности за достоверность юридических прав, вывод о которых был сделан на основании информации, представленной Управляющей компанией. Право на объект(ы) оценки считается достоверным. Оцениваемый(ые) объект(ы) оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. 2. Исполнитель предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Исполнитель не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. 3. Сведения, получаемые Исполнителем из открытых источников информации, которые будут содержаться в Отчете, считаются достоверными. Однако Исполнитель не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений будет указан источник информации. 4. Информация, предоставленная Управляющей компанией, считается достоверной вне зависимости от предоставления возможности непосредственного осмотра объекта(ов) оценки оценщикам. 5. Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений. 6. Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах. Ни Управляющая компания, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть предоставлены Управляющей компанией для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с

	общественностью без предварительного письменного согласования с Исполнителем. 7. Мнение Исполнителя относительно стоимости объекта(ов) действительно только на дату оценки Объекта оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объекта. 8. От оценщиков не требуется участвовать в судебных разбирательства или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Управляющей компанией или судебного решения (определения). 9. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости объекта(ов) и не является гарантией того, что объект(ы) будет(ут) продан(ы) на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта(ов), указанной в данном Отчете. 10. Исполнитель обязуется соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Управляющей компанией, т.е. Исполнитель обязуется не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Управляющей компании, равно как и результаты задания, выполненного для Управляющей компании, за исключением лиц, письменно уполномоченные Управляющей компанией; суда, арбитражного или третейского суда; уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков. Прочие ограничения будут указаны по тексту Отчета.

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

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

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

[1] См. МСФО 13

намерение предприятия удержать актив или урегулировать или иным образом выполнить обязательство не является уместным фактором при оценке справедливой стоимости.

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 11 АА № 799597 от 03.05.2011 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 11 АА № 799598 от 03.05.2011 г
3. Техпаспорт нежилого здания.
4. Кадастровый паспорт земельного участка.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание города Сыктывкара

Объект оценки находится в Республике Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 16/1.

Сыктывкар — административный, общественный и деловой центр Республики Коми.

Сыктывкар — промышленный центр на севере России. Город имеет около 40 крупных промышленных предприятий, одна треть которых имеет всероссийское значение. Основными производителями являются Сыктывкарский ЛПК — первое предприятие целлюлозно-бумажной промышленности в республике и фабрика нетканых материалов — первое предприятие текстильной промышленности в республике, Сыктывкарский ЛДК — предприятие деревообработки, Сыктывкарский промкомбинат — первое в республике предприятие по производству деревянных домов заводской сборки. Промышленность города представлена более чем 10 отраслями. На долю лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной приходится около 62 % товарной продукции. В городе производится в год 254 тыс. куб. м деловой древесины, 179 тыс. куб. м. пиломатериалов, 43 тыс. куб. м. фанеры, 65 тыс. куб. м. древесностружечных плит, более 370 тыс. тонн бумаги, 50 млн. кв. м. нетканых материалов.

Сыктывкар является культурной столицей Республики Коми. Театр оперы и балета Республики Коми, расположенный в Сыктывкаре, представляет своим зрителям как постановки известных российских и западных авторов («Весёлая вдова», «Фаворитка», «Сильва»), так и национальные коми спектакли. Среди них ключевое место занимает балет «Яг Морт», основанный на сюжете коми эпоса.

Исключительно национальными постановками занимается Национальный музыкально-драматический театр Республики Коми. Все спектакли в нём идут на коми языке, с синхронным переводом на русский язык. В репертуаре театра органично сочетаются драматическое искусство и вокально-инструментальное наследие фольклора народа коми. Синтез этих двух направлений дал совершенно уникальные, оригинальные образцы театрального действа, отражающие глубинное эзотерическое мироощущение северного народа коми, — спектакли, созданные на основе фольклорных материалов, коми народного эпоса, песен, обрядов и представляющие самые разнообразные жанры: народную драму, музыкально-эпическую поэму, музыкальную комедию, мифологический сказ, современную драму, легенду, детскую сказку.

Коми Республиканская филармония включает в свой состав Государственный ансамбль песни и танца «Асъя кыа» (коми Асъя кыа), ансамбль народной музыки и песни «Зарни ёль», ансамбль инструментальной музыки «Вдохновение», а также солистов: народного артиста Республики Коми Алексея Моисеенко, заслуженного артиста Республики Коми Фёдора Святовца, заслуженную артистку Республики Коми Алевтину Вострикову, Викторию Ребенко, Викторию Пыстину, Ольгу Кравцову и Веру Булышеву. Ансамбль «Асъя кыа» является визитной карточкой культуры Коми республики на многих международных фестивалях.

Архитектура

Наиболее старые здания построены в начале XIX века, хотя в исторических документах «селение на устье Сысолы» известно с 1586 года. В писцовой книге на Сысольскую волость 1586 г. в Усть-Сысольском погосте перечисляются клетская церковь, 3 двора священнослужителей и 6 дворов крестьян. В 1628 г. в Усть-Сысольске была открыта таможенная изба для сбора пошлины с привозимых товаров, в 1646 году появилась вторая деревянная церковь и число дворов составило 76.

В начале XVIII века в Усть-Сысольске выдвинулась купеческая семья Сухановых. В 1740 г. на средства Сухановых была построена кирпичная Покровская церковь, а в 1768 г. кирпичный Троицкий собор. Каменные церкви простояли до 1930-х гг. и сохранились их фотографии.

В 1783 г. архитекторы «Комиссии строений» П. Р. Никитин и П. И. Обухов разработали «План города Усть-Сысольска», в котором был использован опыт г. Санкт-Петербурга. В основу была положена трехлучевая система в сочетании с прямоугольной планировкой. Была запроектирована центральная площадь и парадная набережная. Своим фасадом город раскрывался на р. Сысолу. Улицы располагались лучами, расходящимися

от реки, и дугами, параллельными ей. Всего в плане намечалось 26 кварталов, 12 улиц и 476 плановых мест под застройку домов.

Памятником каменной архитектуры этого периода является дом Сухановых (1804). Он построен по «образцовому» проекту, составленному в конце 18 в.

Во 2-й половине XIX века были построены гражданские каменные здания: дом Суворовых (1879), подворье Ульяновского монастыря (1881), духовное училище (1890) и др.

Более широко строительство гражданских зданий развернулось в начале 20 века. Построены здания ремесленной школы (1906) и пожарной охраны (1907), женская гимназия (1914) и уездная земская больница (1916). По архитектурным особенностям наибольший интерес вызывают здание духовного училища на ул. Кирова, построенное по проекту вологодского архитектора В. Фёдорова, и пожарная каланча на ул. Советской.

В годы советской власти развернулось строительство общественных зданий в г. Сыктывкаре. Были построены каменные здания Облисполкома (1926), Госбанка (1932, архитектор В. П. Степанов), Драматического театра (1932, архитектор Щербаков, Москва), Дом печати (1936, архитектор Ноткин, Москва), Республиканская больница (1938, архитекторы Каплун и Лерман, Москва), пединститут и гостиница «Север» (1938, И. А. Минин). Все эти здания построены в стиле «конструктивизма».

В 1938 г. по проекту А. В. Зикеева построено здание НКВД, ныне Министерство внутренних дел с 8-колонным портиком. С этого времени снова начали использовать классическое наследие в архитектуре. В 1939 г. построен кинотеатр «Родина» по проекту Изотова и первый полностью благоустроенный жилой дом по ул. Кирова, 28 по проекту Ф. А. Тентюковой с аркой и симметричным расположением балконов.

В 1953 г. был составлен новый проект планировки и застройки Сыктывкара (автор А. А. Шестаков). В 1950-е гг. и общественные, и жилые здания строили в стиле классицизма. Это областной совет профсоюзов, жилые дома по ул. Советской (по проектам А. В. Зикеева), Дворец пионеров (по проекту Ф. А. Тентюковой). В 1958 г. построено монументальное здание Республиканской библиотеки с колоннами коринфского ордера (авторы Лопатто и Лысяков). В 1961 г. построено здание Коми обкома КПСС, в 1964 г. — аэровокзал и железнодорожный вокзал. В 1968 г. по проекту А. Д. Турчанинова построен музыкальный театр.

В 1960-е гг. изменилась концепция массовой жилой застройки. Строительство заводов крупнопанельного домостроения предопределило проектирование и застройку по очень ограниченным и жестким типовым проектам. Впервые в практике застройки Сыктывкара появились крупные планировочные образования — жилые районы.

При проектировании Западного жилого района в основу проекта была заложена задача подчеркнуть средствами архитектуры значимость главной улицы района и города — Коммунистической (архитектор проекта В. Сенькин). На протяжении 3 км от набережной Сысолы до железнодорожного вокзала она предстала в проекте как анфилада площадей, нанизанных вдоль всей улицы. На всех площадях строились лучшие по тем временам здания. На Стефановской площади выросли здания Дома Советов (В. Ширшов, Г. Ильяшенко), филармонии и банка .

