

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 10/04/20

**рыночной стоимости объекта недвижимости – нежилое здание, здание
столярки общей площадью 178 кв.м., находящееся по адресу:
Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д.4Б**

**ЗАКАЗЧИК: Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая
компания «Альтернатива»**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ИП Туманов Константин Геннадьевич

**Дата определения стоимости объекта оценки: 20 апреля 2020 года.
Дата составления отчета: 23 апреля 2020 года.**

г. Печора 2020

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	4
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.....	7
5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .	8
7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	11
9.1. Общие сведения.....	11
9.2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	11
Описание района окружения объекта оценки.....	18
10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
11. Экономика Республики Коми в 2019 году.....	26
12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
13. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ОЦЕНЩИКА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	36
14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки.....	36
14.1 Затратный подход.....	37
15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	52
15.1. Описание процедуры согласования.....	52
15.2. Обоснование выбора использованных весов.....	52
16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ.....	53
17. ПРИЛОЖЕНИЯ.....	54

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	Объект недвижимого имущества – нежилое здание, здание столярки общей площадью 178 кв.м., находящееся по адресу: Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д.4Б Кадастр. №11:12:1701008:1183
Порядковый номер отчета и дата составления	№10/04/20 от 23 апреля 2020 года.
Стоимость, рассчитанная: сравнительным подходом:	Не применялся.
доходным подходом:	Не применялся.
затратным подходом:	231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей.
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (численно равна утилизационной стоимости):	231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей. (НДС не облагается).
Основание для проведения оценки:	Договор № 10/04/20 от 20 апреля 2020 г.
Ограничения и пределы применения полученного результата:	Полученная стоимость действительна только для цели оценки и предполагаемого использования результатов оценки, предусмотренных Заданием на оценку. Оценщик не несет ответственность за использование Заказчиком или третьими лицами результатов Отчета в других целях и для другого предполагаемого использования.
Валюта, используемая в оценке при расчетах стоимости:	российский рубль.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки:	нежилое здание, здание столярки общей площадью 178 кв.м., находящееся по адресу: Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д.4Б Кадастр. №11:12:1701008:1183
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Объект состоит из единого нежилого здания столярки общей площадью 178 кв.м., находящееся по адресу: Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д.4Б Кадастр. №11:12:1701008:1183
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:	право хозяйственного ведения.
Балансовая стоимость: Остаточная стоимость на июнь 2018 г.	0 рублей
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: -технический паспорт инв.№00575, реестровый №1905 от 10.06.2009 г. - Выписка из ЕГРН от 11.05.2018 г.
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости имущества на текущую дату, для целей реализации в процедуре конкурсного производства
Предполагаемое использование результатов оценки	Для целей реализации имущества в процедуре конкурсного производства.
Вид стоимости:	Рыночная.
Дата оценки:	20 апреля 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:	Исходя из положений Закона о банкротстве и Федерального закона «Об оценочной деятельности» оценка имущества предприятия-банкрота носит рекомендательный характер для конкурсного управляющего и собрания кредиторов для целей дальнейшей реализации в процедуре конкурсного производства.
Ограничения (обременения) имущественных прав	Не зарегистрированы
Ограничения (обременения) оцениваемых прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	нет
Возможные границы интервала, в котором, может находиться рыночная стоимость	Итоговый результат оценки стоимости объекта должен быть выражен в виде единой величины, без указания границ интервала.

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о заказчике оценки	
Полное наименование:	Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания «Альтернатива»
Реквизиты:	169600, Республика Коми, г. Печора, Ул. Ленинградская, д.2Б ОГРН: 1141105000134 от 14.05.2014 г. ИНН: 1105023173
Собственник:	Муниципальное унитарное предприятие «Управляющая компания «Альтернатива». 169600, Республика Коми, г. Печора, Ул. Ленинградская, д.2Б ОГРН: 1141105000134 от 14.05.2014 г. ИНН: 1105023173
Сведения о юридическом лице, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	
Организационно правовая форма и полное наименование:	-
Сведения об оценщике	
Фамилия Имя Отчество:	ИП Туманов Константин Геннадьевич
Местонахождение оценщика:	169600, Республика Коми, г. Печора, Печорский пр., д.33, оф.4,
Контактные данные	Тел. моб. +7 9091210060, e-mail: tkg2002@mail.ru
Квалификация:	Оценщик I категории.
Название, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	- Диплом о профессиональной переподготовке, ИП № 177837 от 25 июля 2002 года, Санкт-Петербургский государственный университет. - свидетельство о повышении квалификации по программе "Оценочная деятельность", от 30.07.2005 г., СПб государственный инженерно-экономический университет.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Страховой полис 0991R/776/20097/20 от 03 марта 2020 года (срок действия – по 17 марта 2021 г.), выдан страховой компанией АО "АльфаСтрахование".
Сведения о членстве в СРО (Саморегулируемой организации оценщиков):	член Ассоциации саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», включен в реестр оценщиков 29 января 2008 года за регистрационным № 01276.
Сведения о квалификационном аттестате	Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности «Оценка недвижимости» №004956-1 от 15.03.2018 г.
Дополнительные сведения:	Член Некоммерческого партнерства "Национальная коллегия судебных экспертов". Свидетельство №00292015 от 22.06.2017 г.
Стаж работы в оценочной деятельности:	С 25 июля 2002 года.
Степень участия в проведении оценки объекта оценки:	выполнение отчета в полном объеме

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Не привлекались
Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Туманов К.Г. подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего Отчета. Оценщик Туманов К.Г. не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица – Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в Объектах оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Туманов К.Г. не имеет в отношении Объектов оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – Заказчика, равно как и Заказчик не является кредитором или страховщиком Оценщика. Размер оплаты Оценщику за проведение оценки Объектов оценки не зависит от итоговой величины стоимости Объекта оценки, указанной в настоящем Отчете.

4. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

Применяемые стандарты оценочной деятельности и методическая основа оценки стоимости:	– Федеральный закон от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ"; – Федеральный закон от 27 июля 2006 года № 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в РФ" с последующими изменениями и дополнениями; – Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 297); – Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 298); – Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года № 299). – Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 года № 611). – Стандарты Ассоциации СРО "НКСО". Применение Федеральных стандартов оценки является обязательным при осуществлении оценочной деятельности на территории Российской Федерации.
--	--

5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ (В ТОМ ЧИСЛЕ СПЕЦИАЛЬНЫЕ) .

⇒ Итоговая величина стоимости не включает учёт затрат сторон сделки по переходу права на этот объект.

⇒ Площадь оцениваемого объекта взята на основании предоставленных заказчиком документов – копии документов приведены в Приложении к настоящему отчету).

⇒ Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.

⇒ Оценщик не несет ответственности за исчерпывающее юридическое описание прав собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Оценка прав на объект оценки выполнялась строго в соответствии с договором на оценку. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для проведения сделок с оцениваемым объектом. Оцениваемые права собственности считаются свободной от каких-либо претензий или обременений, кроме оговоренных в отчете (известных Оценщику) .

⇒ Информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, считается надежной и достоверной.

⇒ Предполагается, что Собственник имущества будет рационально и компетентно управлять принадлежащим ему имуществу.

⇒ Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости прав на объект оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение самого объекта, а также экономических, политических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную стоимость объекта. Представленные в отчёте анализ и расчёты основаны на предположении, что курс рыночных реформ в России не претерпит резких изменений.

⇒ Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета возможно только после предварительного письменного согласования.

⇒ Настоящий отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта на дату оценки.

⇒ Оценка рыночной стоимости не предполагает проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.

⇒ Предполагается, что все существующие федеральные, государственные и местные законы и инструкции соблюдены, если не указано другое.

⇒ От Оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

⇒ По согласованию с Заказчиком от Оценщика не требуется проведения дополнительных работ, если только не будут заключены иные соглашения.

⇒ Оценщик включает в отчет обзорные материалы по объекту оценки и фотографии, все приведенные дополнительные материалы включены лишь для того, чтобы помочь читателю получить более полное представление об оцениваемом имуществе. Специальных измерений Оценщиком не проводилось.

⇒ Все расчёты рыночной стоимости произведены с использованием расчётных таблиц Excel с учётом значительного количества знаков после запятой. Данное обстоятельство приводит к накоплению результатов округлений расчётов (до 3 – го знака) в конечной стоимости оцениваемого объекта и представленные результаты расчёта могут незначительно отличаться от приведённых вычислений в тексте отчёта. Представленные в настоящем отчёте расчёты более точны (по сравнению с расчётами калькулятором либо вручную) поскольку исполнены более точным математическим инструментом.

⇒ Исходные характеристики объекта приняты на основании документов (ьтехнический паспорт), предоставленных Заказчиком, а также на основании визуального осмотра;

⇒ Рыночная стоимость, определенная в отчете, является рекомендуемой в течение шести месяцев с даты составления отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

⇒ Рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским

законодательством несостоятельным (банкротом) не являются объектом обложения НДС (пп.15, п.2 ст.146 НК РФ).

