РУСЬ
Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 63-О/2016

от 14 октября 2016 года

справедливой стоимости прав собственности на нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м. и земельный участок общей площадью 611 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, дом 58а

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 10 октября 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 № 27-Р2/30к-16 от 07.10.2016 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 прав собственности, принадлежащих владельцам инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», на нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м. и земельный участок общей площадью 611 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар ул. Оплеснина, дом 58а.

Цель оценки – определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Оценка справедливой стоимости объекта была произведена по состоянию на 10 октября 2016 года.

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

14.10.2016 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
1.6. Дата осмотра объекта оценки 6
1.7. 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 10
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 14
3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ 14
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 21
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 23
6.1. Затратный подход 23
6.2. Сравнительный подход 28
6.3. Доходный подход 32
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ 37
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ 39
8.1. Общие условия 39
8.2. Общая цель Отчета 39
8.3. Конфиденциальность 39
8.4. Положения об ответственности 40
8.5. Освобождение от ответственности 40
8.6. Дополнительные работы 40
8.7. Описание имущества 40
8.8. Скрытые характеристики и дефекты 40
8.9. Заключительные положения 41
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ 42
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 43
11. ПРИЛОЖЕНИЯ 44
11.1. Фотофиксация объекта оценки 44
11.2. Сопроводительные документы 45

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 05 008:0008, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания магазина и право собственности на **нежилые помещения** расположенные по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, назначение нежилое, этаж 1-2 (номера на поэтажном плане 1 этаж – №№ 2,19-22,28а,31,32а; 2 этаж – №№1,1а-9,11-16,15а), общей площадью 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв. метров, условный номер: 11:05:01 01 257 058а:3044:0000
Адрес объекта	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а
Правовой статус	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). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права серия 11 АА № 773780 от 22.02.2011 г. и Свидетельством о государственной регистрации права серия 11 АА № 773782 от 22.02.2011 г.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	11 695 400 (Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч четыреста) рублей
Сравнительный подход	10 152 342 (Десять миллионов сто пятьдесят две тысячи триста сорок два) рубля
Доходный подход	10 557 937 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот тридцать семь) рублей

Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 10 октября 2016 года, округленно составляет:

10 737 000 (Десять миллионов семьсот тридцать семь тысяч) рублей, в том числе:

- на нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м.: 9 874 000 (Девять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей;

- на земельный участок общей площадью 611 кв. м.: 863 000 (Восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей.

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

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 14 октября 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 № 27-Р2/30к-16 от 07.10.2016 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»
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232

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

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

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

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 05 008:0008, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания магазина и право собственности на **нежилые помещения** расположенные по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, назначение нежилое, этаж 1-2 (номера на поэтажном плане 1 этаж – №№ 2,19-22,28а,31,32а; 2 этаж – №№1,1а-9,11-16,15а), общей площадью 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв. метров, условный номер: 11:05:01 01 257 058а:3044:0000.

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). Собственность подтверждена Свидетельством о государственной регистрации права серия 11 АА № 773780 от 22.02.2011 г. и Свидетельством о государственной регистрации права серия 11 АА № 773782 от 22.02.2011 г.

1.6. Дата оценки объекта оценки

10 октября 2016 года

1.6. Дата осмотра объекта оценки

10 октября 2016 года

1.7. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 63-О/2016 от 14 октября 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 действуют непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение эксперта 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;

  Эксперт 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 №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия каких-либо обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу (квартирам). Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования Заказчика и на основании представленного Заказчиком Свидетельства о государственной регистрации права на объект оценки.
- Справедливая стоимость рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС), так как российским законодательством не предусмотрено начисление и уплата этого налога при купле-продаже объектов жилой недвижимости.

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 05 008:0008, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания магазина и право собственности на **нежилые помещения** расположенные по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, назначение нежилое, этаж 1-2 (номера на поэтажном плане 1 этаж – №№ 2,19-22,28а,31,32а; 2 этаж – №№1,1а-9,11-16,15а), общей площадью 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв. метров, условный номер: 11:05:01 01 257 058а:3044:0000
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“10” октября 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. Мнение Исполнителя относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.

	Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

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

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

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.

[1] См. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998 г.

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 № 773780 от 22.02.2011 г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 11 АА № 773782 от 22.02.2011 г.
3. Технический паспорт на нежилые помещения.

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 Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 05 008:0008, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания магазина и право собственности на **нежилые помещения** расположенные по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, назначение нежилое, этаж 1-2 (номера на поэтажном плане 1 этаж – №№ 2,19-22,28а,31,32а; 2 этаж – №№1,1а-9,11-16,15а), общей площадью 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв. метров, условный номер: 11:05:01 01 257 058а:3044:0000**.**

Характеристика оцениваемого объекта представлена в Таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1. Характеристика объекта оценки

Характеристика здания гостевого комплекса	
Назначение здания	Нежилые помещения
Функциональное назначение	Магазин
Площадь застройки, кв. м.	-
Общая площадь, кв. м.	688,5
Год постройки	1984
Конструктивная схема объекта	2 этажа
• Материал наружных стен	Сборные железобетонные панели
• Внутренние стены	Кирпичные
• Фундаменты	Железобетонные сваи
• Перекрытия	Железобетонные панели
• Подвал	-
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Централизованный
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Трубы чугунные
• Отопление	Центральное
• Вода (хол./гор.)	Централизованный
• Вентиляция	Приточно - вытяжная
• Телефон	Скрытая проводка
• Сигнализация	Пожарная, охранная
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
• Состояние	Хорошее
• Ремонт	Не требуется

Описание земельного участка

Территория, на которой расположен объект оценки, представляет собой земельный участок, общей площадью 611 кв. м.

Кадастровый номер земельного участка: 11:05:01 05 008:0008

На участке расположено 2-х этажное здание торгового комплекса. Часть земельного участка, располагается непосредственно под зданием.

В своей оценке эксперты исходили из того, что на участке нет никаких вредоносных почв и подпочвы, неблагоприятно влияющих на объекты.

Обременения ипотекой или правом аренды не зарегистрированы.

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

Анализ общеэкономической ситуации представлен по данным Минэкономразвития РФ.[2]

Данные за сентябрь текущего года показали продолжение снижения экономической активности. Динамика **ВВП** (в годовом выражении к февралю прошлого года), по оценке Минэкономразвития России, снизилась на 2,3%. Произошел существенный спад инвестиций в основной капитал, строительства, оборота розничной

[2] Мониторинг «Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в сентябре 2016 года», www.economy.gov.ru

торговли, снизились годовые темпы обрабатывающих производств. Положительное влияние на динамику ВВП в феврале оказали добыча полезных ископаемых, сельское хозяйство.

По оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного и календарного факторов ВВП снизился на 0,5% против снижения на 1,1% в январе. По большинству показателей отмечается замедление темпов снижения с устранением сезонности.

По **промышленному производству** в целом в сентябре снижение динамики с исключением сезонной и календарной составляющих составило 0,8% против -1,7% в январе. В обрабатывающих производствах в сентябре отмечено сокращение на 0,9% против -2,1% в августа. В добыче полезных ископаемых в сентябре сокращение составило 0,6%, в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды - 0,9 процента.

В отраслях промежуточного спроса в сентябре продолжилось сокращение в производстве кокса и нефтепродуктов, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; после роста в августе сократилось целлюлозно-бумажное производство; издательская и полиграфическая деятельность, химическое производство. Рост продолжился в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

Из потребительских отраслей в сентябре продолжилось сокращение производства в отраслях легкой промышленности и замедлился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса продолжилось сокращение в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования, и восстановился рост в производстве машин и оборудования и в производстве транспортных средств и оборудования.

По оценке Минэкономразвития России, в сентябре 2016 г. снижение с исключением сезонности инвестиционной активности замедлилось – инвестиции в основной капитал снизились на 0,7% против -3,6% в августе. При этом сезонно очищенная динамика по виду деятельности «**Строительство**» в сентябрее приняла нулевое значение после снижения на 1,5% в январе.

В сентябрее, по оценке Минэкономразвития России, динамика **оборота розничной торговли** с исключением фактора сезонности снизилась на 1,4% против -4,4% в августе, **платных услуг** населению на 0,7 процента.

Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного фактора, по оценке Минэкономразвития России, в феврале выросли на 0,6% против роста на 1,2% в августе. **Реальная заработная плата** продолжила снижение, ее темпы в сентябре составили 0,9 процента.

После снижения динамики производства **сельского хозяйства,** с исключением сезонности в августе, в сентябре она выросла на 0,4 процента.

По данным Росстата, в феврале **уровень безработицы** повысился до 5,8% экономически активного населения с 5,5% в августе. При этом уровень безработицы с исключением сезонного фактора вырос относительно августа и составил, по оценке Минэкономразвития России 5,4% экономически активного населения.

Экспорт товаров в сентябре 2016 г., по оценке, составил 31,1 млрд. долларов США (85,3% к сентябрю 2015 г. и 113,0% к августу 2016 года).