В Сыктывкаре много старинных зданий. Одно из них — одноэтажное кирпичное здание, это — прежний магазин купца Дербенёва. Другим историческим и архитектурным памятником является религиозная школа (семинария). Она была построена в 1890 году. Теперь это музей.

2.2. Сведения об объекте оценки

Объектом оценки является:

- право собственности на **земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, на земельном участке**

расположено здание – производственное здание с АБК, 42/4, площадью 16 077,00 кв. метров, кадастровый номер 11:05:0105025:246;

- право собственности на **нежилое здание** – производственное здание (производственно-технический корпус Литер Л1,Л2) и административно-бытовой корпус (Литер Л), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, дом 42**, площадью 2384,5 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 01 070:0042:1855\ЛЛ1Л2.

Характеристика оцениваемого нежилого здания

Характеристики производственного здания и административно – бытового корпуса представлены в Таблицах 3.2.1. – 3.2.2.

Таблица 3.2.2. Характеристика производственного здания

Характеристика производственного здания	
Назначение здания	Нежилое
Функциональное назначение	Производственно – техническое
Общая площадь, кв. м.	1904,20
Год постройки	1986, 1991
• Материал наружных стен	Кирпичные, Ж/б
• Перегородки	Ж/б панели
• Фундаменты	Ж/б сваи
• Перекрытия	Железобетонные
• Крыша	Рулонная на битумной основе
• Полы	Дощатые, крашенные
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Стальные трубы
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Чугунные трубы
• Отопление	От ЦВК
• Вода (хол./гор.)	Централизованный
• Вентиляция	Вытяжная
• Телефон	От АТС
Физический износ здания на 2011 г.	36 %
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
• Состояние	Удовлетворительное
• Ремонт	Требуется

Таблица 3.2.1. Характеристика административно – бытового корпуса

Характеристика административно – бытового корпуса	
Назначение здания	Нежилое
Функциональное назначение	Административно – бытовой корпус
Общая площадь, кв. м.	320,5
Год постройки	1986
• Материал наружных стен	Кирпичные, Ж/б
• Перегородки	Ж/б панели
• Фундаменты	Ж/б сваи
• Перекрытия	Железобетонные
• Крыша	Рулонная на битумной основе
• Полы	Дощатые, крашенные
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Стальные трубы
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Чугунные трубы

• Отопление	От ЦВК
• Вода (хол./гор.)	Централизованный
• Вентиляция	Вытяжная
• Телефон	От АТС
Физический износ здания на 2011 г.	42 %
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
• Состояние	Удовлетворительное
• Ремонт	Требуется

Описание земельного участка

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, общей площадью 16 077 кв. м., категория земель: земли населенных пунктов. На участке расположены производственное здание и административно - бытовой корпус.

В своей оценке эксперт исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объект.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В июле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к июлю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2015 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в июле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

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

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

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В феврале 2016 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в июне). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в июне).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения

показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В феврале ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в январе 2016 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США

Импорт товаров в июле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в июле 2016 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно июля 2014 г. снизилось на 34,0 процента.

В феврале 2016 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в июне, с начала года она составила 9,4% (в июне 2015 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях..

3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара

Экономическая ситуация в стране снова складывается не самым лучшим образом для капитального строительства. Республика Коми, следуя общероссийским тенденциям снижает количество затрат и темпы жилищного строительства.

Рынок торгово-офисной недвижимости Сыктывкара в 1 квартале 2016 года характеризовался средней деловой активностью, за исключением начала периода. В частности стоит отметить небольшой рост объема предложения на рынке продажи торгово-офисной недвижимости и снижение объема предложения на рынке аренды. Что отражает поведение игроков рынка: основная часть объема поглощения приходится на аренду.

Структура предложения торгово-офисных помещений в 1 квартале 2016 года относительно прошлых периодов изменилась незначительно. По-прежнему основная доля предложения сосредоточена в наиболее оживленных и плотно заселенных районах города. Доминирует на рынке предложения объектов небольшой площади до 200 кв. м. Предложение объектов большой площади на рынке минимально.

Ценовая ситуация на рынке торгово-офисной недвижимости характеризуется положительной динамикой. На конец марта 2015 года средняя стоимость аренды торговой недвижимости в целом по городу Сыктывкару отмечена на уровне 850 руб./кв. м./мес., что выше аналогичного показателя прошлого периода на 1,2%.

Средняя арендная ставка на офисную недвижимость в марте 2016 года составила 650 руб./кв. м./мес. Относительно прошлого периода средняя арендная ставка в целом по городу осталась практически неизменной (рост на 0,2%)%.

Несмотря на общую положительную динамику ценовой ситуации на некоторые типы помещений наблюдается снижение средних арендных ставок, основной причиной которого является поглощение качественных предложений и снижение деловой активности в малом бизнесе, связанное с экономическим кризисом.

Традиционно самые высокие арендные ставки отмечаются в районах Центра преимущественно на объекты вдоль «торговых» коридоров», расположенных на 1 этажах. Стоит отметить, что рост цен в 1 кв. 2016 г. отмечался на качественное предложение торговой недвижимости.

Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в Сыктывкар на конец марта 2016 г. отмечена на уровне 54,4 тыс. руб./кв. м. По сравнению с февралем 2016 г., средняя стоимость продажи торговой недвижимости выросла на 0,7 %, что связано не только со структурными изменениями на рынке, но также и повышением цен на объекты.

Ценовая ситуация на рынке продажи офисной недвижимости в Сыктывкаре в 3 кв. 2016 г. характеризовалась положительной динамикой. Средняя стоимость офисной недвижимости на конец марта 2016 г. составила 44,7 тыс. руб./кв. м., что выше аналогичного показателя месячной давности на 1,1%.

Традиционно самые высокие цены на продажу офисной недвижимости в г. Сыктывкаре отмечены в районе Центра. На конец марта 2016 г. они были на уровне 58 тыс. руб./кв. м. Данный район характеризуется высокой деловой активностью, сосредоточением административных органов, высших учебных заведений и др. Расположение именно в данном районе для многих компаний является приоритетным условием.

В первый и второй месяцы 1 кв. 2016 года спрос на торгово-офисную недвижимость остается достаточно стабильным, однако по сравнению с 4 кв. 2015 г. активность потенциальных покупателей и арендаторов незначительно снизилась. Основной спрос на торговую недвижимость приходится на район Центра. Спрос на офисную недвижимость в текущем апреле доминирует на помещения в районе Центра города.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

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

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым,* т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;

- быть *финансово состоятельным,* т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным,* т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для участка с существующими строениями заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.

- объект должен быть реконструирован;
- объект должен использоваться по другому назначению;
- продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения физической осуществимости, оцениваемое помещение не может быть снесено, так как оно не является отдельно стоящими.

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

Личный осмотр объекта оценки оценщиком показал, что объект находится в удовлетворительном состоянии и используется в качестве производственного. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием здания является его использование как производственного.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его текущее использование в качестве производственного.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом (**$C_{16г}$**):

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

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

$C_{ПВС}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;

- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;

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

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

V = NOI/R, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.

5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

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

$\mathbf{I^0}$ – безрисковая ставка;

$\mathbf{\Delta}$ - норма возврата;

$\mathbf{К_л}$ – компенсация за низкую ликвидность;

$\mathbf{К_р}$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$\mathbf{К_у}$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

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

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

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

Невозможность достоверно определить строительный объем в связи с отсутствием технического паспорта.

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

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

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой:

- право собственности на **Земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, на земельном участке расположено здание – производственное здание с АБК, 42/4,** площадью 16 077,00 кв. метров, кадастровый номер 11:05:0105025:246;

- право собственности на **нежилое здание** – производственное здание (производственно-технический корпус Литер Л1,Л2) и административно-бытовой корпус (Литер Л), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Колхозная, дом 42**, площадью 2384,5 кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 01 070:0042:1855\ЛЛ1Л2.

6.2.1. Определение стоимости земельного участка

Проанализировав состояние земельного рынка г. Сыктывкара, были отобраны 4 аналога земельных участков, имеющих сходные характеристики с оцениваемым, и выставленные на продажу (Таблица 6.2.1.1.).

В цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта.