⇒ Земельный участок под зданием столярки по адресу: Республика Коми, г. Печора, уд. Ленинградская, д.4б не сформирован и не поставлен на кадастровый учет (письмо Администрации МР «Печора» №01-57-11425 от 03.10.2018 г., см. Приложение).

6. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

При составлении всех аналитических обзоров, содержащихся в настоящем отчете, были использованы данные Internet, аналитические статьи и статистика некоторых периодических изданий, в частности:

- <http://economy.gov.ru/minrec/activity/sections/macro/monitoring/>
- http://econom.rkomi.ru/econom_rkomi/itogi/
- <http://www.komiinform.ru/news/>
- <https://rosreestr.ru>
- <https://www.avito.ru/>

Для определения рыночной стоимости объекта оценки оценщиком использовалась информация, полученная от Заказчика оценки (документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики), а также специализированные информационно-справочные издания.

В процессе работы по определению рыночной стоимости объекта недвижимости проводились интервью с участниками рынка.

Список практикующих риэлторов

Эксперт	Наименование организации, должность, другая информация	Контактный телефон
Золотарева Екатерина Евгеньевна	Агентство недвижимости "Катерина", директор	8-912-941-51-29
Вешняков Игорь Борисович	Агентство недвижимости «Ваш Дом», директор	8-912-552-88-76

6.1. Анализ достаточности и достоверности использованной информации

Оценщику были представлены документы, содержащие характеристики объекта оценки (см. список документов раздел 7).

Поскольку получившиеся в процессе сбора информации данные являются достаточно однородными, полагаем, что собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, я исходил из достоверности предоставленных Заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По моему мнению, документы, представленные Заказчиком, достоверны. Данных, которые бы противоречили сообщенной Заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

1. технический паспорт инв.№00575, реестровый №1905 от 10.06.2009 г.
2. Выписка из ЕГРН от 11.05.2018 г.

8. ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Согласно Федеральному закону от 29 июля 1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ" для целей указанного закона, в том числе в случае вовлечения в сделку объектов оценки, принадлежащих полностью или частично Российской Федерации, под **рыночной стоимостью объекта оценки** 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 цены 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 открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

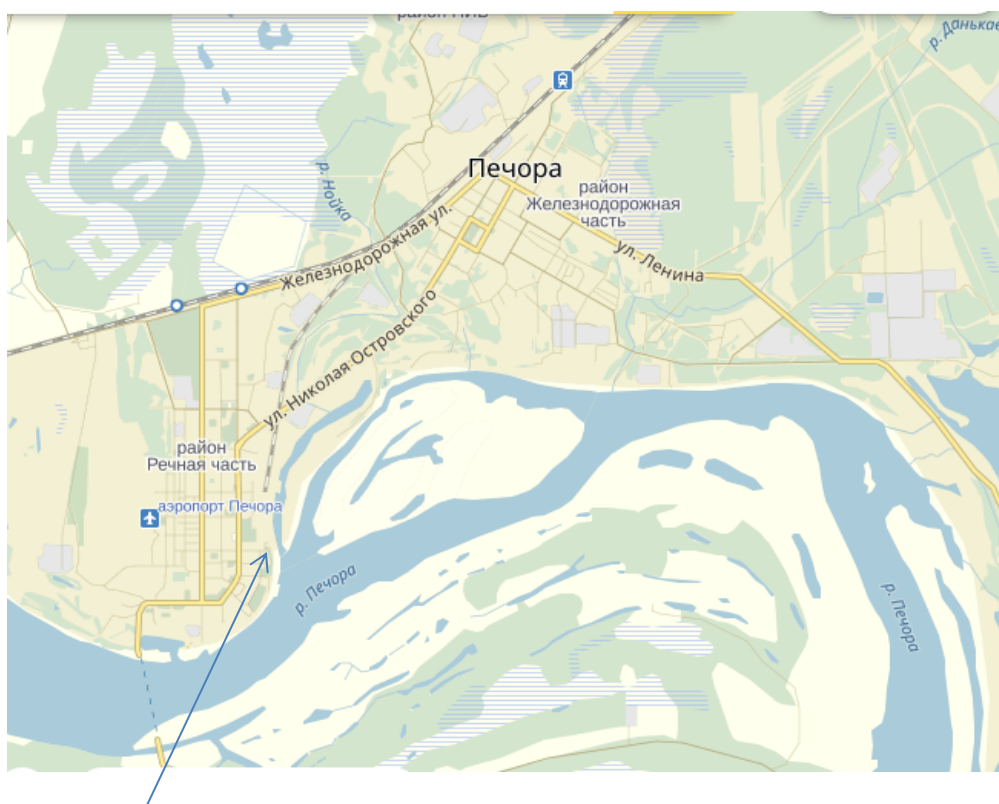
9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

9.1. Общие сведения

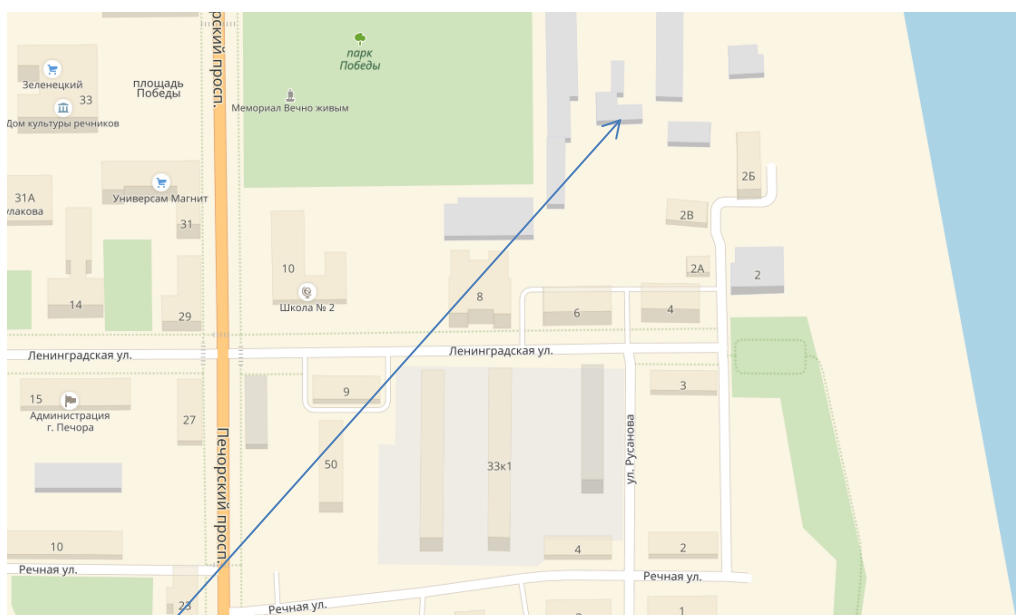
Объектом оценки является нежилое здание, здание столярки общей площадью 178 кв.м., находящееся по адресу: Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д.4Б
Кадастр. №11:12:1701008:1183.

Здание расположено в речной части города в непосредственной близости от набережной реки Печоры в районе малоэтажной застройки. С момента сдачи в эксплуатацию использовалось в качестве столярной мастерской. На дату оценки не эксплуатируется.

9.2. Точное описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



Расположение объекта на карте города



Расположение объекта на карте района

Описание объекта капитального строительства

rosreestr.ru

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online - Портал услуг Федеральной службы государ

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	11:12:1701008:1183
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	19.02.2016
Площадь ОКС'а:	178
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	1781032,4
Дата внесения стоимости:	19.02.2016
Дата определения стоимости:	19.02.2016
Адрес (местоположение):	Республика Коми, г. Печора, ул. Ленинградская, д. 4Б
(ОКС) Тип:	Здание (Нежилое здание, здание столярки)
(ОКС) Этажность:	1
(ОКС) Материал стен:	Каменные и деревянные
(ОКС) Завершение строительства:	1970
Дата обновления информации:	21.01.2020
Ранее присвоенные номера	
Инвентарный номер:	00575
Форма собственности:	Государственная федеральная
Права и ограничения	
Право	Ограничение
	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-3 от 14.01.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
№ 11:12:1701008:1183-11/012/2018-1 от 21.02.2018 (Собственность)	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-13 от 09.08.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-7 от 17.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-8 от 18.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
№ 11:12:1701008:1183-11/012/2018-2 от 11.05.2018 (Хозяйственное ведение)	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-9 от 19.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-10 от 24.04.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2019-13 от 09.08.2019 (Иные ограничения (обременения) прав)
	№ 11:12:1701008:1183-11/057/2020-19 от 17.01.2020 (Иные ограничения (обременения) прав)

Анализ технико-эксплуатационных характеристик

Подробное описание технических параметров составлено на основании предоставленных документов (технический паспорт инв.№00575, реестровый №1905 от 10.06.2009 г., выписка из ЕГРН от 11.05.2018 г.) и визуального осмотра.