Импорт товаров в сентябре текущего года, по оценке, составил 16,1 млрд. долларов США (67,1% к сентябрю 2015 г. и 129,2% к августу 2015 года).

Положительное **сальдо торгового баланса** в сентябре 2016 г., по оценке, составило 15,0 млрд. долларов США, относительно февраля предыдущего года увеличилось на 20,4 процента.

В сентябре 2016 г. потребительская инфляция замедлилась до 2,2% против 3,9% в августе составила 6,2% (в сентябре 2015 г. – 0,7%, с начала года – 1,3%), за годовой период к сентябрю 2015 г. – 116,7 процента.

В начале текущего года негативные тенденции конца 2015 года продолжились. По оценке Минэкономразвития России, в сентябре **ВВП** снизился на 2,3%, в августе - сентябре - на 1,9 процента.

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 III 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 3 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 августа 2016 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 сентябре 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 3 кв. 2016 г. отмечался на качественное предложение торговой недвижимости.

Средняя стоимость продажи торговой недвижимости в Сыктывкар на конец августа 2016 г. отмечена на уровне 54,4 тыс. руб./кв. м. По сравнению с сентябрем 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 августа 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 сентября 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 3 кв. 2016 года спрос на торгово-офисную недвижимость остается достаточно стабильным, однако по сравнению с 1 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 помещения находятся в хорошем состоянии и используются в качестве торговых. Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является их использование под торговый комплекс.

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

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

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

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

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

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

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

- оценка точности полученного результата.

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

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

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$К_л$ – компенсация за низкую ликвидность;

$К_р$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$К_у$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

В настоящем Отчете оценщик определил полную восстановительную стоимость объекта.

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

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

Расчет стоимости земельного участка

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

При оценке земельного участка следует особо отметить состав оцениваемых прав.

В нашем случае объектом оценки является право собственности на земельный участок.

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

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

Самым надежным из всех вышеуказанных методов в мировой практике принято считать метод прямого сравнительного анализа продаж. Расчет методом сравнительного анализа продаж заключается в анализе фактических сделок купли – продажи аналогичных земельных участков, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми участками и оцениваемым. В результате сначала устанавливается продажная цена каждого сопоставимого участка, как если бы он имел те же характеристики, что и оцениваемый участок, а затем определяется средневзвешенная стоимость оцениваемого земельного участка.

Для целей настоящего Отчета при определении справедливой стоимости земельного участка наиболее предпочтительным является применение подхода с точки зрения сопоставимых продаж земельных участков аналогичного назначения.

Сравнительный подход к оценке земельного участка включает следующие этапы:

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

В данном Отчете оценщиком были выбраны в качестве аналогов 3 земельных участка. Стоимость права собственности на объекты-аналоги корректировалась по следующим факторам:

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

Описание объектов-аналогов оцениваемого земельного участка, и внесение корректировок, с целью доведения аналогов до состояния оцениваемого объекта представлены в Таблице 6.1.1.

Таблица 6.1.1. Расчет справедливой стоимости земельного участка

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена предложения, руб.	-	1 700 000	1 500 000	1 500 000	1 650 000
Цена за 1 м. кв. руб.	-	1 700	1 500	1 500	1 650
Общая площадь, кв. м.	611	1 000	1 000	1 000	1 000
Поправка на объем	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*1 700*	*1 500*	*1 500*	*1 650*
Поправка на торг	**-**	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Цена с учетом корректировки	-	*1 530*	*1 350*	*1 350*	*1 485*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*1 530*	*1 350*	*1 350*	*1 485*
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	-	*1 530*	*1 350*	*1 350*	*1 485*
Категория земли	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП	ЗНП
Поправка на категорию земли	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*1 530*	*1 350*	*1 350*	*1 485*
Местоположение	г. Сыктывкар ул. Оплеснина д.58а	г. Сыктывкар	г. Сыктывкар	г. Сыктывкар	г. Сыктывкар
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*1 530*	*1 350*	*1 350*	*1 485*
Наличие коммуникаций	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации

Поправка на наличие коммуникаций	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*1 530*	*1 350*	*1 350*	*1 485*
Количество поправок		*2*	*1*	*2*	*2*
Веса		*0,20*	*0,40*	*0,20*	*0,20*
Справедливая стоимость 1 кв. м. земли, руб.	***1 413***				
Справедливая стоимость оцениваемого земельного участка, руб.	***863 343***				
Источник информации	**-**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**

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

863 000 (Восемьсот шестьдесят три тысячи) рублей.

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

Стоимость строительства здания подобного класса в Сыктывкаре (по данным риэлторов города), составляет в среднем - 20 000 рублей за 1 кв. м.

Расчет полной восстановительной стоимости объекта оценки представлен в Таблице 6.1.2. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.1.2. Расчет полной восстановительной стоимости объекта

Наименование	Стоимость строительства	Площадь Объекта	Полная восстановительная стоимость
Нежилые помещения, общей площадью 688,50 кв. м.	20 000	688,50	13 770 000

Расчет износа

При затратном подходе определение износа используется для того, чтобы учесть различия в характеристиках нового объекта и реально оцениваемого объекта недвижимости. Учет износа объекта это своего рода корректировка стоимости вновь воспроизведенного здания для определения стоимости оцениваемого объекта.

Расчет физического износа объекта оценки

Расчет физического износа основан на осмотре объекта и определении соотношения «эффективного возраста» ($В_э$ – на сколько лет выглядит здание), и «срока экономической жизни» ($Ж_э$ – сколько лет объект недвижимости будет вносить вклад в стоимость имущественного комплекса, состоящего из него самого и земельного участка).

Это соотношение равно совокупному износу ($И_{физ.}$), разделенному на стоимость нового строительства ($С_{стр.}$).

Физический износ объекта оценки определяется по формуле:

$$И_{физ.} = В_э / Ж_э.$$ где:

$И_{физ.}$ – физический износ;

$В_э$ – эффективный возраст;

$Ж_э$ – срок экономической жизни.

Эффективный возраст здания численно равен хронологическому[3] возрасту, умноженному на коэффициент, значение которого определяется величиной износа объекта недвижимости. Значение этого коэффициента больше единицы, если износ объекта превышает нормальный и меньше единицы, – если износ меньше нормального. Если здание обслуживается и ремонтируется с более высоким качеством, чем среднее для таких зданий в данной местности, то значение коэффициента будет меньше единицы и эффективный возраст будет меньше хронологического. Если здание обслуживается и ремонтируется с более низким качеством, чем среднее для таких зданий в данной местности, то значение коэффициента будет больше единицы и эффективный возраст будет больше хронологического. Точный расчет этого коэффициента вряд ли возможен, его значение или величина эффективного возраста объекта недвижимости – это результат экспертной оценки специалистов. В данном случае этот коэффициент равен 1.

Хронологический возраст здания составляет: 32 год

Нормативный срок жизни оцениваемого объекта составляет 150 лет[4]. Таким образом, физический износ:

Таблица 6.1.3. Физический износ оцениваемого объекта

№ п/п	Наименование объекта	Эффективный возраст, лет	Нормативный срок жизни, лет	Физический износ объекта
1	Нежилые помещения, общей площадью 688,50 кв. м.	32	150	21,3 %

Расчет функционального износа объекта оценки

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

Расчет внешнего (экономического) износа объекта оценки

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

Расчет совокупного износа объекта оценки приведен в Таблице 6.1.4.

[3] Хронологический возраст равен времени существования объекта недвижимости с момента окончания строительства до момента, на который оценивается этот объект

[4] Источник информации: http://www.medstroj.ru/Enclud/Srok1.htm

Таблица 6.1.4. Расчет совокупного износа объекта оценки

№ п/п	Наименование объекта	Физический износ объекта оценки	Функциональный износ объекта оценки	Внешний (экономический) износ объекта оценки	Совокупный износ
1	Нежилые помещения, общей площадью 688,50 кв. м.	21,3%	0%	0%	21,3 %

Определение справедливой стоимости затратным подходом

Таким образом, стоимость оцениваемого объекта, определенная затратным подходом составляет:

Таблица 6.1.5. Определение справедливой стоимости объекта оценки затратным подходом

Наименование показателя	Показатель
Средняя стоимость строительства 1 кв. м., руб.	20 000
Общая площадь дома, кв. м.	688,5
Полная восстановительная стоимость	13 770 000
Совокупный износ, %	0,213
Стоимость с учетом износа, руб.	10 832 400
Стоимость земельного участка, руб.	863 000
Стоимость объекта оценки, рассчитанная затратным подходом, руб.	**11 695 400**

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках затратного подхода к оценке, составляет на дату оценки округленно:

11 695 400 (Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч четыреста) рублей.