Таблица 6.2.1.1. Описание аналогов и расчет рыночной стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	-	5 000 000	6 500 000	7 000 000	8 500 000
Цена за 1 м. кв. руб.	-	279	542	500	253
Общая площадь, кв.м.	16 077	17 900	12 000	14 000	33 600
Поправка на объем	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,10***
Цена с учетом корректировки	-	*279*	*542*	*500*	*278*
Поправка на торг	**-**	***0,97***	***0,97***	***0,97***	***0,97***
Цена с учетом корректировки	-	*271*	*525*	*485*	*270*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*271*	*525*	*485*	*270*
Юр. права и ограничения	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*271*	*525*	*485*	*270*
Категория земли	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категория земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*271*	*525*	*485*	*270*
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная д. 42	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная	Республика Коми, г. Сыктывкар

Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,0***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*271*	*525*	*485*	*270*
Наличие коммуникаций	все коммуникации	коммуникации в шаговой доступности	все коммуникации	все коммуникации	коммуникации в шаговой доступности
Поправка на наличие коммуникаций	**-**	***1,10***	***1,00***	***1,00***	***1,10***
Цена с учетом корректировки	-	*298*	*525*	*485*	*297*
Количество поправок		*2*	*1*	*1*	*3*
Веса		*0,18*	*0,35*	*0,35*	*0,12*
Справедливая стоимость 1 м. земли	***444***				
Справедливая стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	***7 140 524***				
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Таким образом, рыночная стоимость земельного участка на дату оценки составляет, округленно:

7 140 500 (Семь миллион сто сорок тысяч пятьсот) рублей

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все стоимости даны без учета налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристики аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	15 000 000	9 000 000	49 800 000	15 151 200
Цена за 1 кв. м., руб.	-	6 818	7 902	11 383	6 100
Общая площадь, кв. м.	2 384,50	2 200	1 139	4 375	2 483,8
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Здание производственного назначения, адм. быт корпус	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение	производственно-складское помещение
Юридические права	Право собственности	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная д. 42	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар
Расположение относительно основных магистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Состояние/внешний вид объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Источник информации	-	avito.ru	avito.ru	domofond.ru	irr.ru

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

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

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

В соответствии Федеральным Стандартом Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 «…Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов …».

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

1. Поправка на площадь объекта

Данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение данная поправка отражает изменение первоначальной стоимости (увеличение/снижение) аналога в зависимости от общей площади аналога и оцениваемого объекта. Зависимость следующая, чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв. м этого объекта и наоборот. На основе анализа рынка недвижимости Сыктывкара, оценщик принял решение ввести корректировку с коэффициентом 1,10 для 3-го аналога.

2. Поправка на торг

Данная поправка означает снижение первоначальной стоимости аналога объекта оценки в процессе переговоров между сторонами сделки. Среднерыночный размер поправки составляет 5-20%. Верхняя граница поправки применяется при слабонасыщенном рынке. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е.

Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее максимальный коэффициент скидки на торг в размере 0,98 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

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

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

4. Поправка на юридические права

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

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

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

5. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. Объект оценки и аналоги находятся в непосредственной близости друг от друга. Анализ рынка нежилых помещений показал, что объекты расположены в непосредственной близости друг от друга. Коэффициент корректировки равен 1.

6. Поправка на сост ояние

Данная поправка учитывает снижение или увеличение первоначальной цены аналога объекта оценки в зависимости от состояния объекта. Стоимость того объекта выше, который находится в лучшем состоянии. На основе анализа рынка недвижимости Сыктывкара, оценщик принял решение корректировку не вводить.

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

Таблица 6.2.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	15 000 000	9 000 000	49 800 000	15 151 200
Цена за 1 кв. м., руб.	-	6 818	7 902	11 383	6 100

Общая площадь, кв. м.	2 384,5	2 200	1 139	4 375	2 483,8
Поправка на площадь	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,10***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 818*	*7 902*	*12 521*	*6 100*
Поправка на торг	***-***	***0,98***	***0,98***	***0,98***	***0,98***
Цена с учетом корректировки	-	*6 682*	*7 744*	*12 271*	*5 978*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 682*	*7 744*	*12 271*	*5 978*
Юридические права	Право собственности	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 682*	*7 744*	*12 271*	*5 978*
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная д. 42	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар	Республика Коми, г. Сыктывкар
Поправка на местоположение	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 682*	*7 744*	*12 271*	*5 978*
Состояние/внешний вид объекта	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние объекта	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 682*	*7 744*	*12 271*	*5 978*
Количество поправок	-	*1*	*1*	*2*	*1*
Веса	-	*0,29*	*0,29*	*0,14*	*0,29*
Справедливая стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	**7 583**				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	**18 080 520**				

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

18 080 500 (Восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

- на производственное здание и административно–бытовой корпус: 10 940 000 (Десять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей;

- на земельный участок площадью 16 077 кв. м.: 7 140 500 (Семь миллионов сто сорок тысяч пятьсот) рублей.

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. в период кризиса крайне сложно определить время экспозиции для сдачи объекта в аренду, с целью дальнейшего получения стабильного дохода, тем более, состояние объекта оценки неудовлетворительное и требует ремонта, в текущем состоянии для коммерческого использования не пригодно.

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

Таким образом, исходя из вышеизложенного, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при выполнении данной работы.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

При оценке объекта недвижимости нами были применен один подход к оценке рыночной стоимости. Согласование результатов тестирует адекватность и точность применения каждого из подходов. Ниже следует краткое обсуждение результатов каждого из подходов и обоснование итогового заключения о рыночной стоимости объекта.

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

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Сравнительный (рыночный) подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и

покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках. Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

18 080 500 (Восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

- на производственное здание и административно–бытовой корпус: 10 940 000 (Десять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей;

- на земельный участок площадью 16 077 кв. м.: 7 140 500 (Семь миллионов сто сорок тысяч пятьсот) рублей.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается **вес 1.**

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на производственное здание и административно – бытовой корпус и права собственности на земельный участок площадью 16 077 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Колхозная, д. 42, по состоянию на 20 апреля 2016 года, составляет округленно:

18 080 500 (Восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

- на производственное здание и административно–бытовой корпус: 10 940 000 (Десять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей;

- на земельный участок площадью 16 077 кв. м.: 7 140 500 (Семь миллионов сто сорок тысяч пятьсот) рублей.

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и

умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

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

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на производственное здание и административно – бытовой корпус и права собственности на земельный участок площадью 16 077 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, ул. Колхозная, д. 42, по состоянию на 20 апреля 2016 года, составляет округленно:

18 080 500 (Восемнадцать миллионов восемьдесят тысяч пятьсот) рублей, в том числе:

- на производственное здание и административно–бытовой корпус: 10 940 000 (Десять миллионов девятьсот сорок тысяч) рублей;

- на земельный участок площадью 16 077 кв. м.: 7 140 500 (Семь миллионов сто сорок тысяч пятьсот) рублей.

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

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

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

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

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

Оценщик Смирнова А.А.

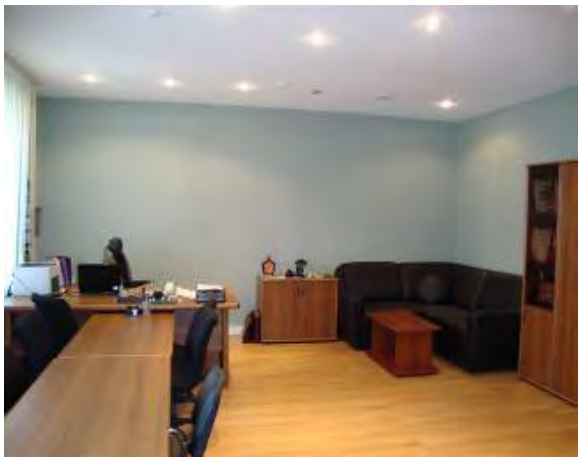
25 апреля 2016 года

10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
10. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
11. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
12. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта



11.2. Сопроводительные документы

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

повторное, взамен свидетельства : серия 11-АА № 784282 , дата выдачи 17.03.2011

Дата выдачи: "03" мая 2011 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" под управлением ООО УК "Надежное управление" от 27.03.2009, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России 29.04.2009 в реестре за №1421-94156228 с изменениями и дополнениями №1 от 27.05.2009, зарегистрированными 02.06.2009 за № 1421-94156228-1, с изменениями и дополнениями №2 от 16.11.2009, зарегистрированными 24.11.2009 за №1421-94156228-2, с изменениями и дополнениями №3 от 15.10.2010, зарегистрированными 16.11.2010, за №1421-94156228-3.

• Договор №Р2/39к-ПЗП/11-1 купли-продажи земельного участка и производственного здания от 14.02.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "Рентный 2", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев

Вид права: Общая долевая собственность

Объект права: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственной базы деревообрабатывающего предприятия, общая площадь 16077 кв. м., адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Колхозная, на земельном участке расположено здание - производственное здание с АБК,42/4

Кадастровый (или условный) номер: 11:05:0105025:246

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" марта 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-01/019/2011-319

Регистратор Колганова Г. А.