Технические параметры объектов оценки

Таблица 9.1

Адрес объекта	Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д.4Б
Год постройки	1970
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м	178
Площадь застройки, кв. м	234,5
Строительный объем, куб. м.	630
Кадастровый номер объекта	11:12:1701008:1183
Кадастровая стоимость ⁴	1781032,4
Обременения	нет
Назначение здания	Нежилое, здание столярки (производственное)
Транспортная доступность	Хорошая, 15 мин пешком от автобусной остановки маршрутов №1,2,6

1 По данным портала
https://rosreestr.ru/wps/portal/p/cc_ib_portal_services/online_request

Фототаблица



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.

Несущие конструкции, их материалы и состояние (Технический паспорт) .

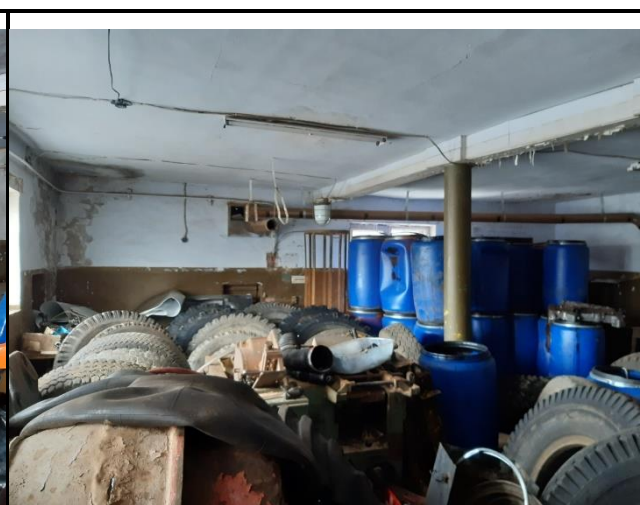
Таблица № 9.2

Конструктивный элемент	Наименование	Состояние
фундаменты	Деревянные столбы	Поражение гнилью, искривление горизонтальных линий, оседание
Стены и их наружная отделка	Брусчатые, облицованы б/у кирпичом	Выпучивание стен, прогибы, перекос дверных и оконных проемов
Перекрытия:		
чердачное	Деревянное утепленные	Значительный прогиб балок, трещины, протечки
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	Выпучивание перегородок, трещины, разрушение штукатурного слоя
Крыша	Шифер	Ослабление крепления листов, трещины, сколы. Неплотное примыкание

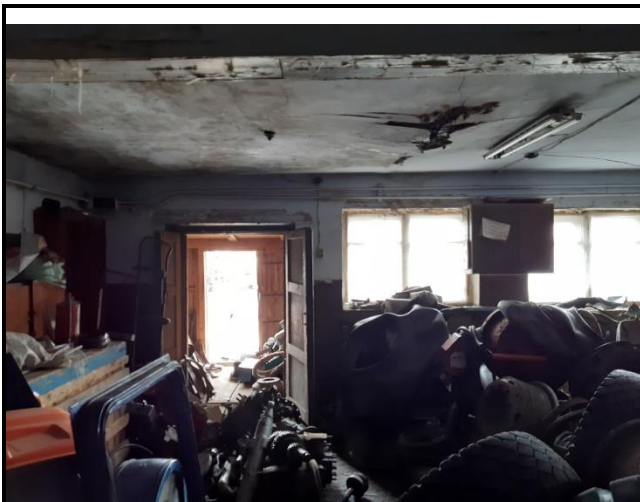
Внутренняя отделка, материал и состояние.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.



Общий вид.

Общий вид.

Таблица № 9.3

Конструктивные элементы	Наименование	Состояние
Стены	Штукатурка, побелка	Массовое выпучивание штукатурки, отпадение штукатурки и покрасочного слоя
Полы	Дощатые	Сильная просадка, изношенность, изломы
Потолок	Штукатурка, побелка	Массовое выпучивание штукатурки, отпадение штукатурки и покрасочного слоя
Окна	Двойные деревянные	Рассыхание переплетов
Двери	Входные -стальные, внутренние -филенчатые, простые	Оседание полотен

Инженерное оборудование и его техническое состояние

Таблица № 9.4

Наименование	Характер	Техническое состояние
Водоснабжение		
Электроснабжение	Открытая электропроводка	Отключено. Ослабление креплений, следы ремонтов
Канализация		
Система отопления.	Централизованное	Отключено. Проржавление трубопроводов, следы ремонта
Вентиляция		
Слаботочные устройства		
Пожарная и охранная сигнализация		

Описание района окружения объекта оценки



Территория базы МУП «Альтернатива», улица Ленинградская, объект оценки справа на фото.

Таблица 9.5. Район окружения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Округ, микрорайон	г. Печора, речная часть города, вблизи от набережной реки Печоры
Местоположение в микрорайоне	Объект расположен по улице Ленинградской в глубине застройки на огороженной охраняемой территории
Преобладающая застройка микрорайона	Малозэтажные здания.
Транспортная доступность	Хорошая
Обеспеченность общественным транспортом	В 10-ти минутной пешей доступности расположена остановка общественного транспорта (автобус) маршрут №1,2,6
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности	Средняя школа, администрация МО «Печора», торговые и социально-культурные объекты, парк Победы

(менее 1 км) .	
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры	Хорошая
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	объекты коммунального хозяйства
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Остановки общественного транспорта (автобус)
Состояние прилегающей территории	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	отсутствует

Анализ местоположения Муниципальный район "Печора"

Население – 38 229 чел. (2020г.)¹

Администрация: 169600, г. Печора, ул. Ленинградская, 15

Печора с 18 января 1949 года – город республиканского подчинения. Город расположен в северо-восточной части Республики Коми на правом берегу реки Печора в районе ее пересечения с Северной железной дорогой. Река Печора с ее многочисленными притоками является главной водной артерией Республики Коми.

Площадь города и подчиненной территории – 28,9 тыс. кв. км. Число населенных пунктов 36, в том числе город Печора, 5 рабочих поселков, 30 сельских населенных пунктов.



Природные ресурсы. Леса богаты природными дарами. На территории находится Государственный природный национальный парк "Югыд-ва".

Лесосырьевая база располагает 160 млн.куб.м. древесины, на хвойные породы приходится 93% запасов древесины. Расчетная лесосека составляет около 1,2 млн.куб.м.

Недра территории богаты полезными ископаемыми, в том числе горючими, неметаллическими, металлическими.

Жилищное строительство. Город Печора изначально формировался как два отдельных поселка, возникших при железнодорожной станции и речной пристани. Город был образован в результате административного слияния

¹ <https://komi.gks.ru/population>

этих самостоятельных поселений. Несмотря на интенсивную застройку обеих частей города, Печора до сих пор не представляет из себя единой градостроительной структуры. Природным препятствием для образования единого жилого массива служит заболоченное понижение, которое не позволяет сомкнуться железнодорожной и речной частям города. Часть городских земель попадает в зону паводковых затоплений. В 1950–60-е гг. город застраивался в основном малоэтажными деревянными жилыми домами, в последующие годы – 4- и 5-этажными зданиями в кирпичном и панельном исполнении. В городе действуют единые системы отопления, канализации и водоснабжения для промышленных и [селитебных](#) зон. В общей площади всего жилого фонда города водопроводом оборудовано 81 %, канализацией – 79 %, центральным отоплением – 83 %, ваннами (душем) – 69 %, газом – 40 %, горячим водоснабжением – 63 %. Доля застроенных земель в общей площади городских земель составляет 31 %. Площадь зеленых насаждений в пределах застроенной территории равна 28 га, из них 8 га приходится на парк. Территория зеленой зоны вокруг Печоры достигает 9,2 тыс. га, в том числе покрытая лесом – 6,8 тыс. га.