6.2. Сравнительный подход

Объект оценки представляет собой право собственности на земельный участок, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый (или условный) номер 11:05:01 05 008:0008, расположенный на землях населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания магазина и право собственности на **нежилые помещения** расположенные по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, назначение нежилое, этаж 1-2 (номера на поэтажном плане 1 этаж – №№ 2,19-22,28а,31,32а; 2 этаж – №№1,1а-9,11-16,15а), общей площадью 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв. метров, условный номер: 11:05:01 01 257 058а:3044:0000.

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.	-	4 100 000	15 500 000	3 464 000	8 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	22 404	18 675	10 626	14 159
Общая площадь, кв. м.	688,5	183	830	326	565
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Торговое помещение	Торговое помещение	Помещение свободного назначения	помещение свободного назначения	Торговое помещение
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение	г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а	г. Сыктывкар, ул. Ленина, 27	г. Сыктывкар, ул. Виктора Савина, 26	г. Сыктывкар, ул. Микушева, 1	г. Сыктывкар, ул. Октябрьский пр-кт, 125
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие 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 справедливой 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 № 297 от 20 мая 2015 года «…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 понижающую корректировку в размере 3 % относительно цены 1-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 2-20%. 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 вероятный коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше 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. В данном случае коэффициент корректировки равен 1 для всех аналогов.

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.	-	4 100 000	15 500 000	3 464 000	8 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	22 404	18 675	10 626	14 159
Общая площадь, кв. м.	688,5	183	830	326	565
Поправка на площадь	**-**	***0,97***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*21 732*	*18 675*	*10 626*	*14 159*
Поправка на торг	**-**	***0,95***	***0,95***	***0,95***	***0,95***
Цена с учетом корректировки	-	*20 646*	*17 741*	*10 094*	*13 451*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*20 646*	*17 741*	*10 094*	*13 451*
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*20 646*	*17 741*	*10 094*	*13 451*
Местоположение	г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а	г. Сыктывкар, ул. Ленина, 27	г. Сыктывкар, ул. Виктора Савина, 26	г. Сыктывкар, ул. Микушева, 1	г. Сыктывкар, ул. Октябрьский пр-кт, 125
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*20 646*	*17 741*	*10 094*	*13 451*
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*20 646*	*17 741*	*10 094*	*13 451*
Количество поправок	-	*2*	*1*	*1*	*1*

Веса	-	*0,1429*	*0,2857*	*0,2857*	*0,2857*
Справедливая стоимость 1кв.м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	**14 746**				
Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	**10 152 342**				

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:

10 152 342 (Десять миллионов сто пятьдесят две тысячи триста сорок два) рубля.

6.3. Доходный подход

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

Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из ожиданий покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Другим положением оценки по доходности является принцип замещения, согласно которому потенциальный инвестор не заплатит за недвижимость больше, чем затраты на приобретение другой недвижимости, способной приносить доход.

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

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

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

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

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

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

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

V = NOI/R, где:

NOI – ежегодный чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации

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

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы (A_g):

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

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

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

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

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

Расчет базовой ставки арендной платы

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

Исходя из этого, выявляется базовая ставка арендной платы.

В Таблице 6.3.1. приведено описание подобранных аналогов и процедура внесения в цены аналогов корректировок, ликвидирующих различия между оцениваемым объектом и аналогами. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.3.1. Описание аналогов и расчет справедливой арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м. в год, руб.	-	5 280	6 182	5 400	7 080
Общая площадь, кв. м.	688,5	28,0	33	200	16,0
Поправка на торг	**-**	***0,97***	***0,97***	***0,97***	***0,97***
Цена с учетом корректировки	-	*5 122*	*5 996*	*5 238*	*6 868*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*5 122*	*5 996*	*5 238*	*6 868*
Назначение	Торговое	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*5 122*	*5 996*	*5 238*	*6 868*
Местоположение	г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, д. 58а	г. Сыктывкар, ул. Октябрьский пр-кт, 180	г. Сыктывкар, ул. Оплеснина, 17	г. Сыктывкар, Первомайская, 9	г. Сыктывкар, ул. Огородная, 6
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*5 122*	*5 996*	*5 238*	*6 868*
Расположение относительно основных магистралей	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости	В непосредственной близости
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние		***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки		*5 122*	*5 996*	*5 238*	*6 868*
Количество поправок		*1*	*1*	*1*	*1*
Веса		*0,25*	*0,25*	*0,25*	*0,25*
Справедливая стоимость 1 кв. м. аренды, руб./год.	***5 806***				
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Далее рассчитаем коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения по формуле:

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

I^0 – безрисковая ставка;

Δ – норма возврата;

$К_л$ – компенсация за низкую ликвидность;

$К_р$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости ;

$К_у$ – компенсация за управление инвестициями.

Определение очищенной от риска нормы дохода

В качестве безрисковой ставки дохода использована ставка рефинансирования ЦБ РФ, которая на дату оценки составляет 11 %[5].

Определение нормы возврата

Норма возврата, рассчитана исходя из оставшегося срока службы объекта недвижимости по формуле: Δ = 1/N (где N – оставшийся срок службы объекта).

Нормативный срок жизни объекта недвижимости 1-ой группы капитальности – 150 лет. [6]

Год постройки здания принят оценщиком – 1984 г.

Оставшийся срок службы составляет: 150 – 32 = 118год. Тогда, Δ = 1/118 = 0,0085 или 0,85 %.

Поправка на риск вложения в объект недвижимости

Таблица 6.3.2. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости[7]

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					x					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный						x				
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный						x				
Несистематический риск											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный						x				
Ускоренный износ здания	статичный					x					
Неполучение арендных платежей	динамичный					x					
Неэффективный менеджмент	динамичный					x					
Криминогенные факторы	динамичный						x				
Финансовые проверки	динамичный						x				
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный						x				
Количество наблюдений		0	0	0	0	4	6	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	0	20	36	0	0	0	0
Сумма		56									
Количество факторов		10									
Средневзвешенное значение		5,6									

Таким образом, поправку на риск вложения в объект недвижимости мы принимаем равной 5,6 %.

Поправка на неликвидность

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

[5] Источник информации: http://www.cbr.ru
[6] Источник информации: http://www.labrate.ru/misovets/sroki.zip.
[7] По данным аналитических отделов АО «ЭКСО-Центр» и ООО «ЭКСО» ТПП РФ.

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность принимается равной 11/4=275 %, что соответствует 3-м месяцам экспонирования при продаже объекта. Принимается на основании исследования рынка недвижимости в Сыктывкаре.

Компенсация за управление инвестициями

Ежегодная величина прибыли управляющей компании определена оценщиком на уровне 1,5%.

Рассчитанный таким образом коэффициент капитализации составит:

Таблица 6.3.3. Расчет коэффициента капитализации

R =	21,70%
Безрисковая ставка	11,00%
Норма возврата	0,85%
Риск на вложение в объект недвижимости	5,60%
Поправка на неликвидность	2,75%
Компенсация на управление инвестициями	1,50%

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

Таблица 6.3.4. Расчет справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода

№ п/п	Наименование	Значение
1	Количество единиц площади, кв. м.	688,5
2	Рыночная арендная плата за 1 кв. м., руб./год	5 806
3	**Потенциальный валовой доход [(1) х (2)], руб.**	**3 997 356**
4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% недоиспользования и неполучения платежей)	0,20
5	**Эффективный валовой доход, [(3) х (1-(4)/100)], руб.**	**3 197 885**
6	Условно - постоянные расходы:	530 852
	- налог на имущество (по данным Заказчика)	*506 108*
	- налог на землю (по данным Заказчика)	*24 744*
7	Условно - переменные расходы	376 229
	- коммунальные расходы (500 руб. м./год)	*344 250*
	- расходы на управление (1%)	*31 979*
8	**Чистый операционный доход [(5)-(6)-(7)], руб.**	**2 290 804**
9	Коэффициент капитализации	21,70%

10	**Стоимость объекта недвижимости [(8)/(9)], руб.**	**10 557 937**

Налоговые платежи

Налоговые платежи включают налог на имущество и земельный налог.

По данным Заказчика годовой налог на имущество (налог на недвижимость) составляет 506 108 рублей, земельный налог за один год составляет 24 744 рубля.

Коммунальные платежи

Коммунальные платежи представляют собой оплату электроэнергии, тепла, воды, абонентскую плату за телефон, оплату услуг охраны и уборки помещений. Коммунальные платежи, определены оценщиками на уровне 500 руб. за 1 кв. м. полезной площади.

Управление объектом

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

Для объекта оценки считаем расходы на управление объектом равными 1,0% от величины эффективного валового дохода.

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

10 557 937 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот тридцать семь) рублей.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

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

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

Расчет стоимости объекта в рамках затратного подхода показал следующий результат:

11 695 400 (Одиннадцать миллионов шестьсот девяносто пять тысяч четыреста) рублей.

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

10 152 342 (Десять миллионов сто пятьдесят две тысячи триста сорок два) рубля.