М.П. (подпись)

11 А А № 799598

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Колганова Г. А. _____

м.п. (подпись)

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

повторное, взамен свидетельства : серия 11-АА № 784281 , дата выдачи 17.03.2011

Дата выдачи: "03" мая 2011 года

Документы-основания: • Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом "Рентный 2" под управлением ООО УК "Надежное управление" от 27.03.2009, зарегистрированные Федеральной службой по финансовым рынкам России 29.04.2009 в реестре за №1421-94156228 с изменениями и дополнениями №1 от 27.05.2009, зарегистрированными 02.06.2009 за № 1421-94156228-1, с изменениями и дополнениями №2 от 16.11.2009, зарегистрированными 24.11.2009 за №1421-94156228-2, с изменениями и дополнениями №3 от 15.10.2010, зарегистрированными 16.11.2010, за №1421-94156228-3.

• Договор №Р2/39к-ПЗП/11-1 купли-продажи земельного участка и производственного здания от 14.02.2011

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев
- Закрытый паевый инвестиционный рентный фонд "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: производственное здание (производственно-технический корпус (Литер Л1,Л2) и административно-бытовой корпус (литер Л), назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 2384,5 кв. м., инв.№ 1855, лит. ЛЛ1Л2, адрес объекта: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Колхозная, д. 42

Кадастровый (или условный) номер: 11:05:01 01 070:0042:1855\ЛЛ1Л2

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "17" марта 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-01/019/2011-318

Регистратор Колганова Г. А.

М.П. (подпись)

11 А А № 799597

Иные участники общей долевой собственности согласно записям Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним :

не зарегистрировано

Регистратор Колганова Г. А.

М.П. (подпись)

Госстрой Российской Федерации

Сыктывкарский филиал ГУП РК
«РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО
ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»

Сыктывкарский филиал ГУП РК
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание Детский сад
назначение нежилого строения

район

город (~~пос.~~) Сыктывкар

улица (пер.) Колхозная 42

квартал №

инвентарный № 1855

Составлен по состоянию на
«23» января 20 04 г.

Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е

АКБ «МБРР» (ОАО)
Региональный филиал
КОПИЯ ВЕРНА
Никулина О.А.

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

...а типография "Мой Кыв" тел. (8212) 44-62-49

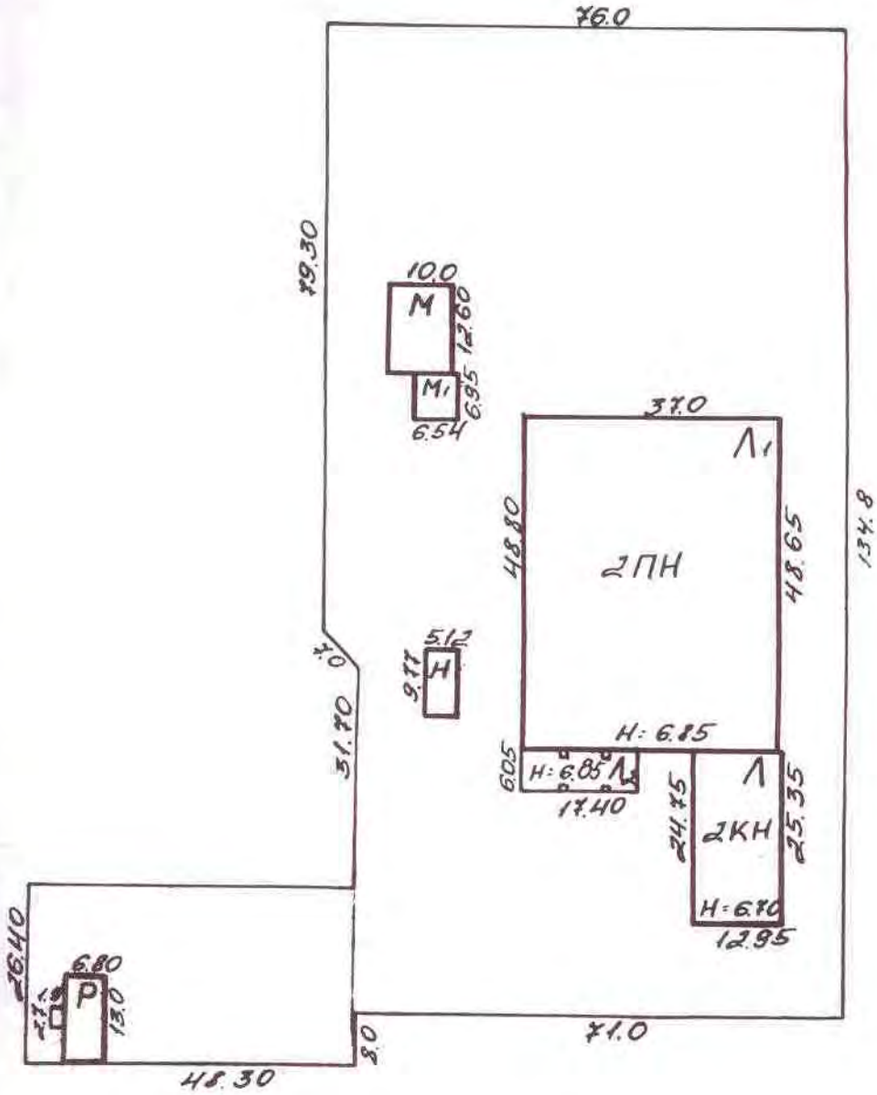
I. Регистрация права собственности

(реестровый № 6-266) Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия или организации	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Долевое участие при общей собственности	Подпись лица, свидетельствующего правильность записи
	Закрытое акционер-ное общество „Дна Лес"	Свид. НАА 032963 от 24.11.2000 р 11-01/05-06/ 2000-1012		Литер Л.Н.Л. пол. п.
		Догов. №85 купли-прод от 12.10.2000г.		
03.02.04г.		свид. НАА 227347 от 24.11.00г. р 11-01/05-06/ Дог №85 купли-прод. от 12.10.00г.		

II. Экспликация земельного участка — кв. м

Площадь участка			Незастроенная площадь			
по документам	фактически	застроенная	замощенная	озелененная	прочая	



ЭКСПЛИКАЦИЯ	
Литер на плане	Наименование строения
Л	АДМ.-БЫТ здание ~~швейн~~
М	~~насосн.~~-компрес.
Н тр.	подстанц.
Р	~~столярка~~
Л1	произв.-техн. корпуса

Сыктывкарский филиал ГУП «БТИ»

План земельного уч-ка по ул. Колхозной, 42 по ул.

М 1:500

10

Дата 30.09.98г.

Составил Рассыхаева

Проверил Лукина

Начальник Ракин

2.10.98г. Ткач

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер Л Год постройки 1986 Число этажей 1

Группа капитальности I Вид внутренней отделки простой

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т п)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем с поправк	Износ в %	% износа к строке гр 7×гр 8 / 100	Тек из: износ в элемента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты	ж/бет сваи	хорошее	5	1	5	10	0.5	
2	а) стены и их наружная отделка	кирпичная	трещ. выветр. швов	28	1	28	30	8.4	
	б) перегородки	кирпичная	разбит, частич разобран						
3	Перекрытия: чердачное	ж/бет	болбен. трещ	16	1	16	10	1.6	
	Перекрытия: междуэтажные	— " —							
	Перекрытия: надподвальное								
4	Крыша	рулонная на битумн. осн		4	1	4	10	0.4	
5	Полы	дощатые крашен.	доски разобр.	10	1	10	70	7.0	
6	Проемы: оконные	переп. двойные	стекло част. разбит	10	1	10	70	7.0	
	Проемы: дверные	глухие							
7	Внутренняя отделка	штукат. стен и потолков, стены в сан уз. мелкая плитка, окраска прочая	плитка разбит трещины	10	1	10	70	7.0	
8	Сан. и электрооборудование: отопление	ом ЦВК		13	1	13	60	7.8	
	водопровод	стальн. тр							
	канализация	чугун. тр							
	гор. водоснабжен.	центральн.							
	ванны	душ							
	электроосвещение	проводка открыт							
	радио	от гор сети							
	телефон	от АТС							
	вентиляция	вытяжная							
	лифты								
9	Прочие работы	прочие, местн.		4	1	4	40	1.6	
			Итого:	100	×	100	×	41,3	×

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ =

41%

III. Благоустройство здания — кв. м по общеполезн. пл.

Водопровод	Канализация	Отопление: от ТЭЦ	Отопление: от групповой (квартальной) котельной	Отопление: от собственной котельной	Отопление: от АГБ (УВК)	Отопление: печное	Отопление:	Централизованное горячее водоснабжение	Ванны: с централиз. горячим водоснабжением	Ванны: с газовыми колонками	Ванны: с дровяными колонками (душ)	Газоснабж.: централизованное	Газоснабж.: жидким газом	Электроснабжение	Лифты — шт.: пассажирские	Лифты — шт.: грузовые
2384.5	2384.5				2384.5			2384.5			2384.5			2384.5		

