

***Отчет №137 /Н-15
от 28 сентября 2015 года
об определении рыночной стоимости
имущества, принадлежащего
ООО «Жилфонд»***

Заказчик: Конкурсный управляющий ООО «Жилфонд», действующий, на основании Решения Арбитражного суда Архангельской области от 16.02.2015 года по делу №А05-9114/2014.

Оценщик: ИП Максименко Т.П.
г. Котлас, ул. Кедрова, д.5, кв.16;
т.(81837) 2-79-24; (921) 240-17-05

г. Котлас 2015 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

Основные факты и выводы	3
ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Постановка задания на оценку	4
1.2 Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе	4
1.3 Применяемые стандарты оценки	4
1.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки	5
1.5 Этапы процесса оценки	5
1.6 Ограничения и допущения, принятые при проведении оценки	5
1.7 Используемые понятия и терминология	6
ГЛАВА 2 ОПИСАНИЕ ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ ФАКТОРОВ	8
2.1 Анализ месторасположения объекта оценки	8
2.2 Описание рынка недвижимости	8
2.3 Анализ сектора рынка, к которому относится объект оценки	8
2.4 Анализ внешних факторов, не относящихся к непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость	10
ГЛАВА 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
3.1 Правоустанавливающие документы	14
3.2 Характеристики объекта оценки	14
3.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта	17
ГЛАВА 4 ОЦЕНКА УРОВНЯ РИСКА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	19
И РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	19
4.1 Расчет ставки капитализации	19
ГЛАВА 5 ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	21
5.1 Расчет стоимости земельного участка	22
5.2 Расчет полной восстановительной стоимости имущества	26
5.3 Расчет накопленного износа	27
5.4 Заключение о стоимости объекта оценки затратным подходом	28
ГЛАВА 6 ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	28
6.1 Расчет стоимости сравнительным подходом	29
ГЛАВА 7 ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА	29
7.1 Методика оценки объектов недвижимости доходным подходом	29
7.2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом	30
7.3 Заключение о стоимости объекта оценки доходным подходом	30
ГЛАВА 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	31
ГЛАВА 9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	32
СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ	33
ПРИЛОЖЕНИЯ	34

Основные факты и выводы

Согласно договора №54/Н от 25.03.2015 года независимый оценщик Максименко Т.П. выполнила оценку рыночной стоимости здания столярного цеха с котельной, общей площадью 137.5 м², принадлежащего ООО "Жилфонд". Адрес объекта: Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, д. 1, корпус 3.

Оценка произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (Федеральный Закон № 135 – ФЗ от 29.07.98 г.), стандартами оценки, утвержденных Приказом Минэкономразвития РФ от 20.07.07г. №254, 255, 256.

Оценщик, составлявший настоящий отчет, действует на основании Свидетельства о членстве в НП «Саморегулируемая организация ассоциации Российских магистров оценки» №1574-08 от 31.01.2008г.

Гражданская ответственность Оценщика перед Заказчиком застрахована в ОАО "ВСК" сроком до 30 июня 2016 года (Полис № 15387В400 0909 от 30.06.2015 года) на сумму 3000000 руб.

Приведенная в представленном отчете оценка рыночной стоимости объекта является независимым экспертным суждением Оценщика.

Оценка указанных объектов выполнена на основе анализа данных технической, нормативно-справочной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

Предполагалось, что с момента получения последней информации не произошло событий, способных существенно изменить рыночную стоимость объектов оценки.

Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод: по нашему мнению, **рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на 28 сентября 2015 г. без учета НДС составляет округленно:**

381 000,00 (триста восемьдесят одна тысяча) руб., в т.ч.:

Наименование объекта оценки	Сзп, руб.	Весовой коэф.	Сдп, руб.	Весовой коэф.	Рыночная ст-ть округленно, руб.
Здание столярного цеха с котельной (S= 137.5 м ²)	669359	0,20	240365	0,80	327 000
Право аренды земельного участка (S= 943 м ²)					54 000
Итого					381 000

Выводы и положения настоящего Отчета основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки. Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика.

Оценщик

Т.П.Максименко
м.п.

ГЛАВА 1 ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Постановка задания на оценку

Основание проведения оценки: договор №54/Н от 25.03.2015 года.

Оцениваемые объекты:

- здание столярного цеха с котельной, общей площадью 137.5 м²;
- земельный участок, общей площадью 943 м².

Месторасположение объектов оценки: Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, д.1, корпус 3.

Собственник: ООО «Жилфонд».

Оцениваемые права: собственность.

Вид определяемой стоимости объекта оценки: рыночная.

Цель и задача оценки: определение рыночной стоимости объектов для купли-продажи.

Предполагаемое использование результатов оценки: установление начальной цены при продаже имущества в соответствии с ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)».

Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки: нет.

Дата оценки: 28 сентября 2015 года.

Срок проведения оценки: с 01.09.15 г. по 28.09.15 г.

1.2 Сведения о Заказчике, Оценщике и Исполнителе

Заказчик: ООО «Жилфонд»

Адрес: 165302, Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, д.1, корпус 3
ИНН 2904024312 КПП 290401001 ОГРН 1122904001076 (от 18.06.2012 г.)

На основании решения Арбитражного суда Архангельской области от 16.02.2015 года по делу №А05-9114/2014 в отношении ООО «Жилфонд» было введено конкурсное производство.

Конкурсным управляющим назначен Полушин Павел Иванович.

Оценщик: ИП Максименко Татьяна Петровна, ИНН: 290403154221.

Юридический адрес: 165300, г. Котлас, ул. Кедрова 5, кв. 16.

Банковские реквизиты: р/с № 40802810615100000181 в Архангельском филиале «Банк СГБ», к/с № 30101810400000000903, БИК 041117903.

Фамилия, имя, отчество	Максименко Татьяна Петровна
Паспортные данные	Паспорт серии 11 02 №677353 выдан ОВД г. Котласа Архангельской области 20.08.2002г.
Данные, подтверждающие получение профессионального образования	диплом ПП № 439311 Межотраслевого института повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов Российской экономической академии им. Г.Б. Плеханова выдан 20.06.02 г.
Сведения о переподготовке	НОУ ВПО "Московская финансово-промышленная академия (МФПА)" по программе «Оценочная деятельность»; Свидетельство о повышении квалификации за регистрационным номером 0168 (с 15 мая 2011 года по 27 мая 2011 года)
Информация о членстве в СРО	НП "Саморегулируемая организация ассоциации российских магистров оценки" (Свидетельство №1574-08 от 31.01.08г.)
Стаж работы в оценочной деятельности	13 лет (с 2002 года)
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Гражданская ответственность оценщика застрахована в ОАО "ВСК" на срок до 30 июня 2016 года (Полис №15387В400 0909 от 30.06.2015 г.) на сумму 3000000 руб.

Исполнитель: Максименко Татьяна Петровна.

1.3 Применяемые стандарты оценки

Настоящий Отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»; кроме того, в отсчете учтены требования приказов:

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 256 Об утверждении федерального стандарта оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 255 Об утверждении федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)".

Приказ Минэкономразвития РФ от 20.07.2007 N 254 Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)".

1.4 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки

- Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание столярного цеха с котельной, серия 29-АК № 575102 от 08.02.2011 г.
- Технический паспорт на здание столярного цеха с котельной по состоянию 24.06.2010 г.
- Договор аренды земельного участка №4317 от 06.04.2015 г.
- Кадастровый паспорт земельного участка №2900/201/14-26447 от 24.02.2014 г.

1.5 Этапы процесса оценки

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке с применением всех приемлемых в данном случае подходов оценки.

Процесс оценки включал в себя следующие этапы:

- а) заключение с заказчиком Договора об оценке;
- б) установление количественных и качественных характеристик объектов оценки;
- в) анализ рынка, к которому относятся объекты оценки;
- г) выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- д) обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объектов оценки;
- е) составление и передача заказчику Отчета об оценке.

1.6 Ограничения и допущения, принятые при проведении оценки

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями:

- Оценщик исходил из того, что сведения, содержащиеся в настоящем Отчете, получены из источников, заслуживающих доверия. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность полученной информации.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности и за вопросы, связанные с рассмотрением права собственности.
- Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, относится к объекту оценки в целом.
- Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в Отчете.
- Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки.
- Оценщик не принимает на себя ответственности за изменения социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или Федерального Законодательства, которые могли произойти после этой даты и повлиять на рыночные факторы, а тем самым и на рыночную стоимость и доходность оцениваемого объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов и не является гарантией того, что объекты могут быть проданы на свободном рынке по цене, равной стоимости объектов, указанных в данном Отчете.

1.7 Используемые понятия и терминология

Оценка - процесс решения задачи по определению стоимости объекта оценки, в котором различные физические, экономические, временные, социологические и экологические факторы анализируются и учитываются по отношению к оцениваемому объекту. В отношении недвижимого имущества – это оценка стоимости полных или частичных прав на него, иных вещных прав, обязательств (долгов) и работ (услуг) в отношении недвижимого имущества с учетом всех факторов (обстоятельств), влияющих на представление о его ценности для субъектов реального рынка (или зон, где влияние рынка ограничено) на дату определения стоимости.

Оценщик приводит ниже расшифровку терминов, применяемых в оценочной практике (значительная их часть присутствует в Отчете) и помогающих пользователю Отчета ориентироваться в смысловых значениях терминов, имеющих непосредственное отношение к объектам оценки.

Метод оценки - способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Подходы к оценке:

- Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа;
- сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними;
- доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

Дата оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта.

Срок экспозиции объекта оценки (маркетинговое время) – период времени, начиная с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки, до даты совершения сделки с ним.

Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Цена - денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Износ – потеря стоимости объекта недвижимости под действием различных факторов.

Физический износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за утраты им заданных потребительских свойств по естественным причинам, под воздействием внешних неблагоприятных факторов или вследствие неправильной эксплуатации.

Функциональный износ – уменьшение стоимости объекта недвижимости из-за его несоответствия современным требованиям, предъявляемым к аналогичному имуществу.

Внешний (экономический) износ – уменьшение стоимости объекта вследствие негативного изменения внешней среды, обусловленного экономическими, политическими и другими внешними факторами.

Рыночная стоимость

Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ дает следующее определение рыночной стоимости: “под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный

объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

ГЛАВА 2 ОПИСАНИЕ ВНЕШНИХ И ВНУТРЕННИХ ФАКТОРОВ

2.1 Анализ месторасположения объекта оценки

Архангельская область - субъект Российской Федерации, расположена на севере Европейской части страны, в пределах Северного экономического района. Эта территория сравнительно слабо освоена как в транспортном, так и промышленном отношении.

Территория области преимущественно покрыта хвойными лесам, сеть поселений исторически сложилась в виде нескольких ареалов по долинам крупных рек (Северной Двины, Онеги, Пинеги и Мезени) и основных железнодорожных и автомобильных магистралей. Сложились две относительно крупные городские агломерации вокруг Архангельска (административный центр области) и Котласа, сосредоточившие в себе примерно половину всего населения области.

Специализация области - лесозаготовительная и деревообрабатывающая (в т.ч. целлюлозно-бумажная и лесохимическая) и пищевая (в первую очередь рыбная) промышленность.

Город Котлас расположен при слиянии рек Малая Северная Двина и Вычегда, в 600 км к юго-востоку от Архангельска. Имеется порт, железнодорожный узел, аэропорт.

Современный Котлас - город областного подчинения, центр Котласского района Архангельской области. В соответствии с Уставом, принятым на референдуме в декабре 1996 года, муниципальное образование (МО) состоит из административного центра - города Котласа и административного округа - рабочего поселка Вычегодский, деревень Слуда и Свининская. Общая площадь МО "Котлас" составляет 6 776 га.

Котлас - город железнодорожников, речников, лесопереработчиков, машиностроителей. Через Котлас проходят магистральные газо и нефтепроводы в среднюю полосу России.

Котлас - крупный узел Северной железной дороги с направлениями на Вологду, Москву, Санкт-Петербург, Архангельск, Киров, Сыктывкар, Воркуту. Город является крупным речным портом. Водные магистрали связывают его с районами Архангельской, Вологодской областей и Республикой Коми. Котласский аэропорт осуществляет рейсы в Москву, Санкт-Петербург, Архангельск, Мурманск и районы Архангельской области.

Основные предприятия города: Аэропорт Котлас, ОАО «Авиакомпания „Трансавиа-Гарантия“»; ГОУП «Пищекомплекс „Котласский“»; Котласский порт, филиал ОАО «Северное речное пароходство»; Лимендская база обслуживания флота, представительство ОАО «Северное речное пароходство»; ОАО «Котласская птицефабрика»; ОАО «Котласский электромеханический завод»; ОАО «Лимендский судостроительно-судоремонтный завод»; ОАО РЖД ВЧ-6, ЛВЧД-12, ПЧ-26; ООО «Издательский дом „Юг Севера“»; ООО «Котласский лесопильно-деревообрабатывающий комбинат»; ФБУ «Севводпуть» (Северодвинское ГБУВПиС).

Население города Котласа составляет 60532 чел. (на 2014 год).

2.2 Описание рынка недвижимости

Обязательным условием оценки недвижимости является учет специфики функционирования рынка недвижимости, так как состояние рынка недвижимости оказывает существенное влияние на потоки доходов, уровни риска и на возможную цену реализации объекта недвижимости в определенный момент времени.

Рынок недвижимости - это рынок несовершенной конкуренции, имеющий существенные особенности функционирования, обусловленные такими факторами как:

- специфика объектов недвижимости;
- относительно более высокие уровни риска;
- воздействие рынка капитала;
- невозможность достижения состояния равновесия между спросом и предложением.

Рынок недвижимости имеет различные сегменты:

1. По типу недвижимости – жилая, торгового, офисного, складского и производственного назначения.

2. По инструментам инвестирования в недвижимость – рынок права собственности, права аренды, смешанных долговых обязательств, ипотеки, заемного капитала, опционов.