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:

10 557 937 (Десять миллионов пятьсот пятьдесят семь тысяч девятьсот тридцать семь) рублей.

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность). Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1.1 Итоговое согласование стоимости нежилых помещений

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1.Достоверность и полнота исходной информации	8	6	6
2.Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	7	6
3.Способность учитывать специфические особенности объекта	8	6	8
4.Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	6	7
5.Отражение подходом справедливой ситуации	10	8	6

Сумма	44	33	33
Сумма значений	110		
Весовой коэффициент	**0,40**	**0,30**	**0,30**
Справедливая стоимость по подходам, руб.	**10 152 342**	**10 557 937**	**11 695 400**
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	**10 736 938**		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м. и земельный участок общей площадью 611 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар ул. Оплеснина, 58а, по состоянию на 10 октября 2016 года, составляет округленно:

10 737 000 (Десять миллионов семьсот тридцать семь тысяч) рублей, в том числе:

- на нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м.: 9 874 000 (Девять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей;

- на земельный участок общей площадью 611 кв. м.: 863 000 (Восемьсот шестьдесят три тысячи) 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 нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м. и земельный участок общей площадью 611 кв. м., расположенные по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар ул. Оплеснина, 58а, по состоянию на 10 октября 2016 года, составляет округленно:

10 737 000 (Десять миллионов семьсот тридцать семь тысяч) рублей, в том числе:

- на нежилые помещения общей площадью 688,5 кв. м.: 9 874 000 (Девять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи) рублей;

- на земельный участок общей площадью 611 кв. м.: 863 000 (Восемьсот шестьдесят три тысячи) 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., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

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

Оценщик Смирнова А.А.

14 октября 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 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
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. Фотофиксация объекта оценки

Внешний вид здания

Внутренние помещения

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

Дата выдачи: "22" февраля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Пендо Л. С.

М.П. (подпись)

11 АА № 773782

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи: "22" февраля 2011 года

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

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

Регистратор Пендо Л. С.

М.П. (подпись)

11 АА № 773780

ДОГОВОР № Р2/30к-ПЗП/10-11 КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Республика Коми, город Сыктывкар,
двадцать второго декабря две тысячи десятого года

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 1101073617, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1091101004367, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 11 № 001731451, дата государственной регистрации: 29 июня 2009 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сыктывкару, код причины постановки на учет (КПП): 110101001, место нахождения юридического лица: 167000, Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, в лице **Директора Юдина Олега Александровича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"ПРОДАВЕЦ"**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице **Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Покупатель"**, с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – **"Стороны",**

заключили настоящий договор, составленный в простой письменной форме, о нижеследующем:

1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА

1.1. Продавец обязуется передать в собственность, а Покупатель принять и оплатить в соответствии с условиями настоящего Договора принадлежащие Продавцу по праву собственности:

- **земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 11:05:01 05 008:0008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: для обслуживания магазина, (именуемый в дальнейшем ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК);

- **нежилые помещения,** расположенная на указанном ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, имеющие общую площадь 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв.м., назначение нежилые, этаж: 1-,2, номера на поэтажном плате 1 этаж (№№ 2,19-22,28а,31,32а); 2 этаж (№№1,1а-9,11-16,15а), условный номер: 11:05:01 01 257:058а:3044:0000 (именуемые в дальнейшем ПОМЕЩЕНИЯ).

В соответствии с Федеральным законом от 29 ноября 2001 года № 156-ФЗ «Об инвестиционных фондах» приобретаемые по настоящему Договору ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ, при условии снятия обременения в виде ипотеки, с момента государственной регистрации перехода права собственности включаются в состав имущества Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2», являются общим имуществом владельцев инвестиционных паев и принадлежат им на праве общей долевой собственности.

1.2. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ принадлежат Продавцу на праве собственности на основании Протокола №3 (имеющего силу договора купли-продажи) о результатах торгов по продаже имущества от 15 декабря 2009 года.

Право собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 11АА № 673879, выданным 13 января 2010 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Коми; запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 11-11-01/158/2009-444 от 13 января 2010 года;

Право собственности на ПОМЕЩЕНИЯ подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права 11АА № 673878, выданным 13 января 2010 года Управлением Федеральной регистрационной службы по Республике Коми; запись о регистрации в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним № 11-11-01/158/2009-443 от 13 января 2010 года.

1.3. По согласованию сторон указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ оцениваются и продаются по цене в размере **25 196 076,23 (Двадцать пять миллионов сто девяносто шесть тысяч семьдесят шесть и 23/100) рублей** (НДС не облагается в связи с применением УСН), из них:

- ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК продается за **630 912,31 (Шестьсот тридцать тысяч девятьсот двенадцать и 31/100) рублей**;

- ПОМЕЩЕНИЯ продаются за **24 565 163,92 (Двадцать четыре миллиона пятьсот шестьдесят**

пять тысячи сто шестьдесят три и 92/100) рублей.

1.4. Продавец гарантирует, что на момент подписания настоящего договора ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ никому не проданы, не подарены, в споре, под арестом или запрещением не состоят, рентой, наймом или какими-либо иными обязательствами, за исключением ипотеки ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ не обременены, ограничений в пользовании ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ не имеется.

1.5. Продавец обязуется предпринять все необходимые действия по снятию обременения ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ (ипотеки) не позднее даты регистрации перехода права собственности по настоящему Договору на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ к Покупателю.

2. ПОРЯДОК РАСЧЕТОВ МЕЖДУ СТОРОНАМИ

2.1. Расчеты между сторонами производятся посредством перечисления Покупателем денежных средств, составляющих цену ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ на банковский счет Продавца № 40702810900020024170, открытый в Региональном филиале АКБ «МБРР» (ОАО).

2.2. Покупатель обязуется перечислить денежные средства, составляющие цену ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ в течение 10 (Десяти) банковских дней с момента государственной регистрации и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договору.

2.3. Обязательства Покупателя по оплате цены ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ считаются исполненными с момента зачисления денежных средств на банковский счет Продавца.

2.4. Стороны договорились о том, что в соответствии с п.5 ст.488 Гражданского кодекса Российской Федерации с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договора и до момента полной оплаты Покупателем указанного имущества **право залога у Продавца на указанные ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ не возникает**.

3. ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН

3.1. Продавец обязуется:

3.1.1. В день подписания настоящего договора передать Покупателю ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ с подписанием передаточного Акта о передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ согласно ст. 556 Гражданского кодекса РФ.

Обязанность по передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ Покупателю считается исполненной в момент подписания Сторонами Акта приёма-передачи по текущему Договору. Одновременно с Актом приёма-передачи Продавец передаёт копии документов на отчуждаемое имущество: Свидетельства о государственной регистрации права на отчуждаемое имущество, Технический и кадастровые паспорта на отчуждаемое имущество, подлинные экземпляры договоров со всеми приложениями, изменениями и дополнениями к ним, заключенных в отношении отчуждаемого имущества (договоры аренды, договоры на предоставление коммунальных услуг, по техническому обслуживанию и эксплуатации, иные договоры).

3.1.2. В течение 3 (Трех) рабочих дней с момента подписания настоящего Договора обеспечить со своей стороны наличие всех документов, необходимых для проведения государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договору, оформленных надлежащим образом в соответствии с требованиями Федерального закона от 21.07.1997 года № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

3.1.3. В определенный Покупателем день и время присутствовать лично или через уполномоченного представителя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, с комплектом документов, указанных в п.3.1.2. настоящего Договора.

3.1.4. С даты подписания настоящего договора и до государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договору не ухудшать состояния ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ, не сдавать их в аренду, наем, безвозмездное пользование, не совершать действий, направленных на обременение их правами пользования третьих лиц, а также иными имущественными правами третьих лиц.

3.2. Продавец имеет право:

3.2.1. Требовать расторжения настоящего Договора в случае неполучения денежных средств от Покупателя.

3.3. Покупатель обязуется:

3.3.1. Оплатить приобретаемые ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по цене, указанной в п.1.3. настоящего Договора, в порядке и сроки, предусмотренные настоящим Договором.

3.3.2. В момент подписания настоящего Договора принять ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и

ПОМЕЩЕНИЯ с подписанием соответствующего Акта приема-передачи.

3.3.3. Известить Продавца о дне и времени его присутствия в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми (п.3.1.3. настоящего Договора).

4. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА И ИНЫЕ УСЛОВИЯ

4.1. Настоящий Договор вступает в силу с момента его подписания.

4.2. Право собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ переходит от Продавца к Покупателю с момента государственной регистрации перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ.

4.3. Настоящий Договор действует до момента исполнения Покупателем и Продавцом своих обязательств по настоящему Договору в полном объеме.

4.4. Настоящий договор считается исполненным при условии выполнения сторонами следующих обязательств:

- передачи Покупателем Продавцу указанной в договоре денежной суммы;
- передачи Продавцом и принятия Покупателем ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ по передаточному акту.