IV. Общие сведения

Назначение производственно-технич. и административ-бытовой корпус

Использование — " —

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

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

Литера по плану	Наименование здания и его частей	Формулы для подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь (кв. м)	Высота (м)	Объем (м. куб.)
1	2	3	4	5	6
Л	основное стр	24.75×12.95	320.5	6.7	2147
Л1	— " —	$\left(37.0 \times 6.85 + \frac{37.0}{2} \times 2.0\right) \times 48.8$	1798.1	6.85	14174
Л2	основное	6.1×17.4	106.1	6.85	727
			2224.7		17048

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер Л1 Год постройки 1986 Число этажей 11

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки простой

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к стоим. гр. 7×гр. 8 / 100	Тек. изн. в %
2	3	4	5	6	7	8	9	10
Фундаменты	ж/бетонные сваи	хорош	12	1	12	10	1.2	
Стены и их наружная отделка	ж/бетонные панели	трещ.						
Перегородки	кирпичные	кирп. побитый	30	1	30	25	7.5	
Перекрытия чердачное	ж/бетонные	волосн. трещ.	16	1	16	10	1.6	
Перекрытия междуэтажные								
Перекрытия надподвальное								
Крыша	рулонная на битум. мастик	перекрыш заново	7	1	7	20	1.4	
Полы	цементные дощатые кирпичные	сколы выбоины разбитый	10	1	10	60	6.0	
Проемы оконные	переплёты двойные	стекол нет, рам част. ворот нет	8	1	8	65	5.2	
Проемы дверные	ворота							
Внутренняя отделка	штукатурка окрас. окраска проёмов	осыпан. штукат. отслоен. загрязн.	2	1	2	70	1.4	
Отопление	от ЦВК							
Водопровод	стальные трубы	приборов нет						
Канализация	чугунные трубы							
Горяч. водоснабжение	централизован.							
Ванны	душ							
Электроосвещение	проводки скрыт.		13	1	13	65	8.45	
Радио								
Телефон	от АТС							
Вентиляция	вытяжная							
Лифты								
Прочие работы	прочие		2	1	2	50	1.0	
		Итого	100				33.75	

Износ, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 34\%$

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер Л2 Год постройки 1991-92 Число этажей I

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению (гр. 7×гр. 8 / 100)	Тек. изм. износ в % элемента	Тек. изм. износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	хорош	5	1	5	10	0.5		
2	а) стены и их наружная отделка	бетонные блоки		28	1	28	10	2.8		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	ж/бетонные плиты		16	1	16	10	1.6		
	Перекрытия: междуэтажные									
	Перекрытия: надподвальное									
4	Крыша	рулонная на битумной мастике		4	1	4	10	0.4		
	Полы	бетонные	выбоины	10	1	10	30	3.0		
6	оконные	деревянные двойные	стёкол нет,	10	1	10	60	6.0		
	дверные	ворота металлические	ворота сняты							
7	Внутренняя отделка	штукатурка побелка покраска	загрязн. отпад. трещ.	10	1	10	50	5.0		
8	Сан. и электроустройства: отопление	от ЦВК		13	1	13	50	6.5		
	водопровод	стал. трубы								
	канализация	чугунные трубы								
	гор. водоснабжен.	централизован.								
	ванны									
	электроосвещение	скрытая электропр. от сети								
	радио									
	телефон	АТС								
	вентиляция	вытяжная								
	лифты									
9	Прочие работы	прочие		4	1	4	30	1.2		
			Итого:	100	×	100	×	27.0	×	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр 7)}} = 27\%$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	×			100	×			100

Наименование конструктивных элементов	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице
Фундаменты										
Стены и перегородки										
Перекрытия										
Крыша										
Полы										
Проемы										
Отделочные работы										
Электроосвещение										
Прочие работы										
Итого		100	×			100	×			100

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его ча

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	группу капитал.	климат район					Стоимость измерителя с поправками	Количество объем — куб. м, площадь — кв. м	Восстановит. стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Л.Л2	Основное	2	22а				8/см.							769000	
Л1	— " —	2	90г											1365000	
	см. Акт оценки					от 09.07.99г.									
														2109000	

Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер Л2 Год постройки 1991-92 Число этажей 1

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр. 7×гр. 8 / 100	Тек. изм. износ в % элемента	Тек. изм. износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	ж/бетонный ленточный	хорош	5	1	5	10	0.5		
2	а) стены и их наружная отделка	бетонные блоки		28	1	28	10	2.8		
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное	ж/бетонные плиты		16	1	16	10	1.6		
	Перекрытия: междуэтажные									
	Перекрытия: надподвальное									
4	Крыша	рулонная на битумной мастике		4	1	4	10	0.4		
5	Полы	бетонные	выбоины	10	1	10	30	3.0		
6	оконные	остеклённые двойные	стёкол нет,	10	1	10	60	6.0		
	дверные	ворота металлические	ворота сняли							
7	Внутренняя отделка	штукатурка побелка покраска	загрязн. отпад. трещ.	10	1	10	50	5.0		
8	Сан. и электроустройства: отопление	от ЦВК		13	1	13	50	6.5		
	водопровод	стал. трубы								
	канализация	чугунные трубы								
	гор. водоснабжен.	централизован.								
	ванны									
	электроосвещение	скрытая электропр.								
	радио	от сети								
	телефон	АТС								
	вентиляция	вытяжная								
	лифты									
9	Прочие работы	прочие		4	1	4	30	1.2		
			Итого:	100	×	100	×	27.0	×	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}} = 27\%$

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками
Фундаменты												
Стены и перегородки												
Перекрытия												
Крыша												
Полы												
Проемы												
Отделочные работы												
Электроосвещение												
Прочие работы												
Итого		100	×			100	×			100	×	

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	группу капитал.	климат район					Стоимость измерителя с поправками	Количество объем — куб. м, площадь — кв. м	Восстановит. стоимость в рублях	% износа	Действительн. стоимость в рублях
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18
Л Л2	Основное	2	232				8/см.							769000		44	453710
Л1	— . —	2	90г											1465000		34	966900
	см. Акт оценки от 09.07.99г.													3109000		34	2051940

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, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т. п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элем. с поправк.	Износ в %	% износа к строению гр. 7×гр. 8 / 100	Тек. изм. износ в % элемента	Тек. изм. износ в % к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты									
2	а) стены и их наружная отделка									
	б) перегородки									
3	Перекрытия: чердачное									
	Перекрытия: междуэтажные									
	Перекрытия: надподвальное									
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы: оконные									
	Проемы: дверные									
7	Внутренняя отделка									
8	Сан. и электроустройства: отопление									
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснабжен.									
	ванны									
	электроосвещение									
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	Прочие работы									
			Итого:	100	×		×		×	

% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{\% износа (гр. 9)} \times 100}{\text{удельный вес (гр. 7)}}$ =

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×			100	×			100	×

Наименование конструктивных элементов	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки	Удельн. вес с поправками	Литера ___	Удельн. вес по таблице	Поправки
Фундаменты											
Стены и перегородки											
Перекрытия											
Крыша											
Полы											
Проемы											
Отделочные работы											
Электроосвещение											
Прочие работы											
Итого		100	×			100	×			100	×

VIII. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на: удельный вес	группу капитал.	климат район					Стоимость измерителя с поправками	Количество (объем — куб. м, площадь — кв. м)	Восстановит. стоимость в рублях	% износа
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Номер	Наименование ограждений и сооружений	Материал, конструкция	Размеры			№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправка на климат. район	Восстан. стоимость в рублях	% износа	Действительная стоимость в рублях
			длина, м	ширина, высота, м	площадь, кв. м								

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах данного года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		Всего	
	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная	восстановительная	действительная
2004 г.	3109000	3109000					3109000	3109000

25 января 2004 г. Исполнил Квинчук Т. В

«25» января 2004 г. Проверил Лукина Г. А

«25» января 2004 г. Начальник бюро Тлен М. Р.