Экономика

Город Печора – многопрофильный экономический центр с преимущественным развитием промышленной и транспортной функций. В отраслевом составе промышленности города представлены электроэнергетика, нефтедобывающая, лесозаготовительная, деревообрабатывающая, легкая и пищевая промышленность, машиностроение и металлообработка, промышленность строительных материалов. Ведущая отрасль промышленности города – электроэнергетика. В городе функционирует филиал ОАО «[ОГК-3](#)» «[Печорская ГРЭС](#)», первый энергоблок которой был введен в эксплуатацию в [1979](#) г. В настоящее время на ГРЭС работают 5 энергоблоков общей установленной мощностью более 1 млн кВт (мощность первой очереди – 1,26 млн кВт). Печорская ГРЭС вырабатывает около 1/3 электроэнергии в РК и является одним из крупнейших предприятий электроэнергетики на Европейском Севере России. Со второй половины 90-х гг. на вторую позицию в экономике города вышла нефтедобывающая промышленность, обеспеченная на перспективу значительными промышленными запасами нефти и газа. В районе Печоры установлены запасы более 20 месторождений углеводородного сырья. Добычу нефти на территории района ведут крупные нефтяные компании («[Лукойл](#)» и др.) В районе – лесозаготовки (Печорский и Каджеромский лесхозы, леспромхозы, Березовское и Сынинское лесничества). Мясомолочное

скотоводство; свыше 80 % посевных площадей – под кормовыми культурами. По территории района проходят [нефтепровод Усинск](#) – Печора – [Ухта](#) – [Ярославль](#), газопроводы [Усинск](#) – Печора и Западный Соплеск – Печора, метанолопровод Кожва – [Вуктыл](#). Идет строительство газопровода Ямал-Европа. В городе сосредоточены крупные предприятия речного, железнодорожного, автомобильного и авиационного транспорта. В январе [1932](#) г, для организации регулярного грузового и пассажирского судоходства на реке Печоре было создано Печорское речное пароходство, которое с [1946](#) г. размещается в Печоре. Ныне ОАО "Судоходная компания «Печорское речное пароходство» – крупнейшее транспортное предприятие в бассейне реки [Печоры](#). В июне [1940](#) г. для транспортного обслуживания строительства Северной железной дороги был организован речной причал Канин Нос. В конце 60-х – начале 70-х гг. он был подвергнут технической реконструкции и стал основой для строительства двух очередей Печорского речного порта, последовательно введенных в эксплуатацию в [1974](#) и [1978](#) гг. С этого времени Печорский речной порт (ныне ОАО) стал одним из крупнейших на Европейском Северо-востоке России. В [1942](#) году были организованы мастерские Печорского речного порта, преобразованные в 1948 г. в ремонтно-эксплуатационную базу (РЭБ) Печорского пароходства, а с [1993](#) г. – в АООТ «Печорский судоремонтный (судостроительный) завод». В настоящее время порт находится в упадке, ощущается нехватка новой техники и нового оборудования, ухудшаются навигационные условия из-за обмеления реки.

10. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Краткий обзор социально-экономического развития Российской Федерации²

Министерство экономического развития

Российской Федерации



Картина деловой активности. Март 2020 года

Экономическая активность

В феврале 2020 г. рост ВВП, по оценке Минэкономразвития России, ускорился до 2,9 % г/г после 1,7 % г/г в январе¹. С начала года темп роста ВВП оценивается на уровне 2,3 % г/г.

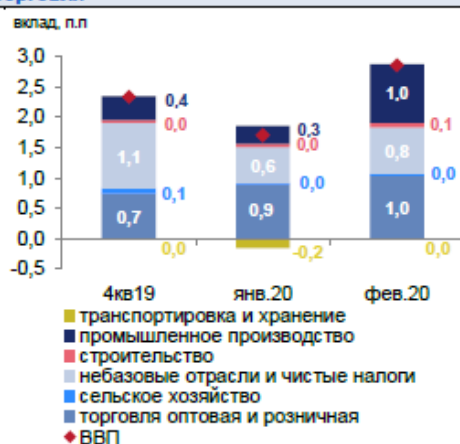
Значительное влияние на показатели экономической активности в феврале оказал календарный фактор (високосный год и 19 рабочих дней против 20 в феврале 2019 года). Темпы роста ВВП с исключением календарного фактора в феврале, по оценке, сохранились приблизительно на уровне января – 1,7–1,9 % г/г.

Рис. 1. Темп роста ВВП существенно ускорился под воздействием календарного фактора



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Основной вклад в темпы роста продолжают вносить промышленность и торговля



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Наибольший вклад в рост ВВП в феврале внесли торговля и промышленное производство (по 1,0 п.п.).

В феврале 2020 г. был обновлен пятилетний максимум по темпу роста оборота розничной торговли, рост которого ускорился до 4,7 % г/г с 2,7 % г/г в январе 2020 года. Ускорение роста наблюдалось как в продовольственном, так и в непродовольственном сегменте рынка.

Темп роста в обрабатывающей промышленности² в феврале ускорился до 5,0 % г/г после 3,9 % г/г в январе, в добывающей промышленности – до 2,3 % г/г (после снижения на 0,4 % г/г месяцем ранее). В то же время в электроэнергетике и водоснабжении в феврале наблюдалась слабая динамика, обусловленная, в первую очередь, более теплой, чем в прошлом году, погодой.

¹ Оценка за январь была скорректирована на 0,1 п.п. в сторону повышения с учетом пересмотра Росстатом оперативных данных по отдельным видам экономической деятельности

² Оценки Минэкономразвития России текущей ситуации в промышленности приведены в обзоре «О динамике промышленного производства. Март 2020 года»



После околонулевых показателей 2019 г. строительный сектор в последние два месяца демонстрирует улучшение динамики. Темп роста объема работ по виду деятельности «Строительство» увеличился до 2,3 % г/г в феврале после 1,0 % г/г в январе и 0,4 % г/г в декабре 2019 года.

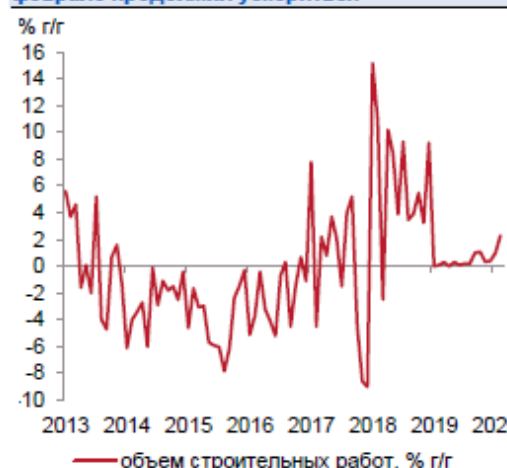
В феврале сохранялась негативная динамика в транспортном комплексе, при этом темпы снижения грузооборота транспорта значительно замедлились – до -0,1 % г/г в феврале после -3,4 % г/г в январе. В условиях ухудшения внешнего спроса и введения в Китае ограничений на транспортное сообщение наиболее значительное снижение в январе-феврале демонстрировали показатели воздушного и морского грузового транспорта. Вместе с тем грузооборот автомобильного транспорта в январе-феврале активно рос (+17,4 % г/г с начала года).

Рис. 3. Рост розничного товарооборота в феврале 2020 г. обновил максимум за 5 лет



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. Рост объемов строительных работ в феврале продолжил ускоряться



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рынок труда

Уровень безработицы с исключением сезонности в феврале обновил исторический минимум – 4,4 % от рабочей силы. Численность занятого населения с исключением сезонного фактора снизилась на 203,2 тыс. человек (-0,3 % м/м SA), в годовом выражении после январского роста занятость снизилась на 0,5 % г/г. Общая численность безработных с исключением сезонности снизилась на 23,5 тыс. человек (-0,7 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -6,3 % г/г. В результате совокупная численность рабочей силы с исключением сезонности продолжила снижение (-226,7 тыс. человек, или -0,3 % м/м SA), в годовом выражении снижение ускорилось до -0,8 % г/г после околонулевой динамики в январе.

Рост заработных плат в начале 2020 г. сохранялся на высоких уровнях. Номинальная заработная плата в январе 2020 г. выросла на 9,1 % г/г, реальный рост составил 6,5 % г/г (+10,1 % г/г и +6,9 % г/г в декабре соответственно). Некоторое замедление роста было обусловлено динамикой во внебюджетном секторе, в то время как рост заработных плат в социальном секторе в январе ускорился. Вклад в рост



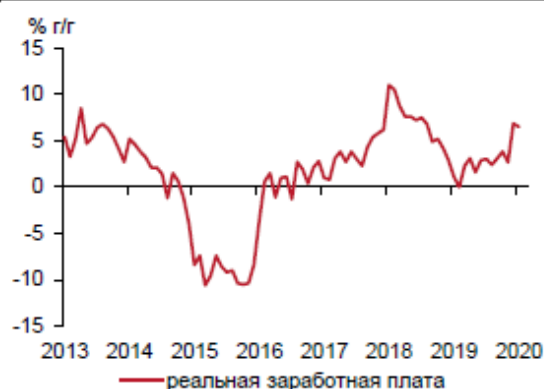
реальных заработных плат в январе внесло существенное замедление годовой инфляции.