4.5. Стороны отвечают за виновное неисполнение либо ненадлежащее исполнение условий настоящего Договора.

4.6. Подача документов на государственную регистрацию перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договору и к Покупателю может производиться как с личным участием Покупателя и Продавца, так и доверенным лицом, действующим от имени Покупателя и/или Продавца. В случае участия доверенного лица в процедуре государственной регистрации, в дату подписания настоящего Договора Покупатель и/или Продавец выдает на имя доверенного лица, нотариально удостоверенную доверенность на осуществление всех необходимых действий по государственной регистрации и перехода права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договору.

4.7. Покупатель и Продавец оплачивают все расходы, связанные с государственной регистрацией перехода права собственности и права собственности на ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК и ПОМЕЩЕНИЯ по настоящему Договору в порядке, определенном действующим законодательством РФ.

4.8. Настоящий Договор составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

4.9. Во всем остальном, что прямо не предусмотрено настоящим Договором, Стороны руководствуются действующим законодательством РФ.

4.10. Переход права собственности и право общей долевой собственности владельцев инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного рентного фонда «Рентный 2» подлежат государственной регистрации в Управлении Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент»

ИНН 1101073617, КПП 110101001,
ОГРН - 1091101004367
Р/с 40702810900020024170
в Региональном филиале АКБ «МБРР» (ОАО),
к/с 30101810700000000780 в ГРКЦ НБ Респ.Коми
БИК 048702780
Тел/факс (8212) 33-55-88
Юр. адрес: 167000, Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45

Директор

_____ **/О.А. Юдин/**

МП

ООО УК «Надежное управление» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»
ИНН/КПП 7723625776/770701001
ОГРН 1077759414281
р./с 40701810220210000003
в АКБ «МБРР» (ОАО)
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232
Тел. (495) 950-07-22; Факс (495) 950-07-09
Юр. адрес: 127051, город Москва, Петровский бульвар, дом 12, строение 2.

Генеральный директор

_____ **/Н.Г.Савина/**

МП

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

Номер регистрационного округа 11
Произведена государственная регистрация права общей долевой собственности на помещения
Дата регистрации 22 февраля 2011
Номер регистрации 11-11-01/040/2011-116
Регистратор Пекло Л.С.
(подпись, Ф.И.О.)

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

Номер регистрационного округа 11
Произведена государственная регистрация права общей долевой собственности на земельный участок
Дата регистрации 22 февраля 2011
Номер регистрации 11-11-01/040/2011-117
Регистратор Пекло Л.С
(подпись, Ф.И.О.)

Прошито и пронумеровано
5 (пять) листа (ов)

_____/_____/

_____/ Савина Н.Г., Генеральный директор
ООО УК "Надежное управление" (Д.У.)

М.П.

Экземпляр ООО УК
«Надежное управление»

АКТ ПРИЕМА – ПЕРЕДАЧИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ

Республика Коми, город Сыктывкар, двадцать второго декабря две тысячи десятого года

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент», идентификационный номер налогоплательщика (ИНН юридического лица): 1101073617, основной государственный регистрационный номер (ОГРН): 1091101004367, свидетельство о государственной регистрации юридического лица: серия 11 № 001731451, дата государственной регистрации: 29 июня 2009 года, наименование регистрирующего органа: Инспекция Федеральной налоговой службы по г. Сыктывкару, код причины постановки на учет (КПП): 110101001, место нахождения юридического лица: 167000, Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, в лице **Директора Юдина Олега Александровича,** действующего на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"ПРОДАВЕЦ"**, с одной стороны, и

Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания «Надежное управление» (Д.У.), действующее в качестве доверительного управляющего Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2» зарегистрированы ФСФР России «29» апреля 2009 г. за № 1421-94156228), в лице **Генерального директора Савиной Натальи Геннадьевны**, действующей на основании Устава, именуемое в дальнейшем **"Покупатель"**, с другой стороны, далее по тексту совместно именуемые – **"Стороны",**

в соответствии со статьей 556 Гражданского кодекса Российской Федерации составили настоящий акт о нижеследующем:

1. Во исполнении **ДОГОВОРА № Р2/30к-ПЗП/10-11 КУПЛИ-ПРОДАЖИ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ** составленного **22 декабря 2010 года** в простой письменной форме (далее Договор), Продавец передает, а Покупатель принимает:

- **земельный участок**, расположенный по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, 58а (Пятьдесят восемь а),** площадью 611,00 (Шестьсот одиннадцать и 00/100) кв. метров, кадастровый номер 11:05:01 05 008:0008, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование /назначение/: для обслуживания магазина, (именуемый в дальнейшем ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК);

- **нежилые помещения,** расположенная на указанном ЗЕМЕЛЬНОМ УЧАСТКЕ по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Оплеснина, дом 58а (Пятьдесят восемь а)**, имеющие общую площадь 688,5 (Шестьсот восемьдесят восемь и 5/10) кв.м., назначение нежилые, этаж: 1-,2, номера на поэтажном плате 1 этаж (№№ 2,19-22,28а,31,32а); 2 этаж (№№1,1а-9,11-16,15а), условный номер: 11:05:01 01 257:058а:3044:0000 (именуемые в дальнейшем ПОМЕЩЕНИЯ).

2. С момента подписания настоящего Акта обязательство Продавца по передаче ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА и ПОМЕЩЕНИЙ считаются исполненными.

3. Настоящий Акт вступает в силу с момента его подписания сторонами и является неотъемлемой частью Договора.

4. Расчеты между Сторонами производятся на условиях, установленных указанным договором. Стороны претензий друг к другу не имеют.

5. Настоящий Акт приема-передачи ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА И НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ составлен и подписан в 3 (Трёх) экземплярах, имеющих равную юридическую силу, один из которых хранится в делах Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Коми, один экземпляр выдается Продавцу и один экземпляр выдается Покупателю.

ПОДПИСИ СТОРОН:

Общество с ограниченной ответственностью «Элемент»

ИНН 1101073617, КПП 110101001,
ОГРН - 1091101004367
Р/с 40702810900020024170
в Региональном филиале АКБ «МБРР» (ОАО),
к/с 30101810700000000780 в ГРКЦ НБ Респ.Коми
БИК 048702780
Тел/факс (8212) 33-55-88
Юр. адрес: 167000, Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45

Директор

_____ /О.А. Юдин/

МП

ООО УК «Надежное управление» Д.У. Закрытым паевым инвестиционным рентным фондом «Рентный 2»
ИНН/КПП 7723625776/770701001
ОГРН 1077759414281
р./с 40701810220210000003
в АКБ «МБРР» (ОАО)
к/с 30101810600000000232
БИК 044525232
Тел. (495) 950-07-22; Факс (495) 950-07-09
Юр. адрес: 127051, город Москва, Петровский бульвар, дом 12, строение 2.

Генеральный директор

_____ /Н.Г.Савина/

МП

Филиал ГУП РК
Республиканское бюро технической инвентаризации
г. Сыктывкара

Инв. № 3044

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание не-жилые помещения

по адресу: ул. Оплеснина, 58а

Владелец ООО Инекс

ОАО КРТ, т. 24-46-57, 24-05-31. Зак. № 11366. Тир. 1800.

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

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

Филиал ГУП РК
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Сыктывкар

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ № _____

на нежилые помещения
(назначение нежилого строения)

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

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

I. Регистрация права собственности

(реестровый № 5-128) Фонд

Дата учета	Субъект права: полное наименование учреждения, предприятия или организации реквизиты юридического лица № ЕГРЮЛ, ИНН/КПП	Документы, устанавливающие право собственности с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Доля участия общей вели (часть
1	3	4	
09.09.04г.	*ООО Инекс*	*Договор купли-продажи от 12.05.2004г.*	*668,*
		Свидетельство 11АА 231060 от 28.05.2004г.	
		Свидетельство 11АА 231052 от 25.05.04г. р. 11-01/05-03/2004-1428 выдано 28.05.0	

II. Экспликация земельного участка – кв. м

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

III. Благоустройство здания – кв. м общей площади

Дата записи	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячие водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электроснабжение	Лифт шт	
			ЦВК	от групповой (квартальной котельной	от собственной котельной	печное		с централизован. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
12.04.07г.	*688,5*	*688,5*	*688,5*				*688,5*					*688,5*		

IV. Общие сведения

Назначение нежилые помещения

Использование магазин

Количество мест (мощность)

а)

б)

в)

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

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

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

Группа капитальности *1* Вид внутренней отделки *простая*

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

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

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

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

VII. Техническое описание пристроек и других частей здани

% износа _____ *% износа* _____

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

% износа _____ *% износа* _____

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

VIII. Исчисление восстановительной стоимости здания

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

IX. Техническое описание служебных построек

% износа _____ *% износа* _____ *% износа* _____

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

% износа _____ *% износа* _____ *% износа* _____

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

X. Исчисление стоимости служебных построек

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

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

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

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		…
	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восстано-вительная	действи-тельная	восста… тель…
1	2	3	4	5	6	7	8