Работа выполнена	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__ г.	«__» _____ 20__
Исполнил				
Проверил				
Начальник бюро				

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Колхозной № 42

Этажность (для чтения с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения															
					жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские				итого (по квартире, этажу строен.)	высота помещ. по внутр. обмеру
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
1		1	бытовая	4.07 × 3.1 - (1.87 × 0.95)					10.8										10.8	2.95
		2	кладовая	1.76 × 0.83						1.5									1.5	
		3	— " —	4.06 × 2.15					8.7										8.7	
		4	теплоузел	7.24 × 4.07						29.5									29.5	
		5	туалет	3.08 × 4.0 - (1.27 × 0.27) × 3						11.3									11.3	
		6	коридор	3.8 × 2.75						10.4									10.4	
		13	душ	5.5 × 4.4						24.2									24.2	
		14а	раздевалка	3.03 × 5.48						16.6									16.6	
		15	коридор	2.43 × 5.53						13.4									13.4	
		16	мастерская	10.55 × 5.49					57.9										57.9	
		17	лестн. кл.	5.65 × 2.67						15.1									15.1	
		18а	складское	1.8 × 3.15					5.7										5.7	
		18б	коридор	2.7 × 3.93 - 0.4 × 1.93						9.8									9.8	
		18в	— " —	1.4 × 20.8 + 1.29 × 3.8						32.9									32.9	
		19	тамбур	1.98 × 1.47						2.9									2.9	
		20	— " —	1.8 × 1.0						1.8									1.8	
		21	цех	47.94 × 18.02 - (0.4 × 0.3) × 20					861.5										861.5	
		24	— " —	11.6 × 18.0					208.8										208.8	

Тип. "Мизи Кыа", тел.: (8212) 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Колхозная № 42

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения															
					жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские				итого (по квартире, этажу строен.)	высота помещ. по внутр. обмеру
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
		25	эл. цех	3,75 × 5,57					20,9										20,9	2,95
		26	прочу. помещ.	3,6 × 5,57					20,0										20,0	
		27	— " —	36,0 × 17,9 − 5,98 × 7,78 −																
				− 5,95 × 6,0					562,2										562,2	
		32	— " —	5,7 × 5,43					31,0										31,0	
		35	коридор	5,8 × 5,2						30,2									30,2	
		36	производ. пом	11,3 × 5,8					65,5										65,5	
			Итого по 1 этажу:						1853,0	199,6									2052,6	

Тип. "Миян Кыа", тел.: (8212) 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар. по ул. (пер.) Колхозная № 42

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения														Итого (по квартире, этажу строен.)	Высота помещ. по внутр. обмеру
					жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские					
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
II		1	кабинет	5.67 × 2.98					16.9										16.9	2.95
		2	— " —	5.65 × 3.85					21.8										21.8	
		3	приемная	5.66 × 4.5					25.5										25.5	
		4	кабинет	5.67 × 6.34					35.9										35.9	
		5	мест. ин.	5.65 × 2.67						15.1									15.1	
		6	кабинет	4.06 × 6.1					24.8										24.8	
		7	— " —	4.04 × 4.85					19.6										19.6	
		8	— " —	4.06 × 2.87					11.7										11.7	
		9	— " —	4.05 × 2.87					11.6										11.6	
		10	склад	4.04 × 2.87 - 1.64 × 1.87					8.5										8.5	
		11	туалет	1.57 × 0.75						1.2									1.2	
		12	— " —	1.57 × 0.87						1.4									1.4	
		13	вестибюль	3.05 × 3.77						11.5									11.5	
		14	— " —	1.0 × 3.77						3.7									3.7	
		15	коридор	24.02 × 1.4						33.6									33.6	
		16	кабинет	5.67 × 2.82					16.0										16.0	
		17	произв. пом.	7.55 × 5.57					42.1										42.1	
		18	— " —	5.43 × 5.7					31.0										31.0	
Итого по II эт.									265,4	66,5								331,9		
Всего по зданию:									2118,4	266,1								2384,5		