Проведенные исследования оценщиком рынка недвижимости г. Котласа Архангельской области дают основания сделать следующие выводы:

1. Рынок недвижимости в самом общем его понимании сформировался в сегменте, представленном жильем (частные дома, квартиры). По данному сегменту рынка в СМИ на обзорном уровне имеется достаточно реальное представление в отношении как первичных данных об объектах рынка (местоположение, предлагаемая цена, период экспозиции, технические характеристики), так и базовые данные о самом рынке, дифференцированные по зонам города, ценовым характеристикам, активности рынка.
2. Постепенно начинает формироваться рынок офисной, торговой, складской недвижимости, однако по этому сегменту практически отсутствует общедоступная информация. Сделки если и происходят, то носят эпизодический характер.
3. Оцениваемый объект позиционируется в сегменте коммерческой недвижимости. Существующее положение по сделкам с объектами недвижимости данного назначения не дает оснований для вывода о наличии активного рынка недвижимости в данном сегменте.
4. Значительное время вложений в новое строительство зданий коммерческого назначения не было.

Рынок коммерческой и нежилой недвижимости находится в упадке из-за превышения спроса над предложением. Анализ рынка показал, что единичные случаи продаж коммерческой и нежилой недвижимости различного функционального назначения, технического состояния, конструктивного исполнения не позволяют провести сравнительную характеристику объекта оценки и аналогов.

Рынок земли активно развивается. Сделки по купле-продаже земельных участков происходят регулярно, отличаются по местоположению, площади, назначению.

Рынок права аренды земельных участков в городе еще не нашел должного развития. В основном это право реализуется для вновь сформированных земельных участков под жилую застройку.

2.3 Анализ сектора рынка, к которому относится объект оценки

Оцениваемый объект позиционируется в сегменте коммерческой и нежилой недвижимости.

Анализ рынка недвижимости показал, что данные по предложениям продаж коммерческой недвижимости в средствах массовой информации имеется в очень ограниченном количестве: превалирует жилая недвижимость. Сведения по продажам можно найти в газетах «Знамя», «Юг Севера», «Рейтинг», «Вечерний Котлас», агентствах недвижимости.

Анализ рынка показал, что единичные случаи продаж коммерческой и нежилой недвижимости различного функционального назначения, технического состояния, конструктивного исполнения присутствуют. В основном это сделки частного характера, которые имеют конфиденциальный характер.

Продаж аналогичных помещений на дату оценки и в ретроспективе в средствах массовой информации не зафиксировано, что не позволяет провести сравнительный анализ цен объектов оценки и аналогов.

В связи с неразвитостью данного сегмента рынка для определения срока экспозиции объекта оценки было принято решение привлечь специалистов агентства недвижимости «Вертекс-Инвест» (г. Котлас, ул. Маяковского, 21А, т. (81837) 32661). Информация о компании находится на сайте <http://www.vertexinvest.ru/>. С 2010 г. «Вертекс-Инвест» является членом Котласской Ассоциации Риэлторов. Руководитель компании «Вертекс-Инвест» Нечаевский В. А. единогласно избран на пост председателя Котласской Ассоциации Риэлторов. «Вертекс-Инвест» – одно из ведущих агентств недвижимости г. Котласа и Котласского района. Агентство работает на рынке

недвижимости с 1993 года. На сегодняшний день в коллективе агентства десять человек. За годы существования компании были заключены более тысячи успешных сделок. На сайте компании также информация о сделках с объектами недвижимости (жилая недвижимость, земельные участки), на базе которых рассчитаны понижающие коэффициенты по микрорайонам относительно города Котласа.

По устному запросу относительно срока экспозиции был получен ответ по телефону у представителя компании - менеджера по продажам, юриста-оценщика, Саваренского Андрея Георгиевича (т. (81837) 3-26-61). Анализ сделок компании и профессиональный опыт позволяет сделать вывод о том, что объекты недвижимости, аналогичные оцениваемому из-за плохой покупательской способности и неразвитости рынка в районе позиционируются от 2 до 4 месяцев.

Исследование рынка аренды помещений производилось с учетом местоположения, года постройки, технической оснащенности и других возможных отличий от объекта оценки для того, чтобы определить диапазон значений арендных ставок по указанным ценообразующим факторам. Официальных данных, размещенных в средствах массовой информации по данному вопросу ограниченное количество, возможно получение информации у риэлторов агентств недвижимости, которые предоставляют услуги по поиску арендаторов.

На основании данных, полученных из средств массовой информации (местных газет) в ретроспективе, по г. Котласу средняя рыночная плата за 1 кв.м. здания в кирпичном исполнении дороже, аналогичного в деревянном исполнении. Кроме того, арендная ставка варьируется в зависимости от того, отапливаемое это помещение или нет.

2.4 Анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость

Для того чтобы определить факторы, влияющие на стоимость недвижимости, необходимо, во-первых, проанализировать факторы, определяющие специфику рынка недвижимости на этапе его становления. И, кроме того, понимать — куда рынок недвижимости может двигаться в будущем и что его ожидает с учетом той специфики, по которой он сформирован.

От спроса, предложения и их соотношения в определяющей степени зависят такие важнейшие экономические параметры, как цены, доходность, риски приобретения или создания объектов недвижимости. В этом отношении понимание особенностей реакции спроса и предложения на рынке недвижимости на такие параметры, как цены, доходы и т. п., является весьма существенным обстоятельством, позволяющим грамотно интерпретировать данные о состоянии рынка и, что еще важнее, делать обоснованные прогнозы относительно его развития.

Баланс спроса и предложения — один из определяющих факторов, но он не аутентичен, и его, разумеется, необходимо рассматривать во взаимодействии со всеми группами факторов. При этом, думаю, никто не будет спорить с тем, что более всего ситуацию на рынке недвижимости определяют именно спрос и предложение. И именно спрос и предложение в наибольшей мере влияют на цены.

Необходимо обязательно отметить, что любой объект недвижимости — это результат взаимодействия таких факторов производства, как земля, капитал и труд, причем два последних мобильны, а земля — неподвижна и ограничена. Эти свойства земли определяют невозможность увеличения предложения недвижимости даже при росте цен на нее. Но если бы дело было только в этом, то следствием роста спроса был бы постоянный рост цен на недвижимость, однако всем известно, что на рынке недвижимости, так же как и везде, рост цен сменяется их падением, превышение спроса над предложением — избытком предложения.

Предложение на рынке недвижимости абсолютно неэластично в краткосрочном периоде. Таким образом, спрос и предложение, являясь одним из факторов, определяющих рост или падения цен на рынке недвижимости, находятся во взаимодействии со всеми остальными факторами.

Существующий перекос между спросом и предложением на рынке является главной причиной роста цен на рынке недвижимости. В погоне за равновесной ценой за последние годы рынок демонстрирует стабильный рост цен на недвижимость.

Изменение стоимости любой недвижимости зависит от целого ряда факторов, которые проявляются на различных стадиях процесса оценки; эти факторы могут быть отнесены к трем различным иерархическим уровням.

Первый уровень (региональный) - уровень влияния факторов, носящих общий характер, не связанных с конкретным объектом недвижимости и не зависящих непосредственно от него, но косвенно влияющих на процессы, происходящие с недвижимостью на рынке, и, следовательно, на оцениваемый объект.

Второй уровень (местный) - уровень влияния локальных факторов в основном в масштабе города или городского района. Эти факторы непосредственно связаны с оцениваемым объектом и анализом аналогичных объектов недвижимости и сделок по ним.

Третий уровень (непосредственного окружения) - уровень влияния факторов, связанных с объектом недвижимости и во многом обусловленных его характеристиками.

Влияние факторов может происходить одновременно на различных уровнях, а учитываться последовательно, в зависимости от степени детализации оценки и вида оцениваемой стоимости.

К первому уровню относятся следующие 4 группы факторов:

1. Социальные:

- базовые потребности в приобретении объектов недвижимости, в варианте их использования; базовые потребности в общении с окружающими, отношение к соседним объектам и их владельцам, чувство собственности;
- тенденции изменения численности населения, его омоложения или старения, размер семьи, плотность заселения, др.;
- тенденции изменения образовательного уровня, уровня культуры, уровня преступности;
- стиль и уровень жизни, экономические;
- общее состояние мировой экономики; экономическая ситуация в стране, регионе, на местном уровне; финансовое состояние предприятий;
- факторы спроса: уровень занятости, уровень доходов и тенденции его изменения, платежеспособность, доступность кредитных ресурсов, ставки процента и арендной платы, издержки при формировании продаж, обеспеченность населения объектами общественного назначения и др.;
- факторы предложения: наличие источников и условия финансирования строительства и реконструкции, число объектов, выставленных на продажу; затраты на строительно-монтажные работы и тенденция их изменения, налоги.

В условиях равновесного рынка и стабильной экономики темп роста цен на недвижимость складывается из суммы темпа роста инфляции национальной валюты и темпа прироста ВВП.

Состояние российской экономики сильно зависит от экспорта продукции топливно-энергетического комплекса. Один процент населения занятого в нефтяной и газовой промышленности приносит четвертую часть ВВП. Таким образом, существующий на данный момент уровень мировых цен на нефть становится одним из макроэкономических факторов, который, способствуя экономическому росту в стране, опосредовано влияет на рынок недвижимости. Если же цена на нефть сильно упадет до того, как экономика России станет более диверсифицированной, то платежеспособный спрос сильно снизится, что окажет понижающее влияние на цены.

2 Физические:

- климатические условия, природные ресурсы и источники сырья, рельеф, топография, почва и др.;
- экология;
- сейсмические факторы.

3. Политические (административные):

- политическая стабильность, безопасность;
- налоговая политика, финансовая политика, предоставление разного рода льгот;
- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;
- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;
- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство, инженерное оборудование, общественный транспорт, школы, противопожарная служба;
- наличие и совершенство законодательства (об ипотеке, о собственности, об операциях с недвижимостью, в области экологии, о залоге, в области строительства, о кредитной политике и др.), лицензирование риэлтерской и оценочной деятельности.

Правительственное регулирование заключается в издании нормативных актов формирующих правовое поле для рынка недвижимости. Одним из ярких примеров неоднозначного воздействия законодательных актов на функционирование рынка недвижимости является Федеральный закон Российской Федерации от 30 декабря 2004 г. N 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов» вступивший в силу в апреле 2005 года. С одной стороны он защищает права дольщиков, с другой - ставит застройщиков в очень жесткие рамки, выполнить которые они не могут.

Региональные органы также могут принимать отдельные нормативные акты, ограничивающие сделки с недвижимостью на региональном уровне.

Государство может воздействовать на рынок недвижимости не только посредством прямого законодательного регулирования, но и через фискальные инструменты. В настоящее время обсуждается создание закона направленного на борьбу с так называемыми инвестиционными квартирами, способствующими повышению цен на рынке жилой недвижимости. Появлению инвестиционных квартир вызвано высокими темпами роста цен на жилье и, следовательно, большой доходностью вложений в приобретение недвижимости. Кроме того, российское население до сих пор не вполне доверяет существующим финансовым инструментам накопления сбережений.

Ко второму уровню относятся следующие факторы:

1. Местоположение:

- по отношению к деловому центру, местам приложения труда, жилым территориям, автодороге, железной дороге, побережью, зеленым массивам, коммунальным учреждениям (свалкам и т.п.);
- наличие и состояние коммуникаций;
- наличие объектов социально-культурного назначения;
- размещение объектов в плане города (района), примыкающее окружение.

2. Условия продаж:

- особые условия сделок; мотивы продавцов и покупателей;
- условия финансирования: сроки кредитования; процентные ставки; условия выделения средств.

К третьему уровню относятся следующие факторы:

1. Физические характеристики:

- физические параметры: площадь, размеры, форма, материал постройки, год постройки или реконструкции, этажность и др.;
- качество строительства и эксплуатации;
- наличие коммунальных услуг;
- функциональная пригодность;
- привлекательность, комфорт.

2. Архитектурно-строительные:

- стиль, планировка, конструкции и т. д.;
- объемно-планировочные показатели и др.

3. Финансово-эксплуатационные:

- эксплуатационные расходы;
- стоимость строительства;
- доходы, генерируемые объектом недвижимости.

Основным фактором, определяющим стоимость коммерческой недвижимости, является территориальное расположение. Помимо самого района важным фактором, влияющим на стоимость квадратного метра нежилого помещения, является местоположение помещения в районе. Особым спросом пользуются улицы с интенсивным людским потоком. Еще одним отличием формирования цены на рынке коммерческой недвижимости является менее выраженная зависимость цены квадратного метра от приобретаемой площади.

В числе условий влияющих на цену нежилого помещения входят также: парковка; инженерные коммуникации; ремонт. Совокупность приведенных выше факторов определяет среднюю цену на рынке.

2.5 Анализ подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемого объекта оценки. При определении стоимости имущества могут использоваться три подхода:

- затратный подход,
- сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж),
- доходный подход.

Использование трёх подходов приводит к получению трёх различных величин стоимости одного и того же объекта. После анализа результатов, полученных разными подходами, окончательная оценка стоимости объекта оценки устанавливается исходя из того, какой подход(ы) наиболее соответствует оцениваемому объекту.

Затратный подход.

Затратный подход в оценке основывается на принципе замещения, который гласит, что осведомлённый инвестор не заплатит за объект большую сумму, по сравнению с затратами на производство (приобретение) аналогичного объекта одинаковой полезности с сопоставимыми технико-эксплуатационными показателями.

Затратный подход использует полную восстановительную стоимость в качестве базы, из которой затем вычитается сумма, отражающая потерю в стоимости в результате износа (стоимость воспроизводства или стоимость замещения).

Сравнительный подход (рыночный метод прямого сравнительного анализа продаж).

В рыночном подходе для того, чтобы получить наиболее вероятную цену продажи оцениваемой собственности, анализируются данные о недавних продажах и цены предложений на аналогичные объекты. Использование рыночного метода зависит от наличия данных по сравнимым объектам собственности, проданным или предлагаемым на рынке.

Трудность в использовании рыночного подхода для оценки собственности заключается в нахождении достаточного количества достоверных данных о сравнимых продажах, по которым имеется вся необходимая и проверяемая информация.

Рыночные данные анализируются с точки зрения сравнимости и соответствия оцениваемой собственности. Как правило, нельзя найти точно такой же проданный объект, поэтому в данные о сравнимой продаже необходимо вносить корректировки, чтобы устранить различия между проданным и оцениваемым объектом. Следует подчеркнуть, что корректируются данные по сравнимому, а не по оцениваемому объекту.

Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящее доход имущество на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от его коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

Вывод. При определении рыночной стоимости здания Оценщик использовал затратный и доходный подходы. Оценщик отказался от сравнительного подхода, так как в данном сегменте рынок не развит.

ГЛАВА 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

3.1 Правоустанавливающие документы

Объектами оценки является: здание столярного цеха с котельной, расположенное по адресу: Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, д. 1, корпус 3.

Выдано Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание столярного цеха с котельной; назначение: нежилое; общая площадь 137.5м², инвентарный номер: 02011316; лит. А, А1; этажность: 1, адрес объекта: Архангельская область, г.Котлас, пер.Угловой, д.1, корпус 3; серии 29 АК № 575102 от 08.02.2011 г. (Приложение 1).

Между ООО «Жилфонд» и администрацией МО «Котлас» заключен договор аренды земельного участка №4317 от 06.04.2015 г. (Приложение 2). Срок аренды устанавливается с 06.04.2015 г. на 49 лет.

Согласно кадастрового паспорта земельного участка №2900/201/14-26447 от 24.02.2014 г. (Приложение 3), имеем следующую информацию:

- кадастровый номер - 29:24:040104:394;
- местоположение – Архангельская область, г. Котлас, пер.Угловой, д.1, корпус 3;
- категория земель - земли населенных пунктов;
- разрешенное использование – эксплуатация здания столярного цеха с котельной;
- площадь – 943 м²;
- кадастровая стоимость – 201057,03 руб.

3.2 Характеристика объектов оценки

Здание столярного цеха с котельной числится на балансе ООО «Жилфонд». Согласно информации Заказчика была получена следующая информация по состоянию на 28.09.2015 г.:

Наименование	год ввода в эксплуатацию	Остаточная ст-ть, руб.
здание столярного цеха с котельной	1960	0

На основании техпаспорта БТИ (Приложение 4), осмотра, произведенного оценщиком, получена следующая информация:

Литера А, А1 Здание столярного цеха и котельной

Параметры	Данные параметра
Назначение	Здание столярного цеха с котельной
Использование	по назначению
Этажность	1
Год постройки	1960
Инвентарный номер	02011316
Общая площадь, м ²	137.5
Площадь здания по наружному обмеру, м ²	153.5

в том числе:

	формула для подсчета площадей по наружному обмеру	площадь, м ²	высота, м	объем, м ³
столярная	17.85×12.30-7.0×11.4	139.8	2.95	412
котельная	3.8×3.6	13.7	3.6	49
итого:		153.5		
Группа капитальности	IV – столярная; III – котельная			
Вид внутренней отделки	простая			



Рис.1 Общий вид здания

Техническое описание конструктивных элементов, литера А - столярная.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Описание</i>	<i>Техническое состояние</i>
Фундамент	бутовый	Трещины в цоколе, искривление и осадка отдельных участков стен
Стены, перегородки	брусчатые	Неравномерные осадки, перекос косяков проемов
Перекрытия и покрытия	деревянные	Поражение верхних слоев древесины гнилью
Крыша	шиферная	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке
Полы	дощатые	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок
Проемы	двойные створные	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена
Отделочные работы	Штукатурка, обои, окраска, оргалит	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя
Внутр.санитарно-техн. устройства	электроосвещение	Потеря эластичности изоляции проводов
Прочие работы	деревянные	Трещины, перекосы

Экспликация к поэтажному плану строения. Литера А.

Литера по плану	номер по плану	назначение	площадь основная	площадь вспомогательная
литера А	1	столярная мастерская	101.9	
	2	бытовое	27.2	
итого, м²:			129.1	-



Рис. 2 Внутри столярной

Техническое описание конструктивных элементов, литера А1 - котельная.

<i>Конструктивный элемент</i>	<i>Описание</i>	<i>Техническое состояние</i>
Фундамент	бетонный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания
Стены и перегородки	шлакоблочные	Глубоко раскрытые усадочные трещины, отколы
Перекрытия	деревянные	Поражение древесины гнилью, появление продольных и поперечных трещин
Крыша	шиферная	Протечки и просветы в отдельных местах
Полы	Естественный грунт	-
Проемы	простые	Коробки местами повреждены или поражены гнилью, наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена
Отделочные работы	оштукатурено, окрашено	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, трещины, внутри грибок
Внутр.санитарно-техн. устройства	От центральной сети	Замена проводки в 2003 году
Прочие работы	цементированные	Трещины, сколы

Экспликация к поэтажному плану строения. Литера А1.

Литера по плану	номер по плану	назначение	площадь основная	площадь вспомогательная
литера А	1	котельная	8,4	
итого, м²:			8.4	-
итого по этажу, м²:			8.4	



Рис.3 Внутри котельной

3.3 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования (АННЭИ) позволяет определить из всего спектра физически возможных, законодательно разрешенных и экономически оправданных вариантов использования недвижимости тот, который обеспечивает ее наибольшую прибыльность. При этом анализ ННЭИ призван указать вариант использования, существенный не только с точки зрения его полезности и доходности, воспринимаемых на основании существующих сделок, но и с точки зрения наличия на рынке реальной потребности в таком использовании, отраженной в определенной дефицитности аналогичных объектов и в наличии достаточного спроса на них.

Цель анализа ННЭИ - сформировать базу, на которой собственно и будут применены методы оценки стоимости объектов, причем ННЭИ может отличаться от существующего использования объекта. В контексте рыночной стоимости (наиболее вероятной цены продажи) ННЭИ - наиболее вероятное использование недвижимости, следующее из анализа рынка.

Анализ ННЭИ всегда проводится в два этапа: на первом - участок анализируется как вакантный, а на втором - как улучшенный.

3.3.1 Анализ ННЭИ участка как вакантного

Стоимость прав на земельный участок рассчитывалась в предположении, что он вакантен, поэтому ННЭИ участка земли рассматривался исходя из потенциальных вариантов использования, включая существующий, и отвечать на вопрос: как должна использоваться земля с учетом всех ограничений в целях получения от нее максимального дохода, если бы она была неосвоенной? Существующее использование земли может и не быть ННЭИ, т.к. часто земля пригодна для более интенсивного использования, и тогда может оказаться, что стоимость земли при ННЭИ превышает стоимость всего объекта недвижимости при его текущем использовании. Это означает, что улучшения на данном участке должны быть либо снесены, либо модернизированы с целью достижения ННЭИ. Однако, при этом очень важен учет ограничений.

При проведении данного анализа предполагается, что участок земли является незастроенным (или может быть освобожден путем сноса имеющихся зданий и сооружений). Для определения наиболее эффективного использования необходимо провести анализ в соответствии с четырьмя нижеперечисленными критериями:

а) Физически возможные варианты использования:

Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, протяженность фронтальной границы, топография, почвы, климатические условия.

Рассматриваемый земельный участок имеет многоугольную форму. Рельеф участка ровный. Физические характеристики участка (за исключением размеров) не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

б) Законодательно разрешенное использование:

Различного рода ограничения и сервитуты могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Общественные юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды и другие действующие законодательные акты.

Рассматриваемый участок относится к землям населенных пунктов. На нем разрешено строительство объектов различного функционального назначения.

в) Финансово целесообразное использование:

При анализе альтернативных вариантов использования необходимо принять во внимание рыночный спрос на каждый из вариантов.

Современная ситуация на рынке недвижимости в городе состоит в том, что уже достаточно длительное время никто не вкладывает в инвестиционные проекты по строительству гаражей, зданий складского, производственного назначения. Существующая застройка промышленной части города удовлетворяет требованиям населения.

г) Максимально продуктивное использование:

Необходимо найти наиболее доходное использование среди всех юридически разрешенных, физически возможных и экономически целесообразных вариантов.

Рассматриваемый участок относится к землям населенных пунктов, где расположены гаражи, склады, принадлежащие ООО «Жилфонд».

Основываясь на сказанном, необходимо признать, что в качестве ННЭИ оцениваемого участка в рамках данного отчета следует рассматривать возведение на нем зданий производственного назначения.

3.3.2 Анализ ННЭИ участка с улучшениями

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование объекта недвижимости как земельного участка с уже имеющимися улучшениями. В настоящее время на рассматриваемом земельном участке находятся здание столярного цеха с котельной. Были рассмотрены различные варианты использования участка с учетом спроса и предложения.

При рассмотрении вопроса о наилучшем и наиболее эффективном использовании земельных участков с имеющимися улучшениями учитывались следующие критерии анализа:

а) Физически возможные варианты использования.

Объемно-планировочные характеристики и техническая оснащенность инженерными коммуникациями делают физически осуществимыми варианты использования оцениваемого объекта в качестве производственных помещений.

б) Законодательно разрешенное использование.

В настоящее время текущие улучшения не нарушают какие-либо имеющиеся законодательные ограничения.

в) Финансово целесообразное использование.

Рассматриваемые объекты используются предприятием в своей хозяйственной деятельности, перепрофилирование неэффективно с точки зрения спроса на рынке недвижимости в городе при продаже другому собственнику.

г) Максимально продуктивное использование.

Вариант использования, обеспечивающий максимальную доходность из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.

В таблице ниже приводятся варианты предполагаемого использования оцениваемых объектов, на основании которых оценщиком выбран вариант, при котором оцениваемые объекты будут иметь максимальную стоимость.

№ п/п	Критерии	Варианты использования		
		мастерские	котельная	смешанное
1	Законодательная разрешённость	+	+	+

2	Физическая осуществимость	+	+	+
3	Финансовая осуществимость	+	+	+
4	Спрос	-	-	+
5	Местоположение	+	+	+
6	Количество баллов	4	4	5
7	Максимальная стоимость	-	-	+

Оценщик изучил специфику, местоположение и состояние объектов и пришел к выводу, что указанные выше факторы для наилучшего и наиболее эффективного использования максимально соответствуют использованию помещений под производственные помещения с котельной.

Вывод: Законодательно разрешенное, физически и финансово осуществимое использование зданий - это здание столярного цеха с котельной, которые не требуют при дальнейшей эксплуатации зданий их дополнительной перепланировки.

ГЛАВА 4 ОЦЕНКА УРОВНЯ РИСКА ИНВЕСТИРОВАНИЯ В ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ И РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

4.1 Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации – это показатель, являющийся оцененным уровнем риска инвестирования в конкретный объект оценки и позволяющий перевести значения денежных потоков, генерируемых объектом оценки в будущем, на текущий момент.

Наиболее объективным значением ставки капитализации является величина доходности альтернативных вложений с сопоставимым уровнем риска. В этом случае существует некий обобщающий показатель, который отражает усредненный уровень доходности для целого ряда объектов инвестирования. Однако в настоящей ситуации наблюдается недостаток информации о доходности объектов недвижимости в городе. Поэтому наиболее подходящим методом расчета ставки капитализации является метод кумулятивного построения.

Расчет ставки капитализации R методом кумулятивного построения может быть сформулирован следующим образом:

$$R = R_0 + R_i, \text{ где:}$$

R_0 – величина доходности при нулевом уровне риска,

R_i – величина премии за i-ый вид риска.

Выбор определения ставки капитализации должен соответствовать выбору определения денежных потоков. При выборе определения денежных потоков принимались во внимания следующие аргументы:

- в текущей экономической ситуации прогнозирование инфляции для Российской экономики на достаточно длительный период весьма затруднительно, поэтому денежные потоки включают инфляционные ожидания, т.е. являются номинальными.
- денежные потоки рассчитываются как суммы средств, остающиеся в полном распоряжении собственника, поэтому в доходном подходе используются денежные потоки для собственного капитала.

Таким образом, ставка капитализации, используемая в настоящем отчете, является рублевой, номинальной ставкой доходности для собственного капитала.

Выбор безрисковой ставки доходности

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности, как базового элемента для построения ставки капитализации, является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг.

Эффективная доходность ОФЗ-46017-АД по данным RUSBONDS по состоянию на дату оценки 28.09.15 г. составляет 10,739% годовых (Приложение 5).

Таким образом, величина номинальной безрисковой ставки доходности, как базового элемента для расчета ставки капитализации кумулятивным построением, принимается равной 10,739%.

Следующим элементом ставки капитализации является сумма премий за различные факторы инвестиционного риска вложения в объект оценки, учитывающие, региональные и отраслевые факторы.

Величина премии за систематический риск рассчитывается как средняя взвешенная величина рангов факторов:

$$R = \frac{\sum F_i * d_i}{\sum d_i}; \quad \text{где:}$$

F_i – ранг i -го фактора, а d_i – вес i -го фактора.

Ранг фактора варьируется в диапазоне от 1 до 10, что соответствует диапазону от 1% до 10% премии по каждому из факторов. Ранг каждому фактору присваивается оценщиком субъективно, на основе приведенных аргументов. При ухудшающейся тенденции фактора ему присваивается более высокий ранг. При улучшении ситуации в той составляющей систематического риска, к которой относится данный фактор, последнему присваивается более низкий ранг.

Весом фактора является количество наблюдений по этому фактору. Веса не являются нормированными.

Расчет премии за систематический риск инвестирования в объект оценки

Фактор	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Текущая экономическая ситуация в регионе						*				
Тенденции развития региона					*					
Текущая экономическая ситуация в отрасли						*				
Тенденции развития отрасли					*					
Количество наблюдений по каждому рангу	0	0	0	0	2	2	0	0	0	0
Произведение количества наблюдений на ранг	0%	0%	0%	0%	10%	12%	0%	0%	0%	0%
Сумма произведений	22%									
Всего факторов	4									
Итоговая величина премии	5,5%									

Таким образом, общая величина премии за региональные и отраслевые факторы риска инвестирования в объекты оценки составляет 5,5 %.

Определение уровня несистематического риска инвестирования в объект оценки

Фактор	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Сейсмичность района	*									
Транспортная доступность						*				
Развитие инфраструктуры					*					
Состояние улучшения (Риск износа)				*						
Престижность				*						
Экология					*					
Количество наблюдений по каждому рангу	1	0	0	2	2	1	0	0	0	0
Произведение количества наблюдений на ранг	1%	0%	0%	8%	10%	6%	0%	0%	0%	0%
Сумма произведений	25%									
Всего факторов	6									
Итоговая величина премии	4,2%									

Анализ ситуации на сегменте рынка недвижимости, к которому принадлежит объект оценки, и оценка факторов несистематического риска, присущего объекту оценки, позволяет сделать следующий вывод: **величина премии за несистематический риск инвестирования в объект оценки составляет 4,2%.**

Определение премии, учитывающей степень ликвидности объекта оценки

Ликвидность объекта оценки – совокупность его количественных и качественных характеристик, влияющие на способность объекта быть проданным. Ликвидность объекта оценки учитывает его срок экспозиции. Срок экспозиции объекта оценки – период с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

На основании данных риэлторов по проведенным сделкам за период январь-сентябрь 2015 года объекты недвижимости Котласа позиционируются на рынке в среднем 3 месяца.

Размер компенсации за низкую ликвидность рассчитан по формуле:

$$R_L = R_b/p * L/12; \text{ где:}$$

L- длительность экспозиции.

Таким образом, величина премии, учитывающей степень ликвидности объекта оценки, составляет 2,68%.

Определение премии, учитывающей риск инвестиционного менеджмента

Фактор	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
Качество управления		*								
Риск от недозагруженности			*							
Риск потерь при сборе арендной платы			*							
Количество наблюдений по каждому рангу	0	1	2	0	0	0	0	0	0	0
Произведение количества наблюдений на ранг	0%	2%	6%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%
Сумма произведений	8%									
Всего факторов	3									
Итоговая величина премии	2,67%									

Таким образом, величина премии, учитывающей риск инвестиционного менеджмента составляет 2,67%.

Элементы номинальной ставки доходности	Величина
Уровень безрисковой доходности	10,739%
Премия, учитывающая региональные и отраслевые факторы систематического риска	5,5%
Премия, учитывающая факторы несистематического риска	4,2%
Премия, учитывающая степень ликвидности объекта оценки	2,68%
Премия, учитывающая риск инвестиционного менеджмента	2,67%
Величина номинальной ставки доходности	25,79%

Таким образом, величина ставки доходности, как оцененного уровня риска, и, соответственно, величина ставки капитализации, используемой в дальнейших расчетах, составляет, округленно, 26% годовых.

ГЛАВА 5 ПРИМЕНЕНИЕ ЗАТРАТНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

Область применения затратного подхода:

- Оценка на пассивных рынках. Такие рынки характеризуются отсутствием сопоставимых продаж и (или) информацией о них, недостаточностью информации для определения (построения) коэффициента капитализации, определения потенциальной и эффективной доходности и т.д. в таких ситуациях единственно возможным является затратный подход.
- Оценка зданий специального назначения (школ, больниц, почт, детских садов, вокзалов и т.п.) обычно приводится затратным методом т.к. такая собственность, как правило, удерживается не из-за способности приносить доход, а информация о продажах аналогичных объектов обычно отсутствует.
- Определение варианта наилучшей и наиболее эффективной застройки земли. Сравнение затрат на строительство объекта с качеством, количеством и временем получаемого дохода от его использования позволяет сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном варианте застройки земли.
- Определение варианта наилучшего и наиболее эффективного использования недвижимости и как улучшенной. Сравнение затрат на улучшение недвижимости с

качеством, количеством и временем полученного дохода от ее использования позволяет сделать вывод о наилучшем и наиболее эффективном варианте использования недвижимости как улучшенной.

С объекта затратным подходом = С земельного участка + (ПВС – С износ).

Последовательность шагов при расчете стоимости объекта недвижимости затратным подходом:

1. Расчет рыночной стоимости земельного участка, на котором находится объект недвижимости.
2. Расчет полной стоимости воспроизводства или замещения объекта недвижимости.
3. Производится расчет всех видов износа: физический, функциональный, внешний.
4. Определение уменьшения полезности объекта в результате износа – физического, морального, экономического.
5. Расчет остаточной стоимости объекта недвижимости путем вычитания из стоимости затрат на его воспроизводства (замещение) всех видов износа.

5.1 Расчет стоимости земельного участка

Между ООО «Жилфонд» и администрацией МО «Котлас» заключен договор аренды земельного участка №4317 от 06.04.2015 г. (Приложение 2).

При покупке оцениваемых зданий, новый собственник приобретает только объект недвижимости. Согласно ст. 35 ЗК РФ при переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на пользование соответствующей части земельного участка, занятой зданием и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний собственник.

В дальнейшем новый собственник в рамках действующего законодательства имеет преимущественное право выкупа земельного участка или заключения договора аренды на данный земельный участок. В рамках данного Отчета предполагается приобретение права аренды.

Известно, что стоимость права аренды объекта недвижимости в классическом понимании этого термина возникает тогда, и только тогда, когда рыночная ставка аренды объекта выше контрактной арендной платы, зафиксированной в контракте (договоре аренды) между арендодателем (в нашем случае – Администрацией) и арендатором.

Право арендовать объект по ставке меньшей, чем рыночная, дает возможность арендатору либо сдавать объект в субаренду, либо продать это право на свободном рынке. Рыночную стоимость такого права можно определить как текущую стоимость разности рыночных и контрактных арендных платежей на уровне чистых операционных доходов, т.е.

$$V_{\text{права_аренды}} = \sum_{q=1}^k \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q} + \frac{V_{\text{реверсия_права_аренды}}}{(1+Y)^k}, \text{ где:}$$

ΔI – разность между величинами чистых операционных доходов при рыночной и контрактной арендных ставках;

Y – ставка дисконтирования;

k – период владения правом аренды (может быть либо равен сроку аренды, либо быть меньше этого срока). Стоимость реверсии необходимо предусматривать исключительно в том случае, если в качестве прогнозируемого периода владения рассматривается промежуток времени k , меньший, чем срок аренды: $k < l$, где l – срок аренды, т.е. если период владения совпадает со сроком аренды, то реверсия права аренды права аренды не рассчитывается и формула для расчета стоимости права аренды принимает вид:

$$V_{\text{права_аренды}} = \sum_{q=1}^l \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q}$$

Нормативная арендная ставка земельного участка согласно Договора аренды составляет 3349 руб. в год.

Определение рыночной арендной ставки.

Данные о рыночных арендных ставках земельных участков отсутствуют. Расчет рыночной арендной ставки базировался на данных о рыночной стоимости земельных участков.

$$PC_{3y} = ЧОД / K, \text{ где}$$

ЧОД – чистый операционный доход

k – коэффициент капитализации

$$Pa.ст. = PC_{3y} * k.$$

Расчет стоимости земельного участка произведен сравнительным подходом.

Математическая модель оценки объекта с использованием сравнительного подхода может быть представлена в виде следующей формулы:

$$C_o = \sum_{i=1}^k W_i \times C_{oi}$$

где k – количество аналогов,

Co – оценка рыночной стоимости объекта оценки,

Co_i – оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога,

Wi – вклад i-го аналога в стоимость объекта оценки ($\sum_{i=1}^k W_i = 1$)

Оценка рыночной стоимости объекта оценки с использованием информации о цене i-го аналога может быть записана следующим образом:

$$C_{oi} = \Pi_i + \sum_{j=1}^n \Delta \Pi_{ij}$$

где Π_i – арендная плата i-го аналога,

n – количество ценообразующих факторов,

$\Delta \Pi_{ij}$ – корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору.

Корректировка цены i-го аналога по j-му ценообразующему фактору оценивается по вкладу этого фактора в стоимость объекта оценки. Оценка по вкладу основана на том, сколько рынок заплатит за присутствие того или иного фактора в объекте.

После проведения анализа рынка были отобраны аналоги сопоставимые с объектом оценки:

№ п/п	Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Назначение	з/участок	з/участок	з/участок	з/участок
2	Условия прод./предл.		предложение	предложение	предложение
3	Время прод./предл.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.	сентябрь 2015 г.
4	Права собственности	собственность	собственность	собственность	собственность
5	Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
6	Адрес	г.Котлас, ул. Угловая	г.Котлас, ул.Малодвинская, 8	г.Котлас, ул.Попова	г.Котлас, ул. Славянская
7	Микрорайон	р-н хлебозавода	Болтинка	ДОК	южный р-н
8	Площадь участка, кв.м.	943,0	1300,0	1000,0	1000,0
9	Стоимость земельного участка, руб.		800000	650000	1200000
10	Цена з/уч, руб./кв.м		615	650	1200
11	Источник информации (Приложения 6,7)		газета «Юг Севера» от 18.09.2015 г.		

Внесение корректировок в цены аналогов:

№ п/п	Корректировки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
1	Цена, руб./кв.м.	615	650	1200
2	Перевод цены предложения в цену сделки, %	1,0	1,0	0,9
3	Скорректированная цена	615	650	1080
4	Назначение участка, коэф.	0,6	0,6	0,6
5	Скорректированная цена, руб.	369	390	648
6	Условия продажи, %	1,00	1,00	1,00

7	Скорректированная цена	369	390	648
8	Местоположение, коэф.	1,31	1,21	0,88
9	Скорректированная цена, руб.	484	472	570
10	Размер, коэф.	1,00	1,00	1,00
11	Скорректированная цена, руб.	484	472	570
12	Абсолютное отклонение	132	178	630
13	Относительное отклонение	0,21	0,27	0,52
14	Шкала	1		
15	Веса	0,45	0,40	0,15
16	Расчет стоимости	484*0,45+472*0,40+570*0,15		
17	Стоимость участка, руб./кв.м	492		
18	Стоимость участка, руб.	943 × 492 = 463956		

Корректировка на перевод цены предложения в цену сделки.

- Корректировка учитывает уменьшение стоимости объекта в процессе торгов между продавцом и покупателем. Ее размер определялся экспертным путем и составляет – 10%.

Корректировка на назначение участка

- Поскольку назначение объекта оценки определено как «эксплуатация зданий и сооружений», а аналогов 1, 2 и 3 – «ИЖС», то, по рекомендациям риелторских агентств города, был применен понижающий коэффициент на аналоги 1, 2 и 3 в размере 40%.

Корректировка на местоположение

Для Аналогов вводим соответствующие корректировки на основании данных агентства недвижимости "Вертекс" (сайт: <http://vertex.1mcg.ru/ceni.html>). Значения коэффициентов выстроены относительно центра города Котлас.

Так, аналогу 1 присваивается коэффициент 0,65 (Болтинка); Аналогу 2 – 0,70 (ДОК); Аналогу 3 – 0,97 (южный р-н). Оцениваемому объекту присваивается коэффициент 0,85 – р-н хлебозавода.

Расчет корректировки для аналога 1 - $0,85 / 0,65 = 1,31$; для аналога 2 – $0,85 / 0,70 = 1,21$; для аналога 3 – $0,85 / 0,97 = 0,88$.

Расчет ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования определялась методом кумулятивного построения, она включает в себя безрисковую ставку, компенсацию на риск вложений в объект недвижимости, поправку на ликвидность, премию за управление инвестициями:

Безрисковая процентная ставка, %	10,739
Компенсация за риск, %	3,0
Ставка дисконтирования для земли, %	13,739 (14% округленно)

Выбор безрисковой ставки доходности

Эффективная доходность ОФЗ-46017-АД по данным RUSBONDS по состоянию на дату оценки 28.09.15 г. составляет 10,739% годовых (Приложение 5).

Определение поправки на риск

В оценке под риском понимается степень оправданности ожиданий получения будущих доходов. Для прогнозирования потока денежных средств риск может рассматриваться как вероятность или степень осуществления прогнозных оценок.

Первым этапом является составление исчерпывающего перечня факторов риска, затем определяют уровень каждого риска во всей их совокупности. Затем полученные баллы суммируются по всем показателям, и составляется обобщенная оценка данного вида риска.

Наиболее распространенными методами анализа количественной оценки рисков являются:

- статистический метод оценки.
- метод экспертной оценки.
- метод аналогий.

Основной задачей статистических методов оценки рисков является определение **вероятности** наступления отдельного неблагоприятного события на основе статистического исследования имеющихся данных о деятельности конкретного рискованного

объекта. Оценщиком не применялся данный метод из-за отсутствия статистических данных.

Метод аналогий состоит в анализе всех имеющихся данных об уже реализованной дебиторской задолженности, имеющей высокую степень сходства с оцениваемой. Недостаток данного метода состоит в отсутствии данных для сравнения, поэтому данный метод не был применен.

Риск – категория вероятностная, поэтому в процессе оценки неопределенности и количественного определения степени риска используют вероятные расчеты (И.А. Бузова, Г.А. Маховикова, В.В. Терехова «Коммерческая оценка инвестиций»)

Для определения рисков Оценщиком выбран и применен метод экспертных оценок. Преимущества данного метода заключается в возможности использования опыта экспертов в процессе анализа влияния разнообразных качественных рисков.

Определение степени риска проводилось по десяти бальной системе, в соответствии с эмпирической шкалой риска, разработанной авторами, занимающимися исследованиями в этой области (Т.Бачкай, В.Рудашевский, К.Татеиси), которая рекомендована для использования в работе определения рисков.

Эмпирическая шкала допустимого уровня риска

№	Вероятность нежелательного исхода (величина риска)	Наименование градаций	Характеристика
1	0 – 1	Минимальный риск	Вероятность наступления отрицательных последствий чрезвычайно мала, отсутствуют факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
2	1 – 3	Малый риск	Вероятность наступления отрицательных последствий достаточно мала (незначительна), отсутствуют факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
3	3 – 4	Средний риск	Вероятность наступления отрицательных последствий незначительна, проявляются факторы, негативно влияющие на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
4	4 – 6	Высокий риск	Значительная вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует ограниченное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятия.
5	6 – 8	Максимальный риск	Высокая вероятность наступления отрицательных последствий, реально существует значительное количество факторов, негативно влияющих на финансово-хозяйственную деятельность предприятий, возникает опасность потери вложенных средств
6	8 – 10	Критический риск	Вероятность наступления отрицательных последствий очень высокая (критическая), существует максимальное количество факторов, негативно влияющих на финансово хозяйственную деятельность предприятия, реальная потери вложенных средств.

Для определения поправки на риск составлена таблица:

Вид риска	Уровень риска										Определение максимального риска (уровень риска 10)
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
Систематические риски											
Политический риск	*										Кризис и нестабильность в стране
Несистематические риски											
Деловой риск				*							Существенные ограничения при осуществлении своей деятельности.
Риск финансирования				*							Неполучение денежных средств от основного заказчика
Технический риск			*								Срывы сроков производимых работ, повышение цен на сырье, энергию и комплектующие
Количество наблюдений	1		1	2						-	
Взвешенная сумма	1		3	8						-	
Сумма взвешенных наблюдений	12										
Количество факторов	4										
Средневзвешенная величина	3,0										

Рыночная арендная ставка земельного участка составит: $463956 \cdot 0,14 = 64954$ руб.
 Рыночная стоимость права аренды земельного участка составит:

$$V_{\text{права_аренды}} = \sum_{q=1}^l \frac{\Delta I_q}{(1+Y)^q} = V_{\text{права_аренды}} = \sum_{q=1}^1 \frac{64954 - 3349}{(1+0,14)^1} = 54039 \text{ руб.}$$

5.2 Расчет полной восстановительной стоимости имущества

Здание построено по типовому проекту, поэтому наиболее приемлемым методом затратного подхода в настоящем процессе оценки является базисный индексный метод с использованием сборников УПВС.

Расчет строительного объема и показателей восстановительной стоимости 1 м³ производилась согласно правилам, изложенным в «Общей части к сборникам УПВС», учитывая, что Архангельская область относится к 4-му территориальному поясу и 2-му климатическому району. В восстановительную стоимость приведенных в сборниках укрупненных показателей включены все прямые и косвенные затраты, связанные со строительством. За базисный уровень принята стоимость в уровне сметных норм и цен, введенных с 1969 г.

Величина ПВС объектов рассчитывалась по формуле:

$$\text{ПВС} = V \times C^{69} \times K^{69-84} \times K^{\text{ТЕР}} \times K^{84-2015}; \text{ где:}$$

V – строительный объем объекта недвижимости, м³;

C^{69} – стоимость единицы измерения строительного объема в ценах 1969 года, руб.;

K^{69-84} – коэффициент перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г., согласно Постановления Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года;

$K^{\text{ТЕР}}$ – поправочный территориальный коэффициент для Архангельской области, установленный по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлений в составе отраслей, согласно Постановления Госстроя СССР №94 от 11 мая 1983 года;

$K^{84-2015}$ – поправочный коэффициент пересчета сметной стоимости строительно-монтажных работ к ценам 1984 года (Журнал "Ценообразование и сметное нормирование в строительстве", Приложение 8).

Здание столярного цеха с котельной, общей площадью 137.5м²

Литера А столярная

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Строительный объем здания, м ³	412
Сборник УПВС/таблица	18/8a
Стоимость строительства 1 м ³ здания в ценах 1969 года	16,7
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,02
Поправочный территориальный коэффициент	1,18
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	190,05
ПВС, руб.	1573851

Литера А1 котельная

<i>Элемент расчета</i>	<i>Величина</i>
Строительный объем здания, м ³	49
Сборник УПВС/таблица	18/11a
Стоимость строительства 1 м ³ здания в ценах 1969 года	14,6
Корректировка на удельный вес конструктивных элементов	0,97
Коэфф. перехода от сметных цен 1969 г. к сметным ценам 1984 г.	1,02
Поправочный территориальный коэффициент	1,18
Поправочный коэфф. пересчета к ценам 1984 г.	190,05
ПВС, руб.	158734

Здания сарая, Литера 1, 2, 3.

В рамках затратного подхода данные объекты оценки не рассчитывались ввиду того, что здания складов находится в неудовлетворительном состоянии и не представляют ценности.

5.3 Расчет накопленного износа

Накопленный износ - потеря стоимости объекта в результате снижения его эксплуатационных характеристик, вызванного природным воздействием, авариями, а также моральным и экономическим устареванием.

В зависимости от причин, вызвавших потерю стоимости:

- физический – устранимый и неустрашимый;
- моральный (функциональный) – устранимый и неустрашимый;
- экономический (внешний).

Физический износ – снижение стоимости объекта в результате утраты первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта под воздействием природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека.

Расчет физического износа

Физический износ рассчитывался как средняя взвешенная величина физических износов конструктивных элементов объекта. Веса конструктивных элементов объекта взяты из Сборников УПВС. Степень физического износа каждого конструктивного элемента определялась Оценщиком экспертно на основании методики ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя.

Здание столярного цеха с котельной, общей площадью 137.5м²

Литера А столярная

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундаменты	6	6	55%	3,3
Стены и перегородки	34	34	60%	20,4
Перекрытие (покрытие)	14	14	55%	7,7
Кровля	10	10	65%	6,5
Полы	12	12	65%	7,8
Проемы	10	10	65%	6,5
Отделочные работы	2	2	65%	1,3
Внутр. сан.-электротехнические работы	10	10	60%	6
Прочие работы	2	2	65%	1,3
Итого	100	100		60,8

Таким образом, физический износ здания столярной равен 61%.

Литера А1 котельная

Конструктивный элемент	Уд. вес конструкт. элементов, %	Корректировка конструкт. элементов	Степень износа, %	Ср.взвешенное значение физ. износа, %
Фундаменты	5	5	65%	3,25
Стены и перегородки	25	25	65%	16,25
Перекрытие (покрытие)	23	23	65%	14,95
Кровля	4	4	65%	2,6
Полы	4	0	0%	0
Проемы	5	5	70%	3,5
Отделочные работы	5	5	75%	3,75
Внутр. сан.-электротехнические работы	25	25	60%	15
Прочие работы	5	5	75%	3,75
Итого	101	97		63,05

Таким образом, физический износ здания котельной равен 65% ($63,05 \times 100 / 97$).

Расчет морального износа.

Моральный (функциональный) износ - износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявленным к данному имуществу. Моральный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного объекта обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т. д.

Оцениваемые здания представляет собой широко распространенные строительные конструкции применяющиеся повсеместно. Факторы и данные, определяющие функциональный износ не выявлены. На основании этого принимаем функциональный износ равным нулю.

Расчет внешнего износа

Внешний износ – снижение стоимости объекта недвижимости в результате изменения ситуации на рынке, неблагоприятного окружения, экологических условий, ухудшения экономических условий.

На объект оценки не влияют факторы внешней среды, поэтому внешний износ равен 0.

Расчет совокупного износа

Совокупный износ определяется в соответствии с методом разбиения на виды износов и рассчитывался:

$$С \text{ износ} = 1 - (1 - \text{ФИ}) \times (1 - \text{МИ}) \times (1 - \text{ВИ})$$

<i>Здание столярного цеха с котельной, в том числе:</i>				
Литера А Столярная	61	0	0	61
Литера А1 Котельная	65	0	0	65

5.4 Заключение о стоимости объекта оценки затратным подходом

Наименование	ПВС, руб.	Сизнос, %	Сизнос, руб.	Сзп, руб.
<i>Здание столярного цеха с котельной, в том числе:</i>				
Литера А Столярная	1573851	61	960049	613802
Литера А1 Котельная	158734	65	103177	55557
Стоимость, рассчитанная затратным подходом, руб.				669359

ГЛАВА 6 ПРИМЕНЕНИЕ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

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

- рынок является открытым и конкурентным;
- на нем присутствует достаточное количество продавцов и покупателей, которые действуют в собственных интересах, экономически рационально, в соответствии с типичной мотивацией, обладают всей информацией и не находятся под посторонним давлением;
- собственность приобретается на типичных для данного сегмента рынка условиях финансирования;
- собственность находится на рынке в течение разумного периода, чтобы быть доступной для потенциальных покупателей и инвесторов.

Алгоритм расчета стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом.

1. Формирование базы данных, сегментирование рынка, отбор 3-5 аналогов. Аналог объекта оценки - сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки

другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

2. Расчет цены единицы сравнения каждого из отобранных аналогов. Единица сравнения – общий знаменатель, позволяющий сравнивать между собой объект и аналог различной величины (обычно 1 м²).
3. Внесение поправок.
 - a) Внесение в цену единицы сравнения аналогов всех процентных поправок.
 - b) Внесение в скорректированные цены единиц сравнения аналогов относительных денежных поправок.
 - c) Переход к площади объекта оценки в целом.
 - d) Внесение в скорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.
 - e) Анализ и согласование полученных результатов, окончательный вывод о стоимости объекта оценки.

6.1 Расчет стоимости сравнительным подходом

По мнению Оценщика, сравнительный подход не применим в настоящее время для оцениваемых объектов. Это связано с тем, что отсутствуют продажи аналогичных объектов на рынке недвижимости, поэтому невозможно подобрать аналоги для анализа их стоимости по сравнению с оцениваемым объектом.

Как правило, в небольших городах предприятия строят производственные, складские и гаражные здания и используются их в собственных целях. Каждый из объектов индивидуален с точки зрения площади, технического оснащения. Продажи аналогичных объектов, если и происходят, то носят эпизодический характер и в основном через банкротство предприятий с торгов. В силу специфики продажи стоимость может понижаться и не отражать действительную ситуацию на рынке.

ГЛАВА 7 ПРИМЕНЕНИЕ ДОХОДНОГО ПОДХОДА К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА

7.1 Методика оценки объектов недвижимости доходным подходом

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода, дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

Доходный подход традиционно включает два метода:

- метод дисконтированных денежных потоков, который рассматривает неравновеликие денежные потоки в пределах горизонта прогноза;
- метод капитализации, как частный случай метода дисконтирования денежных потоков, который рассматривает денежные потоки, изменяющиеся с одинаковым темпом.

В данном отчете Оценщик решил отказаться от использования метода дисконтирования денежных потоков, так как в условиях мирового финансового кризиса практически невозможно прогнозировать доход недвижимости за несколько прогнозных лет. Поэтому в рамках доходного подхода применен метод капитализации доходов.

Этапы определения стоимости объекта оценки доходным подходом

1. Анализ рынка аренды объектов недвижимости, определение средней ставки арендной платы на сегменте рынка, к которому относится объект оценки.
2. Расчет потенциального валового (среднегодового) дохода (ПВД).
3. Расчет величины потерь от недозагруженности площадей объекта оценки и потерь при сборе арендной платы.

4. Расчет действительного валового дохода (ДВД определяется как потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования).
5. Расчет величины постоянных и переменных операционных расходов.
6. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД).
7. Расчет коэффициента капитализации (R).
8. Определение стоимости объекта недвижимости путем деления ЧОД на коэффициент капитализации R.

Таким образом, стоимость объекта недвижимости доходным подходом методом капитализации рассчитывалась по формуле:

$$\text{Сдп} = \text{ЧОД} / R, \text{ где:}$$

Сдп - стоимость, рассчитанная доходным подходом;

ЧОД - чистый операционный доход;

R - коэффициент капитализации.

7.2 Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Оцениваемое здание состоит из помещений производственного, складского назначения. Для того, чтобы определить рыночную арендную ставку для оцениваемых объектов и проистекающий из них валовой доход оценщик провел исследование рынка аренды объектов недвижимости по г. Котласу и району. В состав арендной платы не входят коммунальные платежи. Ставка аренды взята без учета НДС. По данным агентств недвижимости, предприятий, сдающих помещения в аренду, арендаторов (см. ниже) срок действия договоров аренды, либо предложений по заключению аренды актуален на дату оценки.

назначение помещений	Стоимость аренды руб. /м ² в месяц
Здание столярного цеха с котельной (S= 137.5м ²)	80

Прогнозируемый темп роста арендной ставки на протяжении года меняется незначительно.

Коэффициент недозагрузки (недоиспользования) рассчитывался по следующей формуле:

$$K_{нд} = (Dn * Tc) / Na, \text{ где:}$$

Dn - доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

Tc - средний период в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

Na - число арендных периодов в году.

Учитывая наилучшее и наиболее эффективное использование объектов оценки, коэффициент недозагрузки рассчитывался исходя из ретроспективной информации по возможной загрузке объектов. Таким образом, для зданий базы коэффициент недозагрузки (недоиспользования) равен: $K_{нд} = (1 \times 6) / 12 = 0.5$.

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные - величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налог на имущество, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата коммунальных услуг, расходы на уборку, охрану объекта и т.п.).

· Переменные операционные расходы в расчете не учитывались в связи с тем, что они не входят в состав арендной платы («чистая аренда»).

· Постоянные операционные расходы собственника здания: налог на имущество, арендная плата за землю.

- налог на имущество - рассчитывался в размере 2,2% от остаточной стоимости зданий;

- арендная плата по земельному участку составляет 3349 руб. в год (Приложение 2).

Здание столярного цеха с котельной, общей площадью 137.5м².

Показатели	Расчет	Значение
Площадь складских помещений, м ²	137.5	137.5
Арендная плата, руб. в месяц	137.5 × 80	11000
ИТОГО:		11000

Потенциальный валовой доход	11000×12	132000
<i>Потери при сборе арендной платы</i>	132000×0.5	66000
Действительный валовой доход	132000-66000	66000
<i>Переменные операционные расходы</i>	0	0
<i>Постоянные операционные расходы</i>	3349	3349
Арендная плата за землю	3349	3349
Налог на имущество	0	0
Чистый операционный доход	66000-3349	62651

7.3 Заключение о стоимости объектов оценки, полученной доходным подходом

Наименование объекта оценки	ЧОД, руб.	Коэф. капитализации	Сдп, руб.
Здание столярного цеха с котельной (S= 137.5м²)	62651	0.26	240365

ГЛАВА 8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведенных расчетов получили следующие данные по рыночной стоимости объекта оценки:

Наименование объекта оценки	Сзп	Сдп
Здание столярного цеха с котельной (S= 137.5м²)	669359	240365

При согласовании результатов учитывался тот факт, что оба подхода являются достоверными, отражают ситуацию на рынке в секторе нежилой недвижимости и учитывают весь комплекс факторов, влияющих на рыночную стоимость объекта. Анализ применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта показал:

§ стоимость, рассчитанная затратным подходом, отражает необходимые затраты на строительство объектов недвижимости в рыночных условиях. Затратный подход полезен в основном для оценки уникальных объектов, либо для объектов с незначительным износом.

§ доходный подход позволяет учесть инвестиционный потенциал объектов. В городе Котлас рынок аренды нежилых помещений развит, использование рыночных данных по городу с корректировкой на местоположение дает возможность более точно отразить ситуацию на данном рынке.

При расчете рыночной стоимости здания мастерского участка (S=139.7 м²) сумма, полученная в результате расчета затратным подходом, выше стоимости данных объектов оценки, полученной доходным подходом в 2,78 раза. Данный факт объясняется, прежде всего, тем, что здание имеют большой объем. Таким образом, стоимость, рассчитанная затратным подходом с использованием стоимости единицы измерения - объем, достаточно высока.

Низкая арендная ставка по производственным помещениям по сравнению с арендными ставками офисных и торговых помещений отражается на стоимости объектов оценки, рассчитанной в доходном подходе.

Перечисленные факторы привели к тому, что стоимость затратным и доходным подходами здания значительно отличается. Однако, отказ от затратного подхода, как менее приближенного к рыночной ситуации, может исказить стоимость зданий в целом, ему присвоен вес - 0,2. Доходному подходу, ориентированному на извлечение прибыли по объекту недвижимости, присвоен вес - 0,8.

С учетом вышеизложенного рассчитаны весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Наименование показателей	Затратный	Доходный
Достоверность и полнота информации	20	80
Допущения, принятые в расчетах	20	80

Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	20	80
Способность учитывать конъюнктуру рынка	20	80
Способность учитывать размер, местоположение и доходность	20	80
ИТОГО	20	80

Рыночная стоимость (РС) объекта оценки с учетом весовых коэффициентов определяется по формуле: $РС = С_{зп} \times 0,20 + С_{дп} \times 0,80$.

Наименование объекта оценки	Сзп, руб.	Весовой коэф.	Сдп, руб.	Весовой коэф.	Рыночная ст-ть, руб.
Здание столярного цеха с котельной (S= 137.5м²)	669359	0,20	240365	0,80	326644
Право аренды земельного участка (S= 943 м²)					54 039

Таким образом, рыночная стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, д. 1 по состоянию на 28 сентября 2015 года составляет без учета НДС округленно:

381 000,00 (триста восемьдесят одна тысяча) руб., в т.ч.:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость округленно, рублей
Здание столярного цеха с котельной (S= 137.5м²)	327 000
Право аренды земельного участка (S= 943 м²)	54 000
Итого	381 000

Полученная оценка рыночной стоимости в дальнейшем может использоваться в качестве отправной точки в ходе переговоров с партнерами при определении условий реализации имущественных прав.

ГЛАВА 9 СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Оценщик, выполнявший данную работу, подтверждает на основании своих знаний и убеждений, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном Отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям и являются его личными, независимыми и профессиональными анализом, мнениями и заключениями;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемых объектах, и у него отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательств по настоящему Договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемыми объектами;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объектов, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью, определенной в пользу клиента;
- оценка произведена в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в РФ» (Федеральный Закон № 135 – ФЗ от 29.07.98 г.), федеральными стандартами оценки, утвержденными Приказом Минэкономразвития РФ № 254,255,256 от 20.07.2007 г.;
- оценщик лично произвел наружный и внутренний осмотр объектов оценки.

Оценщик

_____ **Максименко Т.П.**

СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года № 135 - ФЗ.
2. Федеральные Стандарты оценки, утвержденные Приказом Минэкономразвития РФ № 254,255,256 от 20.07.2007 г.
3. УПВС и общая часть к УПВС.
4. Свидетельство о государственной регистрации права собственности на здание столярного цеха с котельной, серия 29-АК № 575102 от 08.02.2011 г.
5. Технический паспорт на здание столярного цеха с котельной по состоянию 24.06.2010 г.
6. Договор аренды земельного участка №4317 от 06.04.2015 г.
7. Кадастровый паспорт земельного участка №2900/201/14-26447 от 24.02.2014 г.
8. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник/ Под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002 г.;
9. Оценка недвижимости: Учебник/Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002 г.;
10. Основы теории и практики оценки недвижимости. Учебное пособие. - М.: Русская Деловая Литература, 1998 г.



СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Архангельской области и Ненецкому автономному округу

Дата выдачи:

"08" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 29.11.2010

• Передаточный акт от 20.12.2010

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Жилфонд", ИНН: 2904019104, ОГРН: 1072904001554, дата гос. регистрации: 25.12.2007, наименование регистрирующего органа: Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №1 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП: 290401001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Архангельская область, г. Котлас, ул. Промышленный тупик, д. 5, корп. 2

Вид права: Собственность

Объект права: здание столярного цеха с котельной; назначение: нежилое; общая площадь 137,5 кв.м.; инвентарный номер: 02011316; литер: А, А1; этажность: 1; адрес объекта: Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, д. 1, корпус 3

Кадастровый (или условный) номер: 29-29-08/010/2007-244

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "08" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 29-29-08/004/2011-111

Регистратор

В.А. Бергер

М.П.

(подпись)

29-АК 575102



ДОГОВОР № 4317
аренды земельных участков

город Котлас Архангельской области
шестое апреля две тысячи пятнадцатого года

На основании статей 39.1, 39.6 Земельного кодекса Российской Федерации **Комитет по управлению имуществом администрации Муниципального образования «Котлас»**, ИНН 2904005937, адрес: Архангельская область, г. Котлас, пл. Советов, 3, в лице и.о. председателя Комитета по управлению имуществом администрации муниципального образования «Котлас» Лысцевой Татьяны Владимировны, действующего на основании Положения о Комитете по управлению имуществом администрации муниципального образования «Котлас» и приказа Комитета по управлению имуществом от 02 апреля 2015 года № 38-к, в соответствии с действующим законодательством РФ и Уставом МО «Котлас», именуемый в дальнейшем «Арендодатель» с одной стороны, и **Общество с ограниченной ответственностью «Жилфонд»** (ООО «Жилфонд»), ИНН 2904024312, ОГРН 1122904001076 зарегистрировано 18.06.2012 Межрайонной инспекцией Федеральной налоговой службы № 1 по Архангельской области и Ненецкому автономному округу, КПП 290401001, адрес (место нахождения): Архангельская обл., г. Котлас, пер. Угловой, д. 1, корп. 3, в лице конкурсного управляющего Полушина Павла Ивановича, именуемое в дальнейшем «Арендатор» с другой стороны и именуемый в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель передает в аренду, а Арендатор принимает в аренду земельный участок из категории земель – земли населенных пунктов:
местоположение: Архангельская обл., г. Котлас, пер. Угловой, д. 1, корпус 3;
площадь: 943 кв.м.;
кадастровый номер: 29:24:040104:394;
разрешенное использование: эксплуатация здания столярного цеха с котельной - (далее – Участок).

1.2. До заключения настоящего договора указанный земельный участок в споре, залоге и под арестом не состоит.

1.3. Ограничения и обременения: земельный участок расположен в санитарно-защитной зоне железной дороги.

1.4. При передаче земельного участка сторонами составляется передаточный акт.

2. Срок Договора

2.1. Срок аренды Участка устанавливается с 06 апреля 2015 года на 49 лет.

2.2. Договор вступает в силу с момента его государственной регистрации в Котласском межрайонном отделе Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по АО и НАО.

2.3. Внесенные после 1 марта 2008 года в государственный кадастр недвижимости сведения при постановке на учет земельного участка носят временный характер. Если по истечении пяти лет со дня постановки земельного участка на кадастровый учет, не осуществлена государственная регистрация права на него (либо не осуществлена государственная регистрация аренды), такие сведения аннулируются и исключаются из государственного кадастра недвижимости (Федеральный закон от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»).

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Арендная плата за пользование земельным участком рассчитывается в соответствии с Положением «Об арендной плате за использование земельных участков, государственная собственность на которые не разграничена, и земельных участков, находящихся в собственности Архангельской области», утвержденным постановлением Правительства Архангельской области от 15.12.2009 года № 190-пп, по формуле и составляет:

$$A = \text{Упкс} \times \text{Sзз} \times \text{Ст} \times \text{Квр} \times \text{Кинф},$$

$A = 213,21 \times 943 \times 1,5 \% \times 1,1103 = 3\,349$ рублей в год (837,25 руб. в квартал), где:

A - размер арендной платы (руб.);

Упкс - удельный показатель кадастровой стоимости земельного участка (руб./кв. м);

Sзу - общая площадь земельного участка (кв. м);

Ст - ставка арендной платы по видам (группам) разрешенного использования земельного участка (%), утверждена решением Собрания депутатов МО «Котлас».

Квр - коэффициент времени, учитывающий срок аренды земельного участка пропорционально количеству дней в году;

Кинф - коэффициент инфляционных процессов, который равен индексу потребительских цен за период с начала года (среднегодовой), утверждаемый распоряжением Правительства Архангельской области.

На 2015 г. Кинф принимается равным 1,1103.

3.2. Арендная плата вносится ежеквартально равными частями не позднее 15 числа месяца, следующего за кварталом, а за IV квартал - не позднее 25 декабря текущего года.

3.3. Арендная плата вносится Арендатором на р/с 40101810500000010003 Отделение Архангельск, г. Архангельск, БИК 041117001; Получатель платежа: ИНН 290 400 5937 КПП 290 401 001 УФК по Архангельской области и Ненецкому автономному округу (Комитет по управлению имуществом администрации МО «Котлас»).

Назначение платежа: Код бюджетной классификации 162 111 05012 04 1000 120, код ОКТМО 11710000.

3.4. Размер арендной платы изменяется ежегодно. Об изменении арендной платы Арендодатель извещает Арендатора письменно без оформления дополнительного соглашения.

3.5. Расчет размера арендной платы в связи с изменением вида деятельности в рамках разрешенного использования земельного участка, а также в связи с предоставлением и прекращением льгот оформляется дополнительным Соглашением к договору.

3.6. Арендатор вправе произвести платежи за аренду земельного участка досрочно.

3.7. В случае неуплаты (несвоевременной уплаты) арендной платы, установленной п.3.2. договора арендатору начисляется пеня в размере 1/300 ставки рефинансирования Центрального Банка России за каждый день просрочки платежа.

3.8. Датой исполнения арендатором обязательств по внесению арендной платы, определенной договором аренды земельных участков, считается дата поступления денежных средств на лицевой счет Управления Федерального казначейства по Архангельской области и Ненецкому автономному округу.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. требовать досрочного расторжения Договора при использовании Участка не по целевому назначению, разрешенному использованию, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при не внесении арендной платы более двух раз подряд по истечении установленного договором срока платежа, в случае не подписания Арендатором дополнительных соглашений к Договору и нарушения других условий Договора;

4.1.2. на беспрепятственный доступ на территорию арендуемого Участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора;

4.1.3. на возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности Арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации;

4.1.4. производить на Участке необходимые землеустроительные, топографические и прочие работы в собственных интересах, не ущемляющие права Арендатора.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.2.2. передать Арендатору Участок по акту приема-передачи;

4.2.3. письменно уведомить Арендатора об изменении номеров счетов для перечисления арендной платы, указанных в п. 3.3;

4.2.4. своевременно производить перерасчет арендной платы и своевременно информировать об этом Арендатора.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. использовать Участок на условиях, установленных Договором;

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. выполнять в полном объеме все условия Договора;

4.4.2. использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием;

4.4.3. уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату;

4.4.4. обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию;

4.4.5. соблюдать условия содержания и эксплуатации, расположенных на Участке объектов инженерной и транспортной инфраструктуры города, а также обеспечивать беспрепятственный доступ для обслуживания и ремонта указанных объектов работников аварийно-ремонтных предприятий;

4.4.6. в случае передачи прав собственности на строение или его часть, расположенных на арендуемом земельном участке, другому лицу Арендатор обязан в срок не позднее 10 календарных дней после совершения сделки представить Арендодателю заявление о расторжении договора аренды, а новый собственник строения или его части обязан переоформить соответствующее право на него;

4.4.7. не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории, сохранять зеленые насаждения;

4.4.8. не нарушать прав смежных землепользователей, землевладельцев, арендаторов, собственников земли, а также порядок пользования лесными угодьями, водными и другими ресурсами;

4.4.9. письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов;

4.4.10. по требованию Арендодателя производить сверку платежей за аренду земли.

5. Ответственность Сторон

5.1. За нарушение условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Изменения и (или) дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме, за исключением п.3.4. договора;

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя, по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским, земельным законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

Договор аренды может быть расторгнут в одностороннем порядке по требованию Арендодателя при условии письменного уведомления Арендатора о расторжении за 3 месяца;

6.3. При прекращении Договора Арендатор обязан вернуть Арендодателю Участок в надлежащем состоянии.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Арендатор земельных участков вправе сдавать земельный участок в субаренду, передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог и вносить их в качестве вклада в уставный капитал хозяйственного товарищества или общества либо паевого взноса в производственный кооператив в пределах срока договора аренды земельного участка без согласия Арендодателя при условии его уведомления.

8.2. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия договора;

8.3. Расходы по государственной регистрации Договора, а также изменений и дополнений к нему возлагаются на Арендатора;

8.4. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр хранится в делах Котласского межрайонного отдела Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по АО и НАО.

9. Подписи Сторон

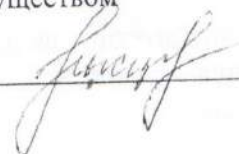
Арендодатель

Комитет по управлению имуществом
администрации муниципального
образования «Котлас»

165300, Архангельская обл., г. Котлас,
пл. Советов, д. 3, тел. (81837) 2-25-12

ИНН 2904005937 КПП 290401001
ОГРН 1032901360304

И.о.председателя Комитета по управлению
имуществом

 Т.В. Лыцева

Арендатор

ООО «Жилфонд»

165300, Архангельская обл, г. Котлас,
пер. Угловой, д. 1, корп. 3

Конкурсный управляющий

 П.И. Полушин

филиал Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Архангельской области и Ненецкому автономному округу
(полное наименование органа кадастрового учета)

КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

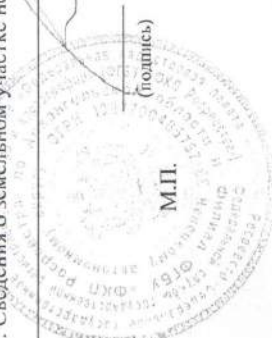
"24" февраля 2014 г. № 2900/201/14-26447

КП.1

1	Кадастровый номер: 29:24:040104:394	2	Лист № 1	3	Всего листов: 2
4	Номер кадастрового квартала: 29:24:040104				
Общие сведения					
5	Предыдущие номера: —	6	Дата внесения номера в государственный кадастр недвижимости: 24.02.2014		
7	—				
8	Местоположение: Архангельская область, г. Котлас, пер. Угловой, дом 1, корпус 3				
9	Категория земель: Земли населенных пунктов				
10	Разрешенное использование: Эксплуатация здания столоярного цеха с котельной				
11	Площадь: 943 +/- 1 кв. м				
12	Кадастровая стоимость (руб.): 201057.03				
13	Сведения о правах: —				
14	Особые отметки: —				
15	Сведения о природных объектах: —				
16	16.1	Номера образованных участков: 29:24:040104:394			
	16.2	Номер участка, преобразованного в результате выделения: —			
	16.3	Номера участков, подлежащих снятию с кадастрового учета: —			
	Характер сведений государственного кадастра недвижимости (статус записи о земельном участке): Сведения о земельном участке носят временный характер. Дата истечения срока действия временного характера - 25.02.2019.				

Начальник отдела
(наименование должности)

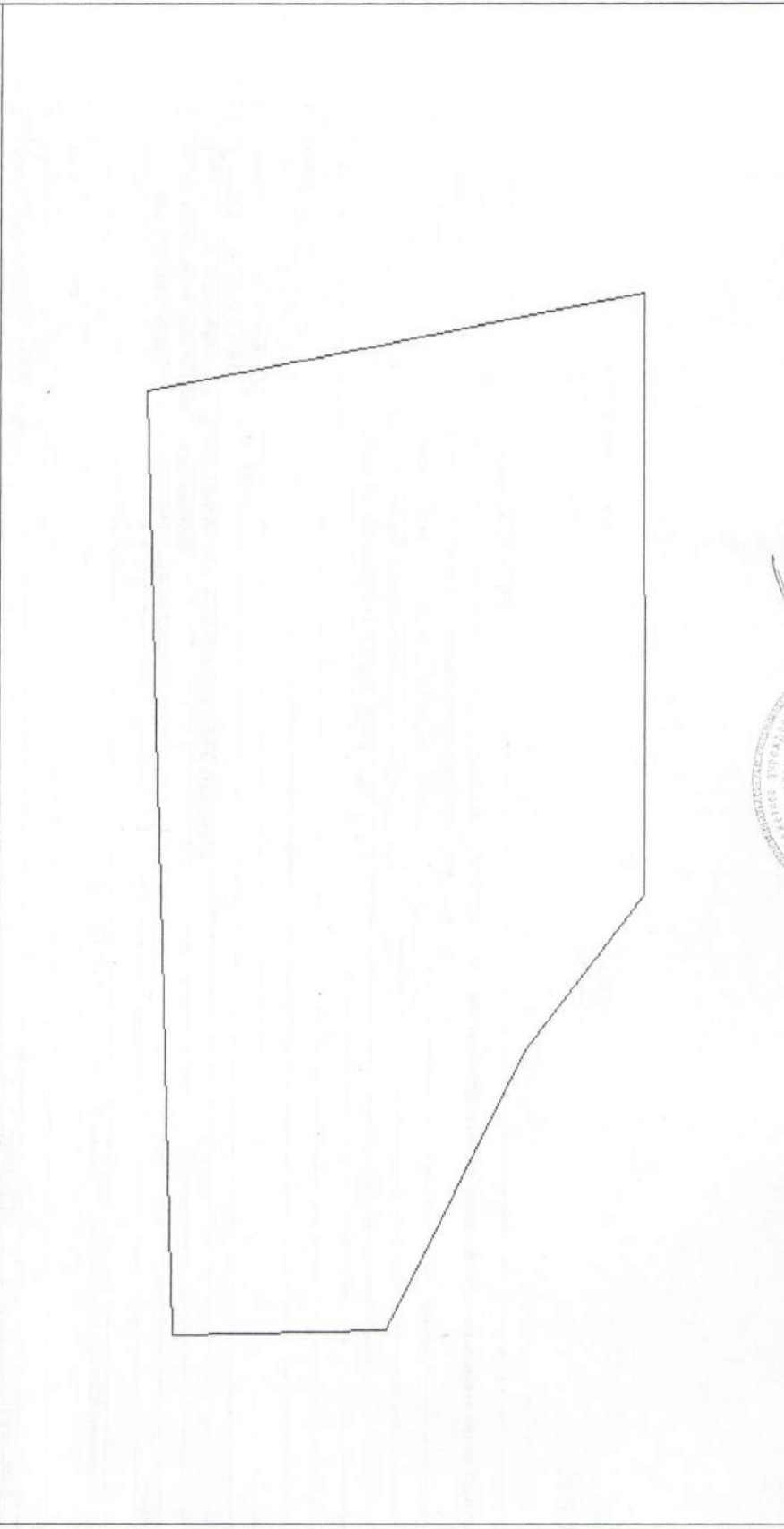
И. В. Воскобойников
(инициалы, фамилия)



КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

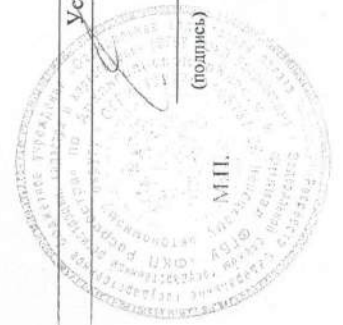
"24" февраля 2014 г. № 2900/201/14-26447

КП.2

1	Кадастровый номер: 29:24:040104:394	2	Лист № 2	3	Всего листов: 2
План (чертеж, схема) земельного участка					
					
5	Масштаб 1:300				Условные знаки: —

Начальник отдела
(наименование должности)

И. В. Воскобойников
(инициалы, фамилия)



Государственное унитарное предприятие Архангельской области

«Бюро технической инвентаризации»

Котласский филиал «БТИ»

Субъект РФ Архангельская обл.
Муниципальный район, мун.обр. Котлас
Городской округ _____
Городское (сельское) _____
поселение _____
Населённый пункт г. Котлас
Улица, № дома, корпус пер. Угловой, д. 1, корпус 3

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на ЗДАНИЕ СТОЛЯРНОГО ЦЕХА С КОТЕЛЬНОЙ
(наименование объекта)

Инвентарный номер	02011316					
Номер в реестре БТИ	27/184/2146					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е
Кадастровый (условный) номер ранее имел вид						

Паспорт составлен по состоянию на 24 июня 2010 г.
(указывается дата обследования объекта учета)

Н
И
К
а)
б)
в)
г)

Фонд

1
C
A
A
1
2
3

F

[illegible]

ца,
още
запис

Использование: *По назначению*

Количество мест (мощность):

a)

6)

B)

г)

(подвалов, пристроек и т.п.)

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Столярная

Год постройки: 1960

Группа капитальности: IV

Число этажей: 1

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Бутовый	Трещины в цоколе, искривление и осадка отдельных участков стен.	Уд. вес	1	6	50	3
2	Стены, перегородки и колонны	Брусчатые	Неравномерные осадки, перекос косяков проемов.	34	1	34	55	18,7
3	Перекрытия и покрытия	Деревянные	Поражение верхних слоев древесины гнилью.	14	1	14	50	7
4	Кровля	Шиферная	Отколы и трещины, протечки, ослабление креплений листов к обрешетке.	10	1	10	60	6
5	Полы	Дощатые	Прогибы и просадки, местами изломы (в четвертях) отдельных досок.	12	1	12	60	7,2
6	Проёмы	Двойные створные	Коробки местами повреждены или поражены гнилью; наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена.	10	1	10	60	6
7	Отделочные работы	Штукатурка, окраска, обои, оргалит	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя.	2	1	2	60	1,2
8	Внутренние сантехнич. и электротехнич. работы	От центральной сети	Потеря эластичности изоляции проводов.	10	1	10	55	5,5
9	Прочие работы	Деревянные	Трещины, перекосы	2	1	2	60	1,2
Итого				100		100		55,8

Процент износа, приведенный к 100 по формуле:
$$\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{55,8*100}{100} = 56$$

Литера А1 Котельная

Год постройки: 1960

Группа капитальности: III

Число этажей: 1

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100
1	Фундамент	Бетонный	Выпучивание и заметное искривление цоколя, сквозные трещины в цоколе с развитием на всю высоту здания.	5	1	5	60	3
2	Стены	Шлакоблочные	Глубоко раскрытые усадочные трещины, отколы.	25	1	25	60	15
3	Перекрытия	Деревянные	Поражение древесины гнилью, появление продольных и поперечных трещин.	23	1	23	60	13,8
4	Кровля	Шиферная	Протечки и просветы в отдельных местах.	4	1	4	60	2,4
5	Полы	Естественный грунт		4	0	0	0	0
6	Проёмы	Простые	Коробки местами повреждены или поражены гнилью; наличники местами утрачены, обвязка полотен повреждена.	5	1	5	65	3,3
7	Отделочные работы	Штукатурка и простая окраска	Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, трещины; внутри грибок	5	1	5	70	3,5
8	Внутренние сантехнич. и электротехнич. работы	От центральной сети	Замена проводки в 2003 году	25	1	25	40	10
9	Прочие работы	Цементированные	Трещины, сколы	5	1	5	70	3,5
Итого				101		97		54,5

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{54,5*100}{97} = 56$

VII, VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Год постройки:

Группа капитальности:

Число этажей:

№ п. п.	Наименования конструктивных элементов	Описания конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль)	Уд. вес констр. элементов по таблице	Ценностные коэффициенты (поправки к уд. весам)	Уд. вес констр. элемента после применения ценностных коэффициентов	Износ элементов, %	Процент износа к строению (гр.7*гр.8)/100

Процент износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{сумму процента износа к строению (гр.9)*100}}{\text{сумму откорректированных удельных весов (гр.7)*100}} = \frac{\quad}{\quad} = \quad$

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого				Итого			Итого		
Процент износа									

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты)		Стоим. измерителя с поправками	Количество (объем, куб.м. площадь, кв.м.)	Восстановит. стоим., руб.	% износа	Действит. стоимость, руб.	Комментарий
1	2	3	4	5	6	На год оценки	Удельный вес	9	10	11	12	13	14
<i>В ценах 1969 года</i>													
<i>Столярный цех</i>													
A	Столярная	18	8а	Объем	16,7		1	16,7	412	6880	56	3027	
A1	Котельная	18	11а	Объем	14,6		0,97	14,16	49	694	56	305	
<i>Итого</i>										7574		3332	

XI. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой	Удельный вес по таблице	Поправка	Удельный вес с поправкой
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Перекрытия									
Крыша									
Полы									
Проемы									
Отделочные работы									
Электроосвещение									
Прочие работы									
Итого				Итого			Итого		

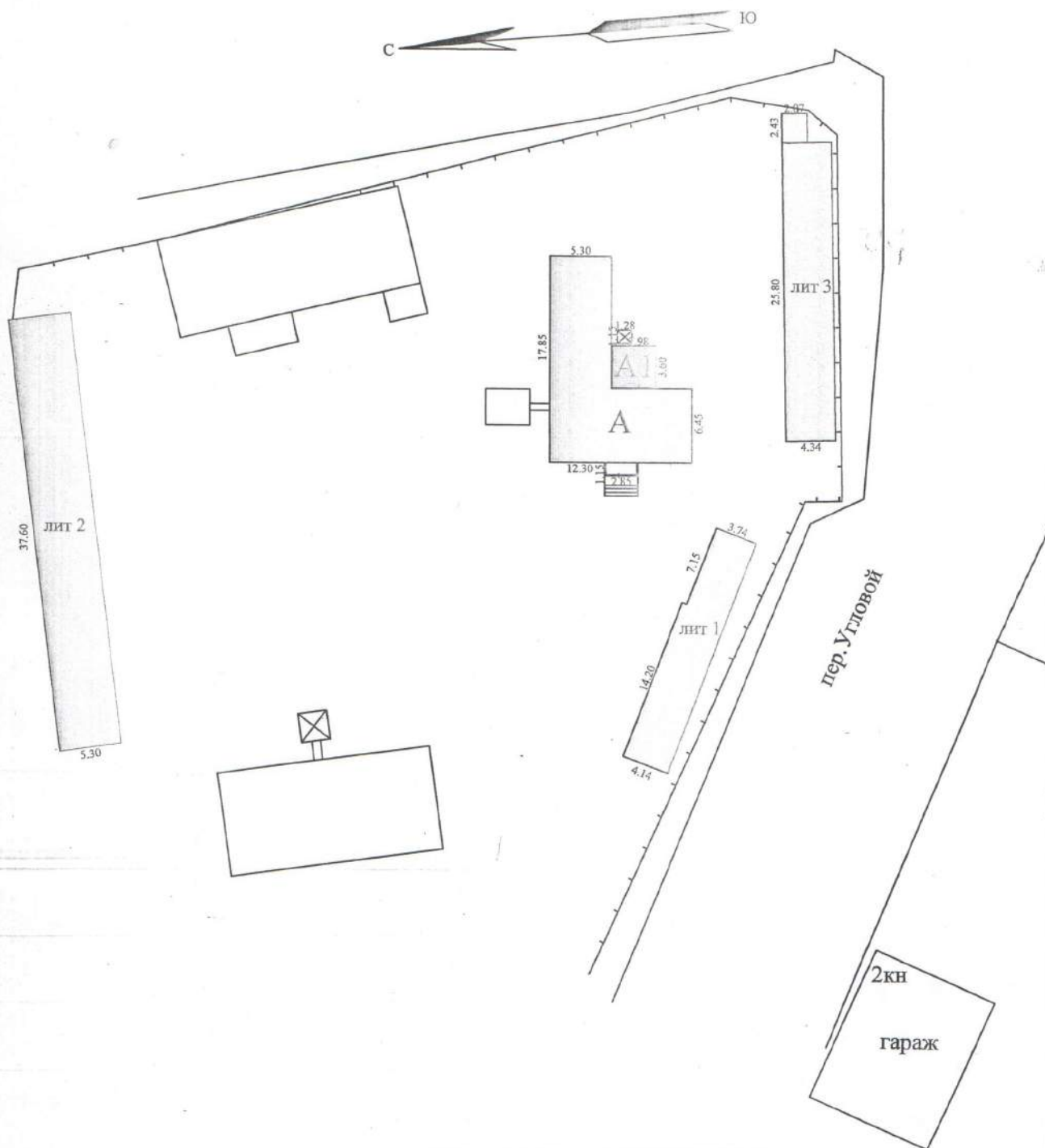
Удельный вес	Поправка
--------------	----------

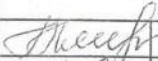
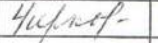
Комментарий

Поправка	Удельный вес
----------	--------------

[illegible]

Дата выполнения работ	Должность	Исполнители		Проверил (бригадир)	
		Фамилия, имя, отчество	Подпись	Фамилия, имя, отчество	Подпись
24.06.2010		Логинова И.А.		Чиркова А.Л.	



РФ	ГУПАО "БТИ". Котласский филиал "БТИ".		
Наименование объекта	Архангельская обл., г.Котлас, пер.Угловой,д.1, корпус 3 здание столярного цеха с котельной		
Наименование чертежа	ситуационный план участка		
Директор филиала		Усова С.А.	Лист № 1
Чертил		Логинова И.А.	Кол-во лист 2
Проверил		Чиркова А.Л.	Масштаб 1:100
		Дата: 24.06.2010 г.	

Экспликация к поэтажному плану здания (строения)

Сведения на дату 6/24/2010
 Наименование Здание столярного цеха с котельной
 Назначение Нежилое
 Кадастровый номер
 Адрес (местоположение) Архангельская обл., мун.обр. Котлас, г. Котлас, пер. Угловой, д. 1, корпус 3, столлярка

Нежилые помещения

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	№ на плане	Наименование помещения	Тип площади	Формула подсчета площадей по внутреннему обмеру	Общая площадь помещений	В том числе площадь				Поджик, балконов и пр., с коэф.	Высота помещений по внутреннему обмеру, м	Площадь помещений общего пользования и прочая, не вх. в общую площадь	Самовольно возведенная или переоборудованная площадь	Примечание
								Помещения	Основная	Вспомогательная	из нес.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	
A	1	Цех	1	Столярная мастерская	Нежилая площадь	101,9	101,9	101,9	101,9			2,7				
			2	Бытовое		27,2	27,2	27,2	27,2							
Итого								129,1	129,1	129,1						

A1	1	Котельная	1	Котельная	Нежилая площадь	8,4	8,4	8,4	8,4			3,6				
Итого							8,4	8,4	8,4	8,4						

Итого по зданию

Нежилая площадь							137,5	137,5	137,5							
Итого							137,5	137,5	137,5							

Новости рынка облигаций

28.09 18:40
 "Ипотечный агент КМ" 29 сентября проведет book building дебитных бондов на 13.504 млрд руб.

28.09 18:39
 Бинбанк доразместил облигации на 16 млрд руб.

28.09 18:17
 "Мультиоригинаторный ипотечный агент 1" 30 сентября начнет размещение ипотечных бондов на 6,7 млрд руб.

28.09 18:12
 Цена размещения довыпуска бондов "Открытие холдинга" БО-03 на 10 млрд руб. - 100,07%

28.09 18:04
 Ставка 6-го купона облигаций Новикомбанка серии БО-03 - 13%

28.09 18:04
 Разгуляй-Финанс в преддверии oferty установил нулевую ставку купона по бондам БО-01

[Все новости](#)**Анкета выпуска**

Выпуск: ОФЗ-46017-АД (в обращении)

Эмитент: Минфин РФ

Общая информация	Организаторы	Купоны	Амортизация	Размещение	Котировки	Доходность	Календарь
----------------------------------	------------------------------	------------------------	-----------------------------	----------------------------	---------------------------	----------------------------	---------------------------

ВЫПУСК

Наименование:	Минфин РФ, облигации федерального займа с амортизацией долга, документарные именные, выпуск 46017
Состояние выпуска:	в обращении
Данные госрегистрации:	№46017RMFS от 10.02.2005, Минфин
ISIN код:	RU000A0DY8K8
Номинал:	1000 RUB
Объем эмиссии, шт.:	80 000 000
Объем эмиссии:	80 000 000 000 RUB
Объем в обращении, шт.:	80 000 000
Объем в обращении:	40 000 000 000 RUB
Период обращения, дней:	4186

РАЗМЕЩЕНИЕ

Дата начала размещения:	16.02.2005
Дата окончания размещения:	16.02.2005
Дата рег. отчета об итогах:	16.02.2005

ПОГАШЕНИЕ - Амортизация

Дата начала погашения:	05.08.2015
Дата погашения:	03.08.2016
Дней до погашения:	310
Дюрация по Макколю, дней:	302

КУПОН - Фиксированный

Периодичность выплат в год:	4
Текущий купон (всего):	43 (46)
Дата выплаты купона:	04.11.2015
Размер купона, % годовых:	6
НКД:	4,44 RUB

ИТОГИ ТОРГОВ И ДОХОДНОСТЬ (28.09.2015)

Цена срвзв. чистая, % от номинала:	96,516 (-0,0030)
Доходность к погаш. эффект., % годовых:	10,739 (+0,0180)
Объем торгов за неделю:	856 301 363 RUB

ДОКУМЕНТЫ

- [Генеральные условия ОФЗ-46017-АД](#)
- [Условия ОФЗ-46017-АД](#)

Рейтинги

Рейтинговое агентство	Вид рейтинга	Дата	Значение	Изменение
-----------------------	--------------	------	----------	-----------

Информация доступна только зарегистрированным пользователям.
 Для регистрации пройдите по ссылке «Регистрация в системе».

Рейтинги облигаций доступны для просмотра в системе ЭФИР. Подробно со списком отслеживаемых рейтингов можно ознакомиться на сайте ЭФИР: <http://www.ideal.ru/text.asp?Rbr=101>

managers@rusbonds.ru | [о проекте](#)

123022, Москва, ул.1905 года, д.7
 Телефоны проекта Русбондс: (495) 988-7677 (многоканальный), 988-7602 Факс: (499) 259-33-22/35-27



© 2004-2015, ИА "Финмаркет"

Условия использования информации, размещенной на данном сайте.

РЕКОМЕНДУЕМЫЕ ИНДЕКСЫ
изменения сметной стоимости строительства
к базисным ценам 1984 и 2000 гг.
на СЕНТЯБРЬ 2015 года по Архангельской области

№ п/п	Наименование видов строительства, комплексов и видов работ	Сметная база	Элементы затрат			
			Оплата труда рабочих	Экспл. машин	Мате- риалы без НДС	СМР без НДС
1	2	3	4	5	6	7
Раздел I.						
Индексы по видам строительства, зданиям и сооружениям						
1.1	Новое строительство и реконструкция зданий и соору- жений, в целом	ФЕР-2001	25,671	14,469	8,029	12,112
		ТЕР-2001	19,448	12,169	4,857	8,300
		1984 г.	300,17	246,73	168,34	190,05
1.2	Капитальный и текущий ремонт зданий и сооружений, в целом	ФЕР-2001	25,671	13,570	7,219	11,348
		ТЕР-2001	19,448	11,413	4,367	7,879
		1984 г.	300,17	235,90	152,90	187,07
1.3	Полный комплекс работ по возведению кирпичных жилых и общественных зданий	ФЕР-2001	25,671	14,469	8,751	12,154
		ТЕР-2001	19,448	12,169	5,294	8,344
		1984 г.	300,17	246,73	170,07	200,80
1.4	Полный комплекс работ по возведению монолитных жилых и общественных зданий с различного типа ограждающими кон- струкциями	ФЕР-2001	25,671	14,469	7,301	9,481
		ТЕР-2001	19,448	12,169	4,417	6,264
		1984 г.	300,17	246,73	169,04	198,57
1.5	Полный комплекс работ по возведению панельных жилых и общественных зданий	ФЕР-2001	25,671	14,469	8,396	11,197
		ТЕР-2001	19,448	12,169	5,079	7,356
		1984 г.	300,17	246,73	166,79	187,55
1.6	Полный комплекс работ по возведению общественных и про- мышленных зданий и сооружений в каркасном исполнении	ФЕР-2001	25,671	14,469	8,703	11,470
		ТЕР-2001	19,448	12,169	5,265	7,555
		1984 г.	300,17	246,73	172,59	178,63
1.7	Строительство и реконструкция объектов энергетики ГЭС, ГРЭС, ТЭЦ, АЭС и др.	ФЕР-2001	25,671	15,915	8,993	10,924
		ТЕР-2001	19,448	13,386	5,440	7,140
		1984 г.	300,17	271,40	188,55	202,13
1.8	Объекты транспортного строительства, гидротехнические и портовые сооружения	ФЕР-2001	25,671	13,269	7,409	9,934
		ТЕР-2001	19,448	11,159	4,482	6,759
		1984 г.	300,17	274,81	156,22	181,93
1.9	Объекты сельскохозяйственного строительства; деревянные здания и сооружения	ФЕР-2001	25,671	14,469	5,871	12,372
		ТЕР-2001	19,448	12,169	3,552	8,844
		1984 г.	300,17	246,73	115,77	187,05
Раздел II.						
Индексы по видам и комплексам строительно-монтажных работ при новом строительстве и реконструкции зданий и сооружений						
2.1	Земляные и подготовительные работы	ФЕР-2001	25,671	13,864	6,813	16,770
		ТЕР-2001	19,448	11,660	4,122	13,452
		1984 г.	300,17	260,56	96,24	301,53
2.2	Фундаменты ленточные (сборные и монолитные); на монолитной плите	ФЕР-2001	25,671	14,315	10,286	13,263
		ТЕР-2001	19,448	12,040	6,223	8,737
		1984 г.	300,17	256,45	171,86	181,41
2.3	Фундаменты на свайных основаниях	ФЕР-2001	25,671	14,280	9,551	11,162
		ТЕР-2001	19,448	12,010	5,778	7,250
		1984 г.	300,17	244,23	194,30	191,77
2.4	Конструкции из сборного бетона и железобетона	ФЕР-2001	25,671	16,659	9,792	10,884
		ТЕР-2001	19,448	14,011	5,924	6,936
		1984 г.	300,17	255,53	174,38	172,06



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

31 января 2008 г.

Дата

№ 1574-08

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Максименко Татьяна Петровна

Паспорт 11 02 № 677353 выдан

Отделом внутренних дел города Котласа Архангельской области

(Ф.И.О. оценщика)

20.08.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП439311

20.06.2002

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

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

№ по реестру 1005 от « 18 » января 2008 г. года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 15387B4000909

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – Максименко Татьяна Петровна			
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.			
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».			
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма (цифрами и прописью)	Лимит ответственности по одному страховому случаю (цифрами и прописью)	Франшиза (в % от страховой суммы)	Страховая премия (цифрами и прописью)
3 000 000,00 (Три миллиона) рублей	Не установлен	Не установлен	4 500,00 (Четыре тысячи пятьсот) рублей
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,15%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		Наличным платежом, единовременно в срок до «01» июля 2015г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «01» июля 2015 г.	по «30» июня 2016 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.			

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (также по тексту – заявление на страхование) – на 3 листах
 Приложение № 2 - Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года САО «ВСК»

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:
САО «ВСК»

Место нахождения:
121552, г. Москва, ул. Островная, д.4.
Котласское отделение Архангельского филиала:
165300, г. Котлас, ул. Кузнецова, д. 14.
Тел./факс: (81837) 5-20-70.
Р/сч. 40701810104010100010 в Архангельском ОСБ
№ 8637 АК СБ РФ.
Кор/сч 30101810100000000601, БИК 041117601,
ИНН 7710026574, ОКПО 26040669.
От имени Страховщика:

М.Э. Прокопьев Заместитель
Руководителя центра, Руководитель регионального Агентства
розничного страхования, действующий на основании

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Максименко Татьяна Петровна

Серия 11 02, № 677 353, выдан ОВД г. Котласа, Архангельской области
«20» августа 2002г.
адрес регистрации: 165300 Архангельская область, г. Котлас, ул. Кедрова, д.
5, кв. 16
Тел.8-921-240-17-05

Т.П. Максименко