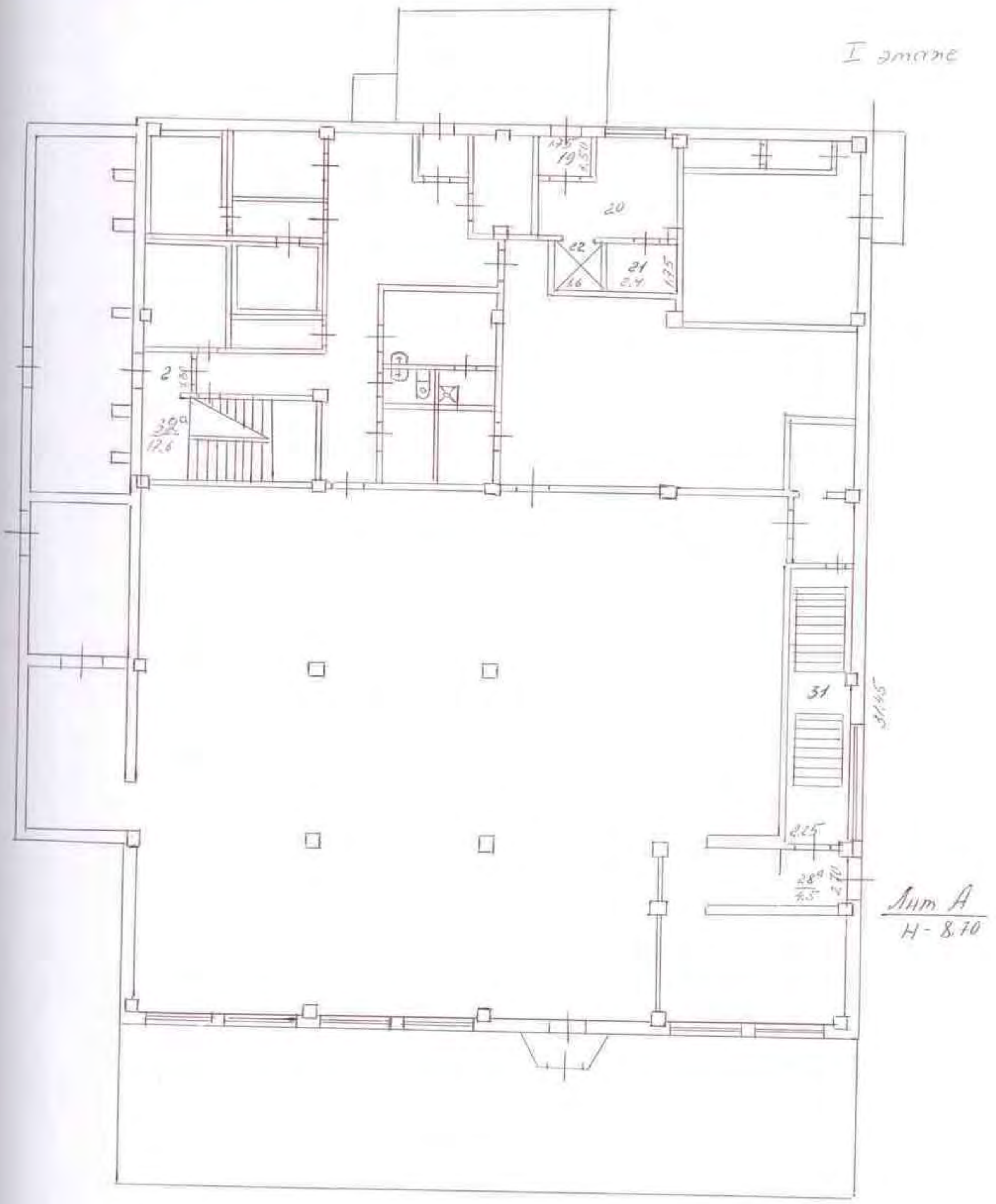
«*12*» *апреля* 200*7* г. *Исполнил:* ________ подпись

«____» ____________ 200___ г. *Проверил:* ________ подпись

«____» ____________ 200___ г. *Директор:* ________ подпись

Филиал ГУП РК «Республиканское бюро технической инвентаризации» Город Сыктывкар ОТДЕЛ СПРАВОК

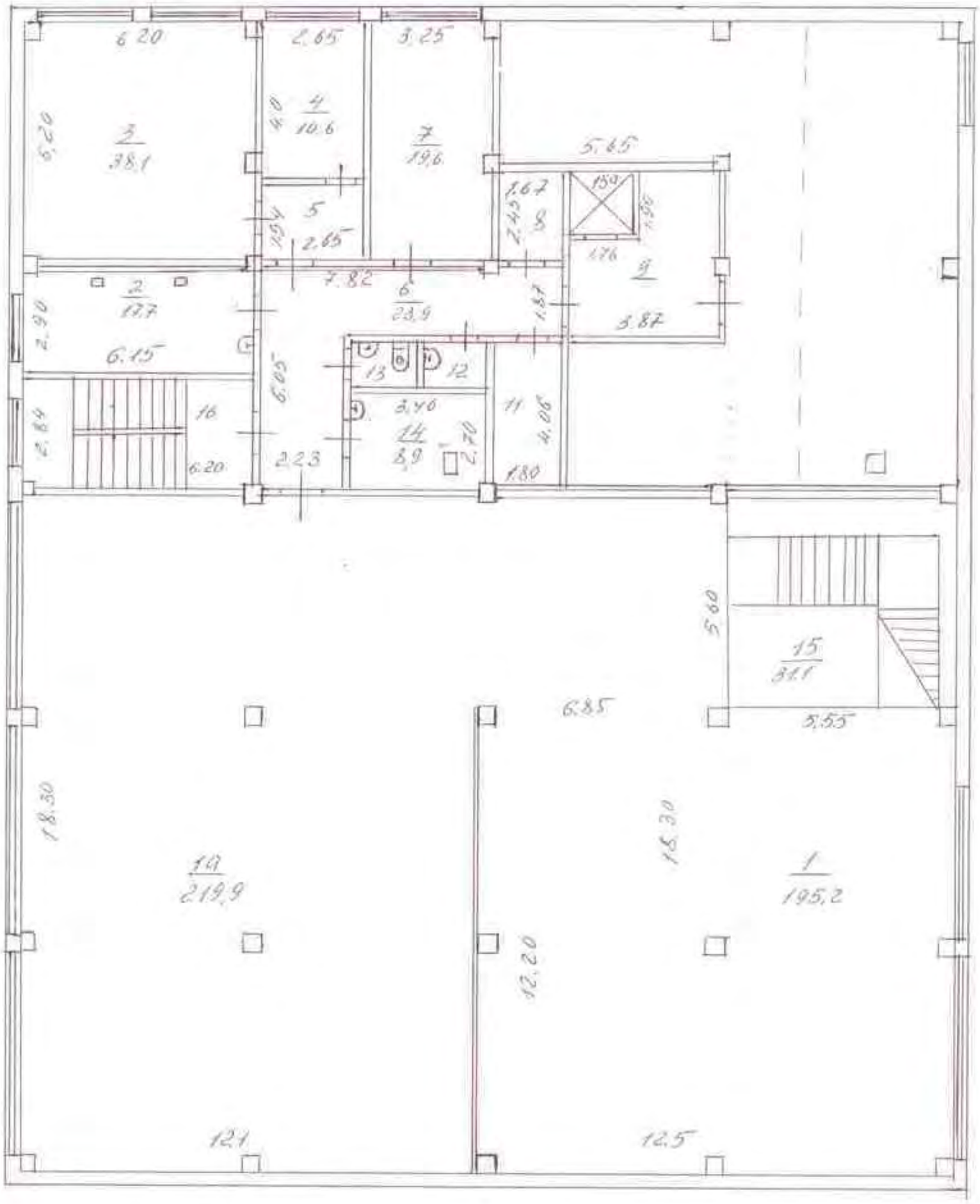
Выполнил: ____________ (фамилия)		Текущие изменения внесены			
	___.___.200__ г.	___.___.20___ г.	___.___.20___ г.	___.___.20___ г.	___.___.20
Обследовал					
Проверил					



Филиал ГУП РК «РБТИ» г. Сыктывкар		
Дата 24.02.02	поэтажный план нежилых помещений по ул. Оплеснина, 58а	М 1: 200
Исполнитель	Тырина Т.Н.	
Проверил		
Директор		

щение1
страции
ещение
оэтому
ений -

II этаж



Филиал ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар		
Дата 27.02.02г.	поэтажный план нежилых помещений по ул. Оплеснина, 58а	М 1: 200
Исполнитель	Тирина Г.Н.	
Проверил		
Директор		

Экспликация к поэтажному плану дома

Расположенного в городе (другом поселении) *Сыктывкар* по ул. (пер.) *Оплеснина,58а*