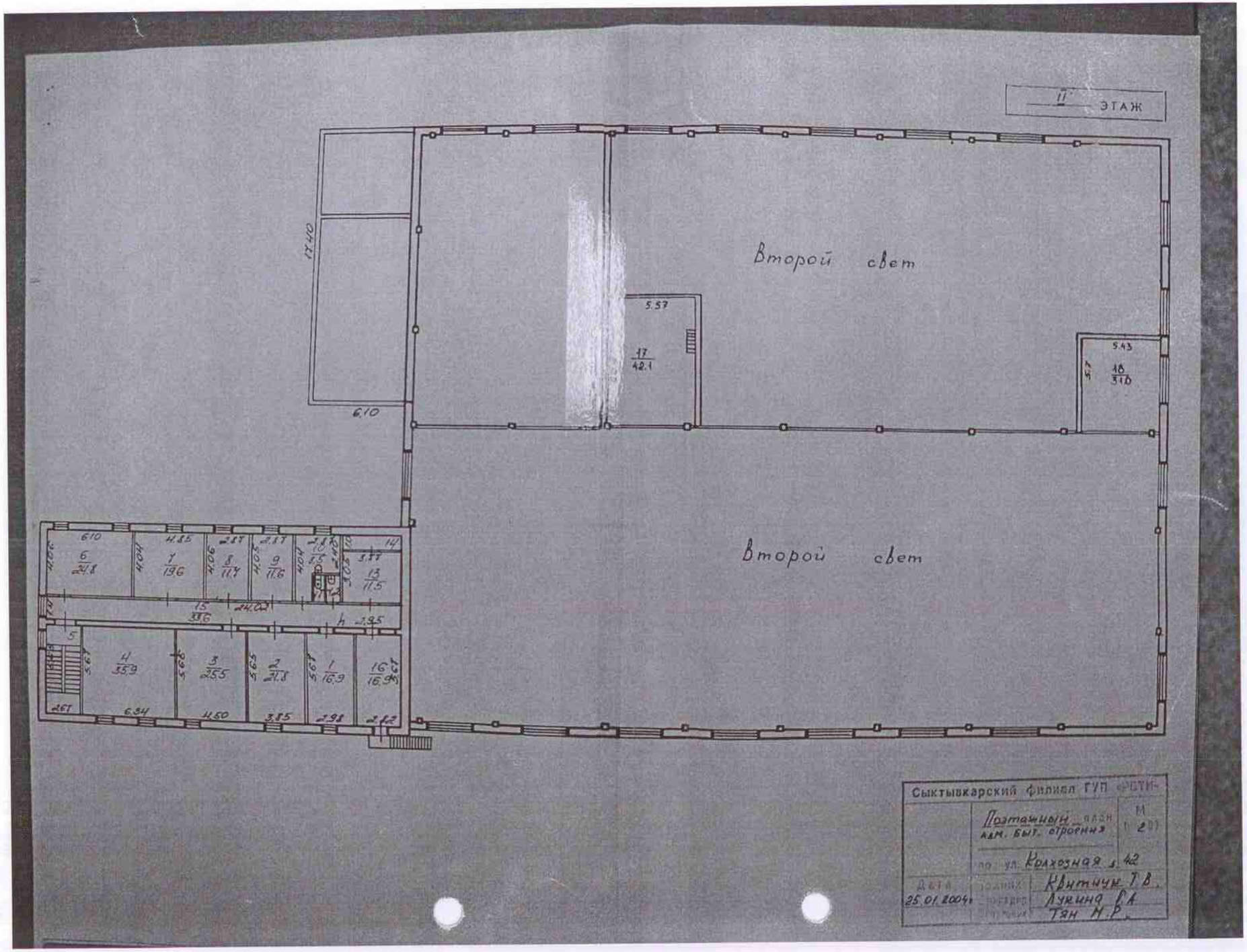
Тип. "Миян Кыа", тел.: (8212) 44-62-49

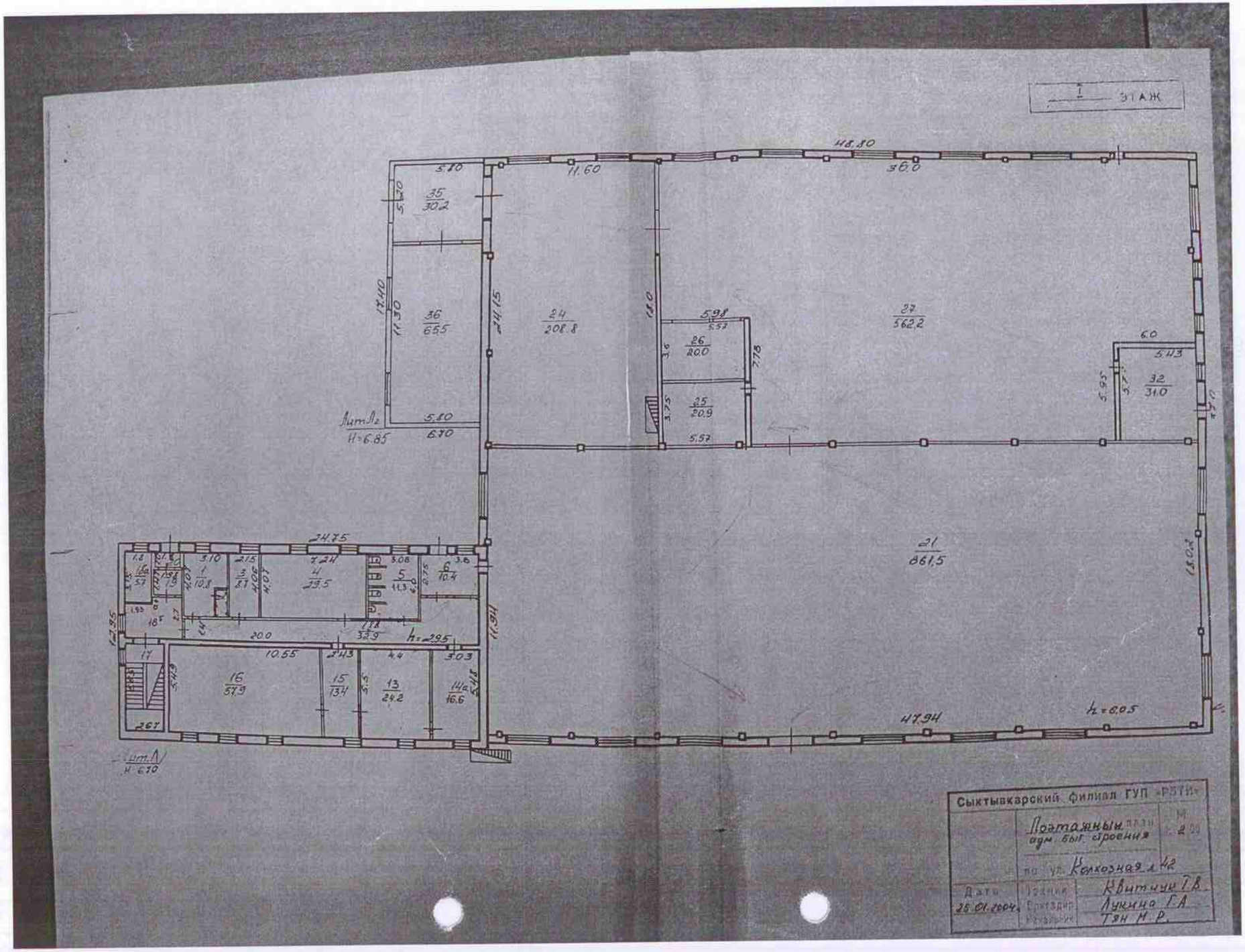
К СВЕДЕНИЮ ВЛАДЕЛЬЦА ЗДАНИЯ

1. Перепланировка, реконструкция зданий, помещений производится только с разрешения администрации Муниципального образования "г. Сыктывкар".

2. Плановая техническая инвентаризация проводится один раз в пять лет.

3. Техническая инвентаризация проводится за счет средств владельца объекта недвижимости по тарифам, утвержденным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на основании норм времени, разработанных Госстроем Российской Федерации.


II ЭТАЖ
Второй свет
Второй свет
17.40
6.10
5.57
17
42.1
5.43
18
31.6
6
21.8
7
13.6
8
11.7
9
11.6
13
11.5
15
33.6
24.02
2.95
4
35.9
3
25.5
2
21.3
1
16.9
16
16.9
6.34
4.50
3.85
2.98
2.42
Сыктывкарский филиал ГУП «БТИ»
Поэтажный план адм. быт. строения
М 1:200
по ул. Крахозная д. 42
Дата 25.01.2004
Чертил Кривчук Т.В.
Проверил Лукина Л.А.
Утвердил Тян М.Р.


1 этаж
48.80
11.60
36.0
35
30.2
36
65.5
24
208.8
27
562.2
26
20.0
25
20.9
32
31.0
Лит.Л2
Н=6.85
21
861.5
24.75
1
10.8
3
8.1
4
39.5
5
11.3
6
10.4
20.0
10.55
16
57.9
15
13.4
13
24.2
14а
16.6
h=2.95
h=6.05
47.94
Лит.Л
Н 6.70
Сыктывкарский филиал ГУП «РБТИ»
Поэтажный план адм. быт. строения
М 1:200
по ул. Колхозная д.42
Дата 25.01.2004
Чертил Квитчук Г.В.
Проверил Лукина Г.А.
Руководит. Тян Н.Р.

Федеральное госу ственное учреждение «Земельная кадастрова лата» по Республике Коми

(наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.1

10.08.2010 № 1105/205/10-1360

1	Кадастровый номер 11:05:0105025:246	2	Лист № 1	3	Всего листов 2

Общие сведения

4 Предыдущие номера: 11:05:0105025:110

5 -

6 Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 10.08.2010

7 Местоположение: Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Колхозная, на земельном участке расположено здание - производственное здание с АБК, 42/4

8 Категория земель:

8.1	Земли сельскохозяйственного назначения	Земли населенных пунктов	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения	Земли особо охраняемых территорий и объектов	Земли лесного фонда	Земли водного фонда	Земли запаса	Категория не установлена
8.2	-	весь	-	-	-	-	-	-

9 Разрешенное использование: для обслуживания производственной базы деревообрабатывающего предприятия

10 Фактическое использование /характеристика деятельности/: -

11 Площадь: 16077±44 кв.м.

12 Кадастровая стоимость (руб.): 20304929.46

13 Удельный показатель кадастровой стоимости (руб./м^2): 1262.98

14 Местная

15 Сведения о правах: -

16 Особые отметки: Предыдущий кадастровый номер 11:05:0105025:110 равнозначен кадастровому номеру 11:05:01 05 025:0110. Заявление от 09.08.2010 № 1105/105/10-126.

17 -

18 Дополнительные сведения для регистрации прав на образованные земельные участки

18.1 Номера образованных участков: 11:05:0105025:246, 11:05:0105025:247

18.2 Номер участка, преобразованного в результате выдела: -

18.3 Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: 11:05:0105025:110

АКБ «МБРР» (ЗАО) Регистрация залога КОПИЯ ВЕРНА Нокурная О.А.

Начальник отдела (наименование должности) М.П. (подпись) В.К. Комова (инициалы, фамилия)

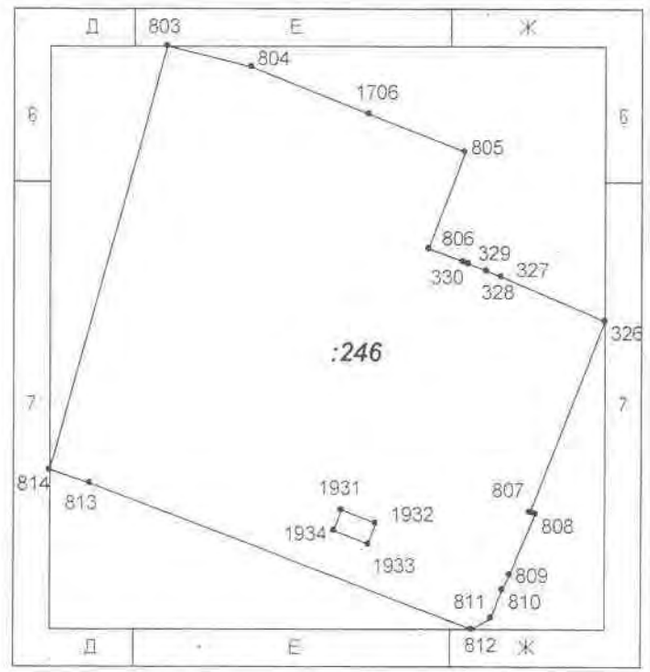
КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬН О УЧАСТКА (выписка из государственного кадастра недвижимости)

В.2

10.08.2010 № 1105/205/10-1360

1	Кадастровый номер 11:05:0105025:246	2	Лист № 2	3	Всего листов 2

4 План (чертеж, схема) земельного участка



5 Масштаб 1:2000 Условные знаки: • - точка границы, имеющиеся сведения о которой позволяют однозначно определить ее положение на местности

——— - участок границы, имеющиеся сведения о котором достаточны для определения его прохождения на местности

Начальник отдела

(наименование должности)

М.П.

(подпись)

В.К. Комова

(инициалы, фамилия)

Складское помещение, 2200 м²

Размещено 15 апреля в 19:47. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 987, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Avito ПРОМО
Узнать больше

Цена	15 000 000 руб.
Агентство	**Виктор** на Avito с декабря 2014 Показать телефон · Написать сообщение
Город	Сыктывкар
Адрес	ул.1-я Промышленная, д.53

РУС 11:31 20.04.2016

Отчеты - maimak | Производственно | Складское помещ | поправка на дату | Поправка на дату | курс доллара на | База данных по к

www.avito.ru Производственное помещение, 1139 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Коми на Avito — Объявления на сайте Avito

Производственное помещение, 1139 м²

Размещено 13 апреля в 13:45. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 84, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Продаете коммерческую недвижимость?

Узнать больше

Цена	9 000 000 руб.
Агентство	**частное лицо**
Контактное лицо	Сергей
	Показать телефон / Написать сообщение
Город	Сыктывкар
Адрес	Ухтинское шоссе, 35

РУС 11:31 20.04.2016

www.domofond.ru Склад на продажу - город Сыктывкар : Domofond.ru

49 800 000 РУБ.