Рис. 5. В феврале 2020 г. уровень безработицы обновил исторический минимум



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Рост реальной заработной платы в начале 2020 г. ускорился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Таблица 1. Показатели деловой активности

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
ВВП	2,9*	1,7*	1,3	2,3*	2,3*	2,1*	2,6*	1,7	2,5
Сельское хозяйство	3,1	2,9	4,0	5,3	5,6	5,7	5,0	5,0	-0,2
Строительство	2,3	1,0	0,6	0,9	0,4	0,3	1,1	0,5	6,3
Розничная торговля	4,7	2,7	1,6	2,0	1,9	2,3	1,7	0,9	2,8
Грузооборот транспорта	-0,1	-3,4	0,6	-0,8	-1,3	-1,2	0,2	-0,3	0,2
Промышленное производство	3,3	1,1	2,3	1,8	1,7	0,7	3,0	3,1	3,5
Добыча полезных ископаемых	2,3	-0,4	2,5	0,0	0,5	0,1	-0,7	1,8	3,8
добыча угля	-5,4	-8,8	1,6		-1,9	1,5	4,7		5,7
добыча сырой нефти и природного газа	2,7	0,0	2,5		-0,4	0,6	-0,4		2,9
добыча металлических руд	3,0	2,4	3,7		1,7	3,9	2,6		3,4
добыча прочих полезных ископаемых	-6,3	-12,9	2,4		26,1	1,0	-6,0		4,2
Обрабатывающие производства	5,0	3,9	2,6	3,9	4,0	1,5	6,3	4,4	3,6
пищевая промышленность	8,5	9,2	3,4		8,2	5,3	5,1		3,4
легкая промышленность	0,2	3,0	-1,6		6,2	0,1	-0,2		3,4
деревообработка	6,8	5,6	1,5		2,7	1,1	-0,4		11,4
производство кокса и нефтепродуктов	5,2	2,3	2,2		3,0	3,6	7,0		2,6
химический комплекс	10,6	3,5	5,1		5,2	7,5	8,6		3,0
производство прочих неметаллической минеральной продукции	6,2	4,3	4,2		1,4	1,7	0,7		0,4
металлургия	1,9	0,7	2,4		6,8	-2,4	7,8		1,9
машиностроение	9,4	5,2	5,1		2,9	2,4	12,3		6,1
прочие производства	3,2	10,0	-11,4		-13,2	-15,3	-18,5		6,8
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	-0,2	-4,7	0,0	-0,9	-4,8	0,2	2,1	1,9	2,2
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	-1,4	1,0	-5,2	-11,7	-10,0	-12,9	-12,3	-4,9	2,9

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.



Таблица 2. Показатели рынка труда

	фев.20	январ.20	2019	4кв19	дек.19	ноя.19	окт.19	3кв19	2018
Реальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	6,5	2,9	4,6	6,9	2,7	3,8	3,0	8,5
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,2	2,0	-0,2	1,2	1,6	-
Номинальная заработная плата									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	9,1	7,5	8,2	10,1	6,3	7,7	7,4	11,6
в % к предыдущему периоду (SA)	-	0,3	-	2,7	1,9	0,2	1,2	2,4	-
Реальные располагаемые доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	0,8	1,1	-	-	-	3,1	0,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,9	-	-	-	-0,2	-
Реальные денежные доходы									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-	-	1,5	1,7	-	-	-	3,7	1,1 ³
в % к предыдущему периоду (SA)	-	-	-	-0,7	-	-	-	0,3	-
Численность рабочей силы⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,8	-0,1	-1,0	-0,5	-0,5	-0,1	-0,7	-1,2	-0,1
млн. чел. (SA)	75,1	75,4	-	75,4	75,4	75,6	75,3	75,2	-
Численность занятых⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-0,5	0,2	-0,8	-0,2	-0,3	0,1	-0,6	-1,0	0,3
млн. чел. (SA)	71,8	72,0	-	72,0	72,0	72,2	71,9	71,8	-
Численность безработных⁴									
в % к соотв. периоду предыдущего года	-6,3	-5,0	-5,3	-4,6	-6,1	-4,0	-3,7	-5,2	-7,8
млн. чел. (SA)	3,3	3,4	-	3,4	3,4	3,4	3,5	3,4	-
Уровень занятости⁴									
в % к населению в возрасте 15 лет и старше (SA)	59,4	59,5	-	59,5	59,5	59,7	59,4	59,3	-
Уровень безработицы^{4,5}									
в % к рабочей силе /SA	4,6/4,4	4,7/4,5	4,6/-	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,5	4,6/4,6	4,4/4,6	4,8/-

⁴ Данные за 2017 г. представлены по возрастной группе «15–72 года», за 2018 год – по возрастной группе «15 лет и старше».

⁵ Данные за 2017–2019 гг. представлены по возрастной группе «15 лет и старше».

Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

³ С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в размере 5 тыс. рублей в январе 2017 года.

11. Экономика Республики Коми в 2019 году.³

Основные социально-экономические показатели ¹⁾

	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Численность населения (на конец года), тыс чел	1042,9	899,2	872,1	864,4	856,8	850,6	840,9	830,2
в том числе в возрасте:								
моложе трудоспособного - всего	220,3	160,0	165,8	167,6	169,9	171,5	171,0	168,6
мужчины	112,8	81,5	84,8	85,6	86,8	87,7	87,2	86,0
женщины	107,5	78,5	81,0	82,0	83,1	83,8	83,7	82,6
трудоспособном - всего	677,0	580,1	534,3	520,1	505,4	493,2	480,1	468,3
мужчины	346,2	302,9	282,6	276,2	269,2	263,8	257,6	251,8
женщины	330,8	277,2	251,7	243,9	236,2	229,4	222,6	216,6
старше трудоспособного - всего	145,6	159,1	172,0	176,7	181,5	185,9	189,8	193,3
мужчины	43,7	40,2	44,8	46,6	48,4	50,0	51,9	54,0
женщины	101,8	118,9	127,2	130,1	133,2	135,8	137,8	139,3
Естественный прирост, убыль (-) населения, чел:								
всего	-3688	-171	1952	1670	1145	655	-211	-1362
на 1 000 человек населения	-3,5	-0,2	2,2	2,0	1,3	0,7	-0,3	-1,7
Миграционная убыль населения, чел:								
всего, тыс	-11,3	-12,6	-10,5	-9,3	-8,7	-6,9	-9,5	-9,3
на 1 000 человек населения	-10,8	-13,9	-12,0	-10,7	-10,1	-8,1	-11,2	-11,1
Среднегодовая численность занятых в экономике ²⁾ , тыс чел	459,9	472,6	462,1	446,8	437,7	421,8	409,8	408,9
Численность безработных (в среднем за год) ³⁾ , тыс чел	65,9	52,1	35,3	28,7	33,2	40,4	34,8	32,0
Численность безработных, зарегистрированных в органах службы занятости населения (на конец года) ⁴⁾ , тыс чел	15,8	13,1	6,8	6,7	7,7	8,1	7,3	6,7
Численность пенсионеров ⁵⁾ , тыс чел	276,7	290,7	295,5	296,0	297,5	297,8	297,4	297,1
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц ⁶⁾ , руб	3141	22260	28724	29561	31221	31725	32310 ⁷⁾	33961
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников организаций, руб	3559	26140	37717	40222	41365	43662	45689	50413
Средний размер назначенных месячных пенсий ⁵⁾ , руб	955	9613	12800	13925	15484	15904	16945	17848
Валовой региональный продукт (в основных ценах):								
млн руб	59473	353853	482330	484167	528403	547665	574377	...
на душу населения, тыс руб	56,6	390,7	550,4	557,6	614,0	641,5	679,2	...
Фактическое конечное потребление домашних хозяйств на территории Республики Коми (в текущих рыночных ценах), млн руб	28946	176324	242042	256961	253031	247178	253523	...
Основные фонды в экономике (по полной учетной стоимости; на конец года), млрд руб	227,5	1245,5	1937,7	2387,8	2604,9	3051,7	3207,3	3359,3
Ввод в действие основных фондов, млн руб	11836	55739	161265	229209	146462	262796	142578	145955
Продукция сельского хозяйства, млн руб ⁸⁾	2556,1	7046,3	8621,5	9235,4	10395,2	10613,2	9922,6	10156,4
Ввод в действие общей площади жилых домов, тыс м ²	262,7	80,3	143,9	155,8	209,7	239,7	222,8	290,2
Грузооборот автотранспорта ⁹⁾ , млн т.км	1340,9	1685,8	1677,2	1564,9	1515,5	1383,0	1367,2	1382,7
Пассажирооборот автотранспорта общего пользования, млн пасс.км	1469,4	849,5	742,5	846,0	1091,5	872,3	612,7	565,8
Оборот розничной торговли, млн руб	19265	110494	146961	157965	150511	145964	150198	154571
Платные услуги населению, млн руб	3632	34826	44460	45735	45899	47153	48515	50019
Доходы консолидированного бюджета, млн руб	10345	49551	62191	65768	67420	71850	82655	95970
Расходы консолидированного бюджета, млн руб	10196	48564	74619	76682	76085	78124	79849	85531

³ <https://komi.gks.ru/macroeconomics>

Основные социально-экономические показатели ¹⁾

	2000	2010	2013	2014	2015	2016	2017	2018
Профицит, дефицит (-) консолидированного бюджета, млн руб	149	987	-12428	-10914	-8665	-6274	2806	10440
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) деятельности организаций ¹⁰⁾ , млн руб	14177	56898	85183	47083	65817	57825	73679	112787
Инвестиции в основной капитал, млн руб	17098	112313	199157	201032	169936	200261	134152	126595 ¹¹⁾
Индекс потребительских цен (декабрь к декабрю предыдущего года), %	119,8	108,1	106,6	110,9	113,2	104,8	102,4	105,1
Индекс цен производителей промышленных товаров (декабрь к декабрю предыдущего года), %	...	...	105,1	98,8	110,6	113,0	114,3	106,2
Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции (декабрь к декабрю предыдущего года), %	121,1	107,2	103,1	114,1	111,8	105,2	91,0	104,5
Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения (декабрь к декабрю предыдущего года), %	126,4	107,3	101,9	111,3	117,0	107,1	100,3	106,3
Индекс тарифов на грузовые перевозки трубопроводным, автомобильным, воздушным и внутренним водным транспортом (декабрь к декабрю предыдущего года), %	135,9	146,6	142,0	93,6	134,5	101,4	113,0	104,3
Экспорт товаров, млн долларов США	1121,5	1040,2	3573,9	3248,9	1674,6	838,6	978,6	1022,6
из него со странами дальнего зарубежья	1102,8	736,0	3251,4	3023,5	1532,6	697,9	834,1	854,1
Импорт товаров, млн долларов США	138,0	240,2	298,2	251,3	173,7	126,2	134,2	206,4
из него со странами дальнего зарубежья	129,2	227,4	267,7	231,1	160,4	116,6	124,7	187,3

¹⁾ Данные в стоимостном выражении приведены в фактически действовавших ценах.

²⁾ Данные о среднегодовой численности занятых рассчитаны на основе сведений, полученных из различных источников информации. С 2010 г. данные рассчитаны в соответствии с актуализированной методологией расчета баланса трудовых ресурсов и оценки затрат труда.

³⁾ По данным выборочных обследований рабочей силы в возрасте 15-72 лет.

⁴⁾ По данным Министерства труда, занятости и социальной защиты Республики Коми.

⁵⁾ По данным Государственного учреждения - Отделение Пенсионного фонда Российской Федерации по Республике Коми; на 1 января года, следующего за отчетным; 2000, 2014 гг. - на конец года. С 1 января 2016 г. средний размер назначенных пенсий приведен с учетом положений Федеральных законов от 28 декабря 2013 г. № 400-ФЗ «О страховых пенсиях» и № 424-ФЗ «О накопительной пенсии». Данные о среднем размере назначенных месячных пенсий на начало 2017 г. приведены без учета единовременной денежной выплаты, назначенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ в размере 5 тысяч рублей. Включая единовременную денежную выплату, средний размер назначенных пенсий составил 20904 рубля.

⁶⁾ До 2013 г. данные рассчитаны в соответствии с Методикой расчета баланса денежных доходов и расходов населения, утвержденной постановлением Госкомстата России от 25 апреля 1996 г. № 61, с 2013 г. - в соответствии с Методическими положениями по расчету показателей денежных доходов и расходов населения, утвержденными приказом Росстата от 2 июля 2017 г. № 465 (с изменениями, внесенными приказом Росстата от 20 ноября 2018 г. № 680).

⁷⁾ С учетом единовременной денежной выплаты пенсионерам в январе 2017 г. в размере 5 тысяч рублей, произведенной в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016 г. № 385-ФЗ «О единовременной денежной выплате гражданам, получающим пенсию».

⁸⁾ Данные за 2010-2017 гг. приведены с учетом итогов Всероссийской сельскохозяйственной переписи 2016 года.

⁹⁾ С 2010 г. без микропредприятий.

¹⁰⁾ По данным бухгалтерской отчетности. Без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений, в 2010 г. - без организаций, применяющих упрощенную систему налогообложения.

¹¹⁾ Предварительные данные.

Краткий обзор рынка коммерческой недвижимости в Республике Коми

Оцениваемый объект относится к нежилым зданиям производственно-складского назначения, таким образом он относится к сегменту рынка коммерческих объектов общественно-делового назначения.

По данным Министерства экономического развития Республики Коми в регионе отмечаются следующие положительные факторы в сфере инвестиций:

1. Относительная стабильность инвестиционной активности в республике (без учета инвестиций, направляемых в транспорт и связь) без значительных всплесков и падений.
2. В республике продолжается реализация инвестиционных проектов в разных видах экономической деятельности.

К отрицательным факторам в сфере инвестиций Республики Коми относят:

- Дефицит финансовых ресурсов при реализации инвестиционных проектов. Часто дефицит собственных средств предприятий на территории республики не дает возможность реализовывать инвестиционные проекты, по которым требуется привлечение средних объемов финансирования.
- Увеличение сроков реализации инвестиционных проектов субъектами инвестиционной деятельности, что приводит к возникновению дополнительных расходов, и, следовательно, к увеличению стоимости проектов.
- Изменение курса иностранных валют, что может оказать влияние на увеличение стоимости проектов внешнеэкономического характера.
- Сложность реализации механизмов привлечения средств из государственных институтов развития (Внешэкономбанк), что оказывает влияние на увеличение сроков реализации инфраструктурных проектов.
- Дефицит новых относительно крупных инвестиционных проектов и предложений, в том числе имеющих возможность повлиять на диверсификацию экономики региона.
- Неравномерное распределение инвестиций в основной капитал по секторам экономики и в территориальном разрезе.
- Рост тарифов естественных монополий. В настоящее время рентабельность проектов более чувствительна к уровню базовых тарифов на услуги инфраструктурных монополий и транспортным издержкам, чем к уровню стоимости кредитных ресурсов. Это означает необходимость более жесткого контроля со стороны государства за ростом тарифов естественных монополий.
- Удорожание и недостаточность для инвестиционного прорыва долгосрочных ресурсов российского финансового рынка – банковского сектора и рынка ценных бумаг. Финансовая система и ценообразование, по-прежнему, не обеспечивают межотраслевой перелив капитала. Главным источником обновления фондов и расширения производства, по-прежнему, остаются собственные средства предприятий.
- Дальнейшее нарастание инфраструктурных ограничений, а именно, дефицит генерирующих мощностей и недостаточный уровень развития электрических сетей, низкое качество дорожной инфраструктуры, логистики, инженерных и телекоммуникационных сетей. Снятие инфраструктурных ограничений экономического роста возможно только при участии всех уровней власти.

Таким образом, в регионе существует определенный потенциал развития рынка недвижимости, но ряд сдерживающих факторов не позволяет перейти к активному развитию. Данный фактор отражается на сложившемся предложении недвижимости общественно-делового назначения. Активное развитие коммерческой недвижимости отмечается в столице республики – городе Сыктывкар, что сказывается на спросе и предложении. Более 90% предложения на рынке сосредоточено в г. Сыктывкар, на прочие муниципальные образования республики приходится менее 10% от общего объема предложения. Спрос на коммерческую недвижимость Сыктывкара и Республики Коми сосредоточен в основном в сегменте небольших торговых и офисных помещений классов В и С. Спросом со стороны арендаторов пользуются офисы и магазины, не требующие вложений в ремонт и переоборудование, в центральных районах города. При покупке или аренде помещений под склады и производства в Сыктывкаре, а также других городах Республики Коми главными критериями, привлекающими арендаторов и покупателей, являются удобные подъездные пути, а также наличие достаточных энергомощностей и бесперебойного отопления.

Примерная стоимость объектов в г. Печоре в собственности и без обременений с адекватными техническими параметрами без учета какой-либо уникальности предложения:

Характеристики	1	2	3	4
Источник информации	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_534_m_553207274	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_184.7_m_1568826471	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeschenie_1434_m_1560775784	https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_s_vobodnogo_naznacheniya_1780_m_1403262788
Тип объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение	здание	здание
	Свободное назначение	Свободное назначение	Складское	Свободное назначение
Местоположение	Печора, ул. Социалистическая, д.1а	Печора, ул. 8 Марта, д.6	Печора, Печорский, д.80А	Печора, ул. Зеленая, д.
Материал стен	Кирпич	Кирпич	Кирпич	Кирпич
Этажность	цоколь	цоколь	1	2
Общая площадь, кв.м	534	184,7	1434	1780
Цена предложения/сделки, руб.	499000	700000	3490000	3550
Цена предложения/сделки, руб. /кв.м.	907	3790	2434	1994

Наиболее вероятный диапазон стоимости предложений составляет 907 - 3790 рублей за кв.м.

Источник информации:
https://www.avito.ru/pechora/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam-ASgBAGICAUSwCNJW?f=ASgBAGICAKSwCNJW8hKg2gE.