Литер по плану, этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр	Назначение частей помещения (жил.комната, магазин, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: жилые, основная	жилые, вспомогательная	канцеляр., основная	канцеляр., вспомогательная	промышл., основная	промышл., вспомогательная	бытовые, основная	бытовые, вспомогательная	торговые, основная	торговые, вспомогательная	складские, основная	складские, вспомогательная	основная	вспомогательная	ИТОГО (по квартире, этажу, строению)	высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
А		1	торг. зал	12.5*18.3-5.6*5.55-0,5*0.5*10									195.2						195.2	
2		1а	склад	18.3*12.1+0.03*6.1-0.5*0.5*7											219,9				219,9	
		2	комната для перс.	2,9*6.15-0,4*0.13-0,15*0,2-0,15*0,2									17,7						17,7	
		3	кладовая	6.2*6,2-0,4*0,4-0,4*0.12-0,4*0,25											38,1				38,1	
		4	гладильная	2,65*4,0-0,1*0,4									10,6						10,6	
		5	коридор	2,65*1,94										5,1					5,1	
		6	коридор	7,82*1,87+4,18*2,23										23,9					23,9	
		7	кабинет	3.25*6.1-0,4*0,25-0.27*0.4									19,6						19,6	
		8	кладовая	1,67*2,45											4,1				4,1	
		9	коридор	4,43*3,87-1,9*1,76-1,0*0,5												13,3			13,3	
		11	кладовая	1.8*4,06-0.12*0,23											7,3				7,3	
		12	служ. помещ.	1,6*1,20										1,9					1,9	
		13	туалет	1,80*1,20										2,2					2,2	
		14	гардероб	3,46*2.7-0,8*0,5										8,9					8,9	
		15а	лифт	1.60*1,75											2,8				2,8	
		15	лестн. клетка	5,55*5,60										31,1					31,1	
		16	лестн. клетка	6,20*2,84										17,6					17,6	
				итого по 2 этажу									**243,1**	**90,7**	**272,2**	**13,3**			**619,4**	
			всего	**по нежилому помещению**									**243,1**	**141,2**	**288,3**	**15,9**			**688,5**	

Экспликация к поэтажному плану дома

Литер по плану, этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещения (жил.комната, магазин, кухня, коридор и т.д.)	Формула для подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м., в т.ч. предназначенная под помещения: жилые, основная	жилые, вспомогательная	канцеляр., основная	канцеляр., вспомогательная	промышл., основная	промышл., вспомогательная	бытовые, основная	бытовые, вспомогательная	торговые, основная	торговые, вспомогательная	складские, основная	складские, вспомогательная	основная	вспомогательная	ИТОГО (по квартире, этажу, строению)	высота помещения по внутреннему обмеру
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21
1		2	тамбур	1,65*1,30										2,1					2,1	
		19	тамбур	1,50*1,75												2,6			2,6	
		20	помещ. для приема	4,90*3,33-0,23*0,25-0,25*0,4-1,85*1,6											13,2				13,2	
		21	щитовая	2,40*1,75										4,2					4,2	
		22	лифт	1,60*1,75											2,8				2,8	
		28а	коридор	2,2*2,4-0,45*0,3-0,45*0,4										5,0					5,0	
		32а	лестн. клетка	2.84*6,20										17,6					17,6	
		31	лестн. клетка	2,25*9,60										21.6					21,6	
				итого по 1 этажу										**50,5**	**16,0**	**2,6**			**69,1**	

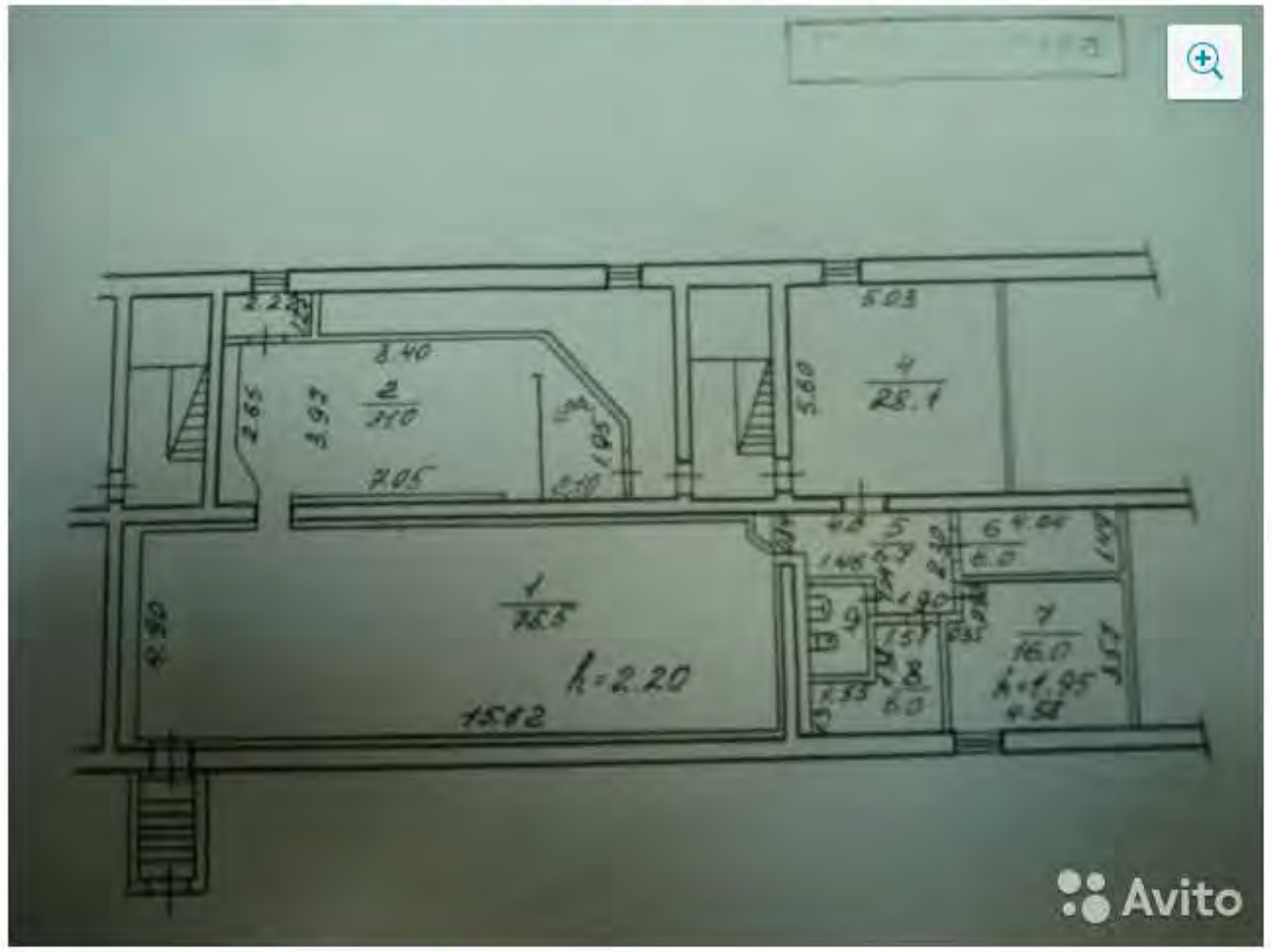
Исправленному верить, читать 32а

65

Торговое помещение, 183 м²

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1419, сегодня 1



Цена 4 100 000 руб. ···

Агентство **Андрей**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Ленина,27

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

Начните свою рекламную кампанию с Avito Промо
Узнать больше

Новострой в Сыктывкаре
ЖК Европейский. От застройщика! Звони в Деловой Альянс!

Цена 15 500 000 руб. ...