КУПИТЬ В ИПОТЕКУ

Склад на продажу

Лесопарковая ул, 21/3, Сыктывкар, Коми

Сыктывкар

В избранное

Складское помещение, 4375 м²

Продам складское помещение комплекс по ул. Лесопарковой, не требует вложений, заполняемость арендаторами 100%. Рампа ж/б, удобный подъезд для разгрузки фур. Трое ворот для приемки товара. Высота потолков 8 м. газ, свет, вода, канализация.

Компания:
Сергей
Размещает объявления: 1 год
Объявлений о продаже: 3
Объявлений об аренде: 1
Всего за 3 месяца.: 4

Показать номер

Зарегистрироваться

Следите за информацией об избранных объектах недвижимости с помощью вашего аккаунта...

Создать аккаунт

РУС 11:40 20.04.2016

syktyvkar.irr.ru Помещение под производство и склад 2483.8 кв.м, высота потолков: 6.5 м, 2-я Промышленная ул, 38/1, Коми Респ, Сыктывкар. Цена 15151200 руб. - ИЗ РУК В РУКИ

Помещение под производство и склад 2483.8 кв.м, высота потолков: 6.5 м, 2-я Промышленная ул, 38/1

15 151 200 руб. **или 414 950 руб. в месяц**

03 декабря 2015

8 (912) 861-22.....

Наталья 8 объявлений

Сыктывкар, 2-я Промышленная ул, 38/1

0 просмотров

Описание

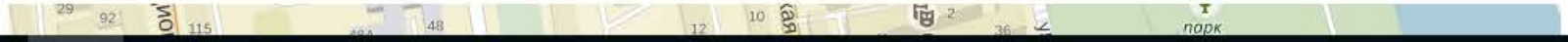
Продается комплекс зданий:
Здание склада 2125, 90 кв. м., подсобное здание (есть гаражный бокс) 96, 40 кв. м., здание конторы (офисные помещения) 261, 50 кв. м. Здание склада отапливается, высота потолков 6, 5 м. Территория огорожена, заасфальтирована, имеется эстакада для разгрузки материалов. Площадь территории 16116 кв. м. в аренде у администрации города. Доступность личным транспортом без ограничений. Парковка возможна на территории объекта. Подъезд по асфальтированной дороге.
Стоимость 15 151 200, 00 руб. с НДС (торг).
Объявление не является офертой или приглашением принять участие в торгах. Организация сохраняет за собой право по собственному усмотрению отказаться от принятия всех предложений.

Подробнее о помещении

— Отапливаемое
— Охрана

Подробнее о здании

— Этажей в здании: 1
— Год постройки/сдачи: 1977 г.
— Материал стен: кирпичный
— Высота потолков: 6.5 м



РУС 11:40 20.04.2016

www.avito.ru Участок 1.79 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Коми на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 1.79 га (промназначения)

Размещено сегодня в 09:49. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1349, сегодня 15

Цена 5 000 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство **Сергей**
на Avito с апреля 2015

Показать телефон Написать сообщение

Город Сыктывкар

Адрес Колхозная ул

Продайте участок быстрее!

Премиум-размещение BONUS

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

ТИХИЕ ЛУГА
ПРОДАЖА ДАЧНЫХ УЧАСТКОВ ОТ СОБСТВЕННИКА

- Участки с пропиской
- От 14 тыс. руб. за сотку
- На берегу реки

Можайский район. Московская область.

+7 (495) 26 65 986

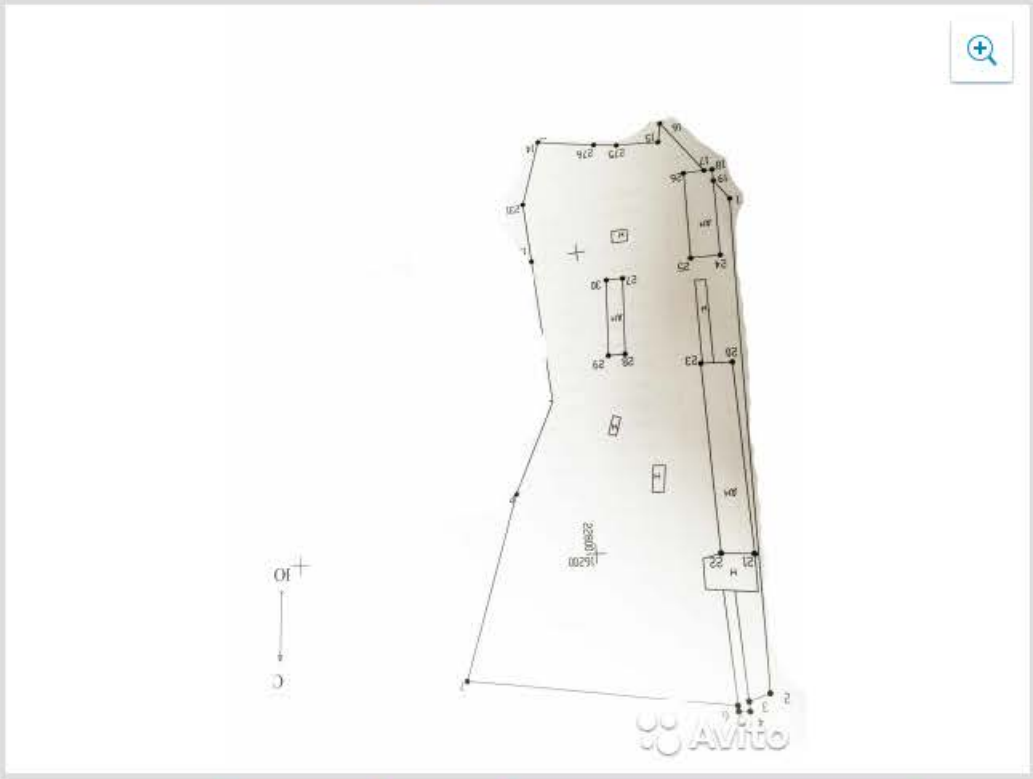
РУС 12:12 20.04.2016

www.avito.ru Участок 1.2 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Коми на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 1.2 га (промназначения)

Размещено вчера в 18:40. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 724, сегодня 7



Продайте участок быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске
Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

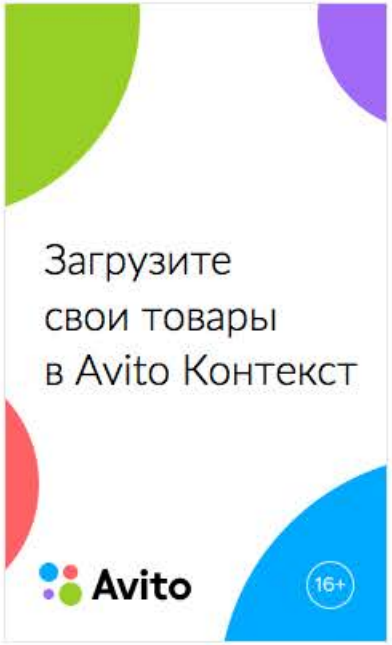
Цена 6 500 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство **АО**
на Avito с марта 2012

Контактное лицо Андрей

Показать телефон Написать сообщение

Город Сыктывкар



Продам участок 1.2 га, земли промназначения

www.avito.ru Участок 1.4 га (промназначения) - купить, продать, сдать или снять в Республике Коми на Avito — Объявления на сайте Avito

Участок 1.4 га (промназначения)

Размещено 18 апреля в 09:59. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 489, сегодня 3

Цена 7 000 000 руб. Купить в кредит >>

Агентство **владимир**
на Avito с декабря 2014

Показать телефон Написать сообщение

Город Сыктывкар

Адрес Колхозная ул

Продайте участок быстрее!

Премиум-размещение BONUS

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+

Сколько стоит моя квартира?

Быстрая онлайн-оценка

Узнать

РУС 12:14 20.04.2016

Участок 3.36 га (промназначения)

Размещено 12 апреля в 21:59. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 247, сегодня 4

Продайте участок быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Avito ПРОМО

Узнать больше

Цена 8 500 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец **Иван**

Показать телефон Написать сообщение

Город Сыктывкар

Продам участок 3.36 га, земли промназначения

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

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

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

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

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

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

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

Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

П О Л И С № 0991R/776/70039/5

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **0991R/776/70039/5** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Юридический адрес : 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12
ИНН 7701814650

Объект страхования: *Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.*

Страховой случай: *убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.*

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

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - *по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «31» июля 2016г. 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 «01» августа 2015г. по «31» июля 2016г.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

_____ Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 23 июля 2015г.
г. Москва 2015г.

Страхователь:
ООО «ЦФК «Русь»»

_____ Ратушный П.В.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

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

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

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

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

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

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

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

М П

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МПФ Гознака. 1996.

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

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

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

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

_____ Кожемякин А.А.

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

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна

_____ Смирнова А.А.

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

«25» апреля 2016 года

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