Выводы по результатам обзора рынка коммерческой недвижимости Республики Коми:

Как следует из обзора, более 90% рынка приходится на административный центр республики – город Сыктывкар. Рынок коммерческой недвижимости, в том числе сегмент административных зданий на остальной территории Республики Коми фактически не сложился. Указанные в обзоре негативные факторы, в частности удорожание кредитов, неравномерное распределение инвестиций свидетельствуют о негативных тенденциях на рынке коммерческой недвижимости указанного сегмента в г. Печоре.

Рынок коммерческой недвижимости г. Печоры слабо развит. В рамках одного населенного пункта местоположение может оказывать огромное влияние (в несколько раз), что видно из диапазонов удельных стоимостей предложения.

Характерным признаком нестабильности на рынке недвижимости является увеличивающийся разрыв между ценами предложения и реальных сделок. На растущем рынке цены предложений и сделок практически выравниваются. На стагнирующем или, тем более, падающем рынке преобладают тенденции снижения рыночной активности, т.е. кол-во реально проведенных сделок резко

уменьшается. В такой ситуации на рынке свои условия диктует уже покупатель, а не продавец. Сроки рыночной экспозиции увеличиваются. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки продавец вынужден соглашаться на скидку.

Выводы

Такие факторы, такие как отток населения и связанное с этим снижение деловой активности, неравномерное распределение инвестиций в Республике Коми по муниципалитетам свидетельствуют о негативных тенденциях на рынке указанного сегмента в г. Печоре

На рынке коммерческой недвижимости г.Печоры сохраняется крайне низкая активность, практически все сделки представляют собой приватизацию, т.е. покупку участков у государственных органов власти. Цены таких сделок формируются на торгах, причем повышения цен в ходе проведения торгов не наблюдается, объекты продаются по цене предложения, либо с понижением или вообще без объявления цены.

Предложения к продаже и аренде от частных собственников на дату оценки отсутствуют, что объясняется отсутствием платежеспособного спроса.

Характерным признаком нестабильности на рынке недвижимости является увеличивающийся разрыв между ценами предложения и реальных сделок. На стагнирующем или, тем более, падающем рынке преобладают тенденции снижения рыночной активности, т.е. кол-во реально проведенных сделок резко уменьшается. В такой ситуации на рынке свои условия диктует уже покупатель, а не продавец. Сроки рыночной экспозиции увеличиваются. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки продавец вынужден соглашаться на скидку.

На основе опросов участников рынка недвижимости Оценщик выделил следующие значимые ценообразующие факторы для объектов коммерческого (офисного, торгово-сервисного) назначения:

1. местоположение: на стоимость здания влияет локальное местоположение (центр города или его окраина, на первой линии или внутри квартала), близость к зонам жилой и общественно-деловой застройки города, активным транспортным магистралям и пешеходным транзитам, хорошая транспортная доступность, в том числе общественным транспортом и т.д. (влияние фактора – стоимость может отличаться в разы, особенно на неразвитом и несформированном рынке);
 2. правовой статус: стоимость объекта в собственности больше аналогичного в статусе краткосрочной или долгосрочной аренды (влияние фактора – 10-30%);
 3. площадь объекта: удельные стоимости зданий (помещений) коммерческого (офисного, торгово-сервисного) назначения площадью более 1000 кв.м при прочих равных условиях могут отличаться в меньшую сторону от удельных стоимостей объектов площадью менее 1000 кв.м (влияние фактора – 5-15%);
 4. инженерная оснащенность: отсутствие каких-либо инженерных коммуникаций влечет за собой дополнительные финансовые вложения (влияние фактора – 10-35%);
 5. Физическое состояние (влияние фактора – 5-50%).
- Величины диапазонов ценообразующих факторов согласуются с данными «Справочника оценщика недвижимости» Лейфер Л. А., Стерлин А. М. и др.

Краткий обзор рынка земельных участков в Республике Коми

Оцениваемый объект отнесен к землям населенного пункта, по виду разрешенного использования – для объектов общественно-делового значения (<https://rosreestr.ru/wps/portal/p/>), таким образом он относится к сегменту рынка земельных участков общественно-делового назначения.

Обзор рынка земельных участков общественно-делового назначения Республики Коми приведен ниже.

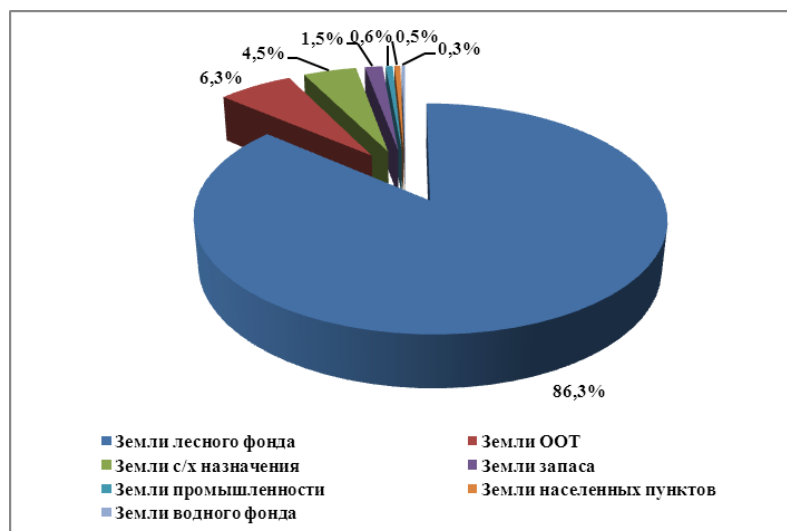
Обзор рынка земельных участков Республики Коми.

<http://www.opeco.ru/news/novosti-otsenki/137-obzor-rynka-zemelnykh-uchastkov-dlya-obshchestvenno-delovoj-zastrojki-respubliki-komi-po-sostoyaniyu>

Табл. 1 Структура земельного фонда Республики Коми по категориям земель

Категория земель	тыс. га
Земли лесного фонда	35 958,6
Земли особо охраняемых территорий	2 613,2
Земли сельскохозяйственного назначения	1 860,3
Земли запаса	631,8
Земли промышленности, транспорта, связи и иного назначения	272,4
Земли населенных пунктов	199,1
Земли водного фонда	142
Итого земель	41 677,4

Рис. 1 Структура земельного фонда Республики Коми по категориям земель



Земельный рынок республики, по количеству и площади земельных участков функционирует в основном за счет передачи государственных и муниципальных земельных участков в аренду.

Помимо общих социально-экономических факторов, одним из наиболее значимых для развития рынка земельных участков общественно-делового назначения является состояние инвестиций в регионе.

По данным Министерства экономического развития Республики Коми в регионе отмечаются следующие положительные факторы в сфере инвестиций:

1. Относительная стабильность инвестиционной активности в республике (без учета инвестиций, направляемых в транспорт и связь) без значительных всплесков и падений.

2. В республике продолжается реализация инвестиционных проектов в разных видах экономической деятельности.

К отрицательным факторам в сфере инвестиций Республики Коми относят:

- Дефицит финансовых ресурсов при реализации инвестиционных проектов. Часто дефицит собственных средств предприятий на территории республики не дает возможность реализовывать инвестиционные проекты, по которым требуется привлечение средних объемов финансирования.
- Увеличение сроков реализации инвестиционных проектов субъектами инвестиционной деятельности, что приводит к возникновению дополнительных расходов, и, следовательно, к увеличению стоимости проектов.
- Изменение курса иностранных валют, что может оказать влияние на увеличение стоимости проектов внешнеэкономического характера.
- Сложность реализации механизмов привлечения средств из государственных институтов развития (Внешэкономбанк), что оказывает влияние на увеличение сроков реализации инфраструктурных проектов.
- Дефицит новых относительно крупных инвестиционных проектов и предложений, в том числе имеющих возможность повлиять на диверсификацию экономики региона.
- Неравномерное распределение инвестиций в основной капитал по секторам экономики и в территориальном разрезе.
- Рост тарифов естественных монополий. В настоящее время рентабельность проектов более чувствительна к уровню базовых тарифов на услуги инфраструктурных монополий и транспортным издержкам, чем к уровню стоимости кредитных ресурсов. Это означает необходимость более жесткого контроля со стороны государства за ростом тарифов естественных монополий.
- Удорожание и недостаточность для инвестиционного прорыва долгосрочных ресурсов российского финансового рынка – банковского сектора и рынка ценных бумаг. Финансовая система и ценообразование, по-прежнему, не обеспечивают межотраслевой перелив капитала. Главным источником обновления фондов и расширения производства, по-прежнему, остаются собственные средства предприятий.
- Дальнейшее нарастание инфраструктурных ограничений, а именно, дефицит генерирующих мощностей и недостаточный уровень развития электрических сетей, низкое качество дорожной инфраструктуры, логистики, инженерных и телекоммуникационных сетей. Снятие инфраструктурных ограничений экономического роста возможно только при участии всех уровней власти.

Таким образом, в регионе существует определенный потенциал развития рынка земельных участков, но ряд сдерживающих факторов не позволяет перейти к активному развитию. Данный фактор отражается на сложившемся предложении земельных участков общественно-делового назначения.

Еще одним фактором, определяющим развитие рынка земельных участков общественно-делового назначения, является развитие рынка коммерческой недвижимости.

Активное развитие коммерческой недвижимости отмечается в столице республики – городе Сыктывкар, что сказывается на спросе и предложении земельных участков общественно-делового назначения.

Более 90% предложения на рынке земельных участков общественно-делового назначения сосредоточено в г. Сыктывкар, на прочие муниципальные образования республики приходится менее 10% от общего объема предложения.

В целом, наиболее активен рынок только в Сыктывкаре, но и то по состоянию на дату оценки не было выявлено актуальных предложений по продаже незастроенных ЗУ общественно-делового назначения.

Выводы по результатам обзора рынка земельных участков общественно-делового назначения Республики Коми:

Как следует из обзора, более 90% рынка приходится на административный центр республики – город Сыктывкар. Рынок земельных участков общественно-делового назначения, в том числе сегмент земельных участков под коммерческими/производственными зданиями на остальной территории Республики Коми фактически не сложился. Указанные в обзоре негативные факторы, в частности удорожание кредитов, неравномерное распределение инвестиций свидетельствуют о негативных тенденциях на рынке земельных участков указанного сегмента в г. Печоре.

Рынок земельных участков г. Печоры крайне слабо развит, реализуются в основном ЗУ с уже расположенными на них зданиями, свободных участков общественно-делового назначения в продаже нет, если и появляются, то это редкие единичные предложения. В рамках одного населенного пункта местоположение может оказывать огромное влияние (в несколько раз).

Характерным признаком нестабильности на рынке недвижимости является увеличивающийся разрыв между ценами предложения и реальных сделок. На растущем рынке цены предложений и сделок практически выравниваются. На стагнирующем или, тем более, падающем рынке преобладают тенденции снижения рыночной активности, т.е. кол-во реально проведенных сделок резко уменьшается. В такой ситуации на рынке свои условия диктует уже покупатель, а не продавец. Сроки рыночной экспозиции увеличиваются. Для того, чтобы объект недвижимости был реализован в разумные сроки продавец вынужден соглашаться на скидку.

12. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Понятие наиболее эффективного использования (НЭИ)

Анализ наиболее эффективного использования лежит в основе оценок рыночной стоимости недвижимости.

Наиболее эффективное использование представляет собой такое использование недвижимости, которое максимизирует ее продуктивность (соответствует ее наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Наиболее эффективное использование объекта недвижимости может соответствовать его фактическому использованию или предполагать иное использование, например ремонт (или реконструкцию) имеющихся на земельном участке объектов капитального строительства.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное использование объекта недвижимости, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объемно-планировочным и конструктивным решениям.

Для определения наиболее эффективного использования Оценщиком был проведен анализ всех критериев для различных вариантов использования объекта оценки, таких как:

- ☐ Производственное;
- ☐ Складское;
- ☐ Утилизация здания.

Поскольку объект имеет нежилое назначение, Оценщик не брал в рассмотрение жилое назначение этих объектов, как несоответствующее юридически и документально закреплённому за объектом функциональному назначению. Далее рассматриваются критерии наиболее эффективного использования объекта оценки.

Как видно из приведенного выше определения наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

Потенциал местоположения. Здание находится на участке с хорошим транспортном подъездом в районе с невысоким спросом на производственные и складские помещения.

Рыночный спрос. Проведя анализ рынка недвижимости, Оценщик пришёл к заключению, что наибольшим спросом на рынке коммерческой недвижимости пользуются торговые и офисные помещения.

Правовая обоснованность. Объекты по документам представляет собой нежилые здания. По данной характеристике наилучшее использование объекта выбрано производственное, складское.

Физическая возможность. Использование объекта оценки в качестве производственного вызывает технические трудности в связи с аварийным состоянием здания.

Финансовая осуществимость. Оцениваемое здание невозможно использовать в качестве производственного в связи с аварийным состоянием здания, так как капитальный ремонт требует несоизмеримо больших затрат, чем приобретение здания в нормальном состоянии.

Максимальная эффективность. Уровень арендных ставок за аналогичные помещения оцениваемого объекта при использовании их под

бытовое назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании объекта оценки в качестве торговых и офисных помещений, поэтому критерию максимальной эффективности соответствует торговое или офисное назначение объекта, однако учитывая чрезмерно высокие затраты на реконструкцию и низкий спрос на недвижимость максимальной эффективности соответствует использование в качестве склада.

Вывод: На основании ФСОН^{№7} и выводов, сделанных в Акте обследования здания наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является его использование в качестве склада.

13. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ДЕЙСТВИЙ ОЦЕНЩИКА ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) составление отчета об оценке.

14. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов с приведением расчетов или обоснование отказа от применения подходов к оценке объекта оценки

Подходы к оценке

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими

требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Обоснование выбора подходов к оценке.

Сдать в аренду здание в подобном состоянии без проведения значительного ремонта невозможно. Составление сметы на ремонт выходит за рамки данной оценки. Таким образом, применение доходного подхода нецелесообразно.

Вывод: Оценщик применил для оценки затратный и сравнительный подходы.

14.1 Затратный подход

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

- определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;
- расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;
- определение прибыли предпринимателя;
- определение износа и устареваний;
- определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;
- определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

- данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;
- данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;
- сметных расчетов;
- информации о рыночных ценах на строительные материалы;
- других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Расчет стоимости

Базовая формула затратного подхода к оценке недвижимости имеет вид:

$$C_{он} = C_{зу} + ПСВ - И \quad \text{или} \quad C_{он} = C_{зу} + ПСЗ - И,$$

где

$C_{он}$ – стоимость объекта недвижимости;

$C_{зу}$ – стоимость земельного участка;

$ПСВ$ – полная стоимость воспроизводства улучшений земельного участка;

$ПСЗ$ – полная стоимость замещения улучшений земельного участка;

$И$ – износ объекта оценки.

Земельный участок под зданием в пользование МУП «УК «Альтернатива» не передавался, поэтому оценка проводилась в соответствии с п. 6 ФСО №7 исходя из допущения, что новый собственник воспользуется правом на выкуп земельного участка согласно Постановления Правительства Республики Коми №472 от 10.10.2016 г.⁴

Цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости, за исключением случаев, указанных в приложении к настоящему Порядку, в которых выкупная цена земельного участка определяется по формуле:

$$Ц = Кс \times К,$$

где:

Ц – выкупная цена земельного участка, в рублях; К – коэффициент, определяемый в соответствии с процентом от кадастровой стоимости земельного участка;

Кс – кадастровая стоимость земельного участка, в рублях.

Т.к. земельный участок отсутствует в базе Росреестра, для определения его кадастровой стоимости используем кадастровую стоимость смежного участка аналогичного назначения.

Участок №1 – кад. № 11:12:1701008:6, площадью 1400 кв.м. кадастровая стоимость составляет 280 644 руб. Удельная стоимость – 280 644/1400 – 200,46 руб./кв.м.

⁴ <http://docs.cntd.ru/document/444707940>

11:12:1701008:6 Респ. Коми, г. Печора, ул. Ленинградская, дом №2 Земельный участок

БАЗА ДАННЫХ **РОСРЕЕСТР** **8-800-30-222-61**
Звонок по России бесплатный

Введите кадастровый номер или адрес объекта

Кадастровый номер	11:12:1701008:6
Адрес	Респ. Коми, г. Печора, ул. Ленинградская, дом №2
Тип	Земельный участок

Статус объекта	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет	17.05.2002
Категория земель	Земли населенных пунктов
Площадь	1400
Единица измерения (код)	Квадратный метр
Разрешенное использование (ВРИ)	Для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений и обслуживающих их объектов
ВРИ по документам	
Кадастровая стоимость	280 644 руб.
Дата определения стоимости	01.01.2014
Дата внесения стоимости	01.01.2015
Дата утверждения стоимости	01.01.2015
Форма собственности	
Ранее присвоенные номера	
Кадастровый номер	11:12:1701008:0006
Особые отметки	Сведения об использовании земель имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с вид кондитерского цеха).

<https://rosreestr.base-n.ru/reestr/11-komi/11:12-pechorskiy/11:12:1701008-plot/11:12:1701008:6-resp-komi-g-pechora-ul-leningradskaya-dom-2/>

Т.к. согласно подпункта «г» пункта 24 ФСО № 7 должна быть определена стоимость прав на незастроенный земельный участок и в Приложение к Порядку подобные случаи не рассмотрены, соответственно понижающие коэффициенты не предусмотрены и цена земельного участка определяется в