Город Сыктывкар

Адрес Виктора Савина 26

Продам помещение свободного назначения 836 м²

Офисное помещение, 326 м²

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 248, сегодня 6

Цена **3 464 000 руб.**

Агентство **Реализация недвижимости Западно-Уральского банка**

Контактное лицо Казанцев Иван Васильевич

Показать телефон | Написать сообщение

Город Сыктывкар

Адрес ул Микушева, 1

У агентства 25 объявлений

Реализация недвижимости Западно-Уральского банка

Перечень реализуемых объектов Западно-Уральского банка

Продайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Узнать больше

Круглые витрины из стекла

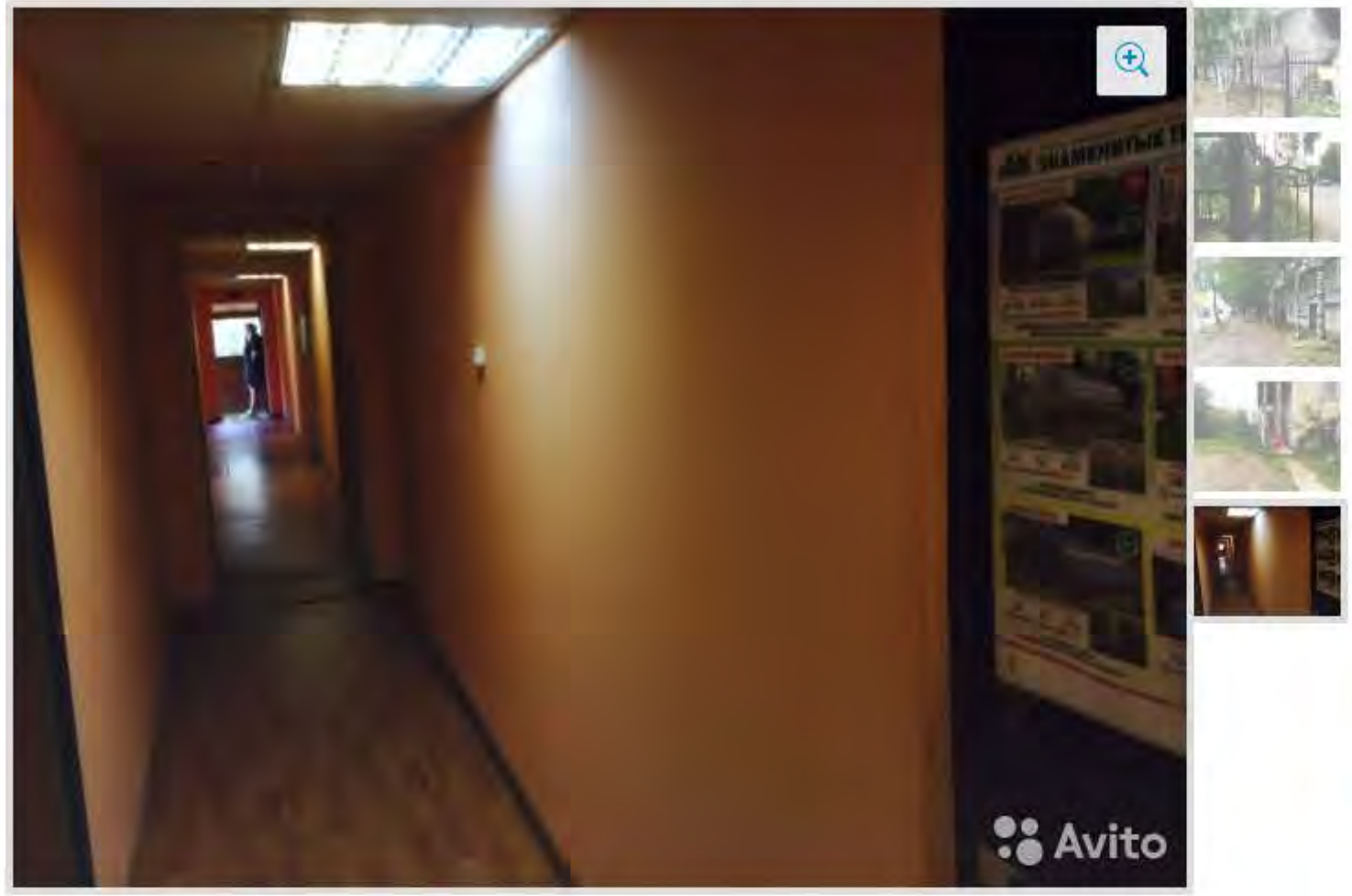
Размер и цвета в ассортименте,отправляем в собранном виде Производство

EN 18:44 10.10.2016

Офисное помещение, 565 м²

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 2533, сегодня 8



Цена 8 000 000 руб.

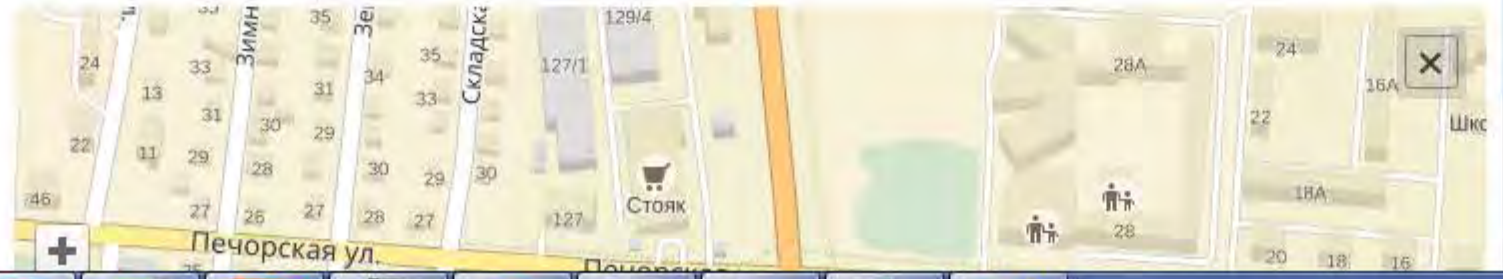
Агентство **Александр**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Октябрьский проспект 125



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

СРО за 1 день

Допуск СРО от 50 000 руб!

Рассрочка в СРО «ГАСО», «РСК», «РСА». до 31 октября от ООО СтройЮрист

Новостройки м. Саларьево
3 км. от МКАД. Московская прописка. Старт продаж от А101. Успейте купить! Перейти в a101.ru

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено вчера в 13:32. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 336, сегодня 10

Цена 1 700 000 руб. Купить в кредит >>

Продавец **Юрий Патокин**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес ул Набережная 25

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

Продам участок 10 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено 9 октября в 16:52. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 473, сегодня 4

Цена 1 500 000 руб. ··· Купить в кредит >>

Агентство **Андрей**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Сыктывкар, посёлок Красный затон ул.Бульварная 13

Продам участок 10 сот., земли поселений (ИЖС), в черте города

Продам или меняю на автомобиль бизнес класса новый или б у не более 5лет. С подведением газа, воды , канализации.

Номер объявления: 743727725

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться

Продайте участок быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Участок 10 сот. (ИЖС)

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 1702, сегодня 7

Цена 1 500 000 руб. ··· Купить в кредит >>

Продавец **Вадим**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Трактовая

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

Срочный выкуп автомобилей
Срочный выкуп автомобилей в г. Сыктывкаре

Участок 10 сот. (ИЖС)

Размещено 9 октября в 16:09. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 412, сегодня 8

Цена 1 650 000 руб. ··· Купить в кредит >>

Продавец **Алексей**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Сыктывдинский район с.Пажга

Продайте участок быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Офисное помещение, 28 м²

Размещено вчера в 13:16. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 550, сегодня 8

Арендная плата **12 320 руб. в месяц**

Агентство **Владимир**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Октябрьский пр-кт, 180

Сдам офисное помещение 28 м²

Сдается помещение на первом этаже здания 28 кв.м.
И помещение 10.2 кв.м - 4500 рублей в месяц

Номер объявления: 813296883

Написать арендодателю | В избранное | Пожаловаться

Сдайте недвижимость 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

Гоночный симулятор
Реалистичный гоночный симулятор.

Помещение свободного назначения, 33 м²

Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 426, сегодня 10

Арендная плата **17 000 руб. в месяц** ···

Арендодатель **Елена**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес г.Сыктывкар, ул.Оплеснина, д.17/2

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Кредитная карта
Тинькофф Платинум

✓ До 300 000 ₽
✓ 0% до 55 дней

Оформить за 5 мин.

РЕКЛАМА. АО «ТИНЬКОФФ БАНК». ЛИЦЕНЗИЯ 2673

СРО
за 1 день

Допуск СРО от 50 000 руб!
Рассрочка в СРО «ГАСО», «РСК», «РСА». до 31 октября от ООО

Офис в центре города с отдельным входом, 200 м²

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

Просмотров: всего 2367, сегодня 10

Арендная плата **90 000 руб. в месяц** ···

Агентство **Павел**

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Первомайская, 9

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Кредитная карта Тинькофф Платинум

✓ До 300 000 ₽
✓ 0% до 55 дней

Оформить за 5 мин.

РЕКЛАМА. АО «ТИНЬКОФФ БАНК». ЛИЦЕНЗИЯ 2673

Офисные помещения от 17 до 52 м² и торговые

Размещено 10 октября в 11:47. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 3045, сегодня 17

Арендная плата **9 440 руб. в месяц**

Агентство **Компания**

Контактное лицо по объявлению

Показать телефон | Написать сообщение

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

Город Сыктывкар

Адрес Огородная 6

Сдайте недвижимость быстрее!

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

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

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

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

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

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

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

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

МП

серия 77 №011577668

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

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

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

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

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

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

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

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

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

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

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

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

82

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

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

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

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

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

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

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

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

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МФ Гознака. 1996.

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

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

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

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

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

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

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

RICS the mark of property professionalism worldwide

Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

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

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

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

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

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

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

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна
_____ Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
86 (Восемьдесят шесть) листов

«14» октября 2016 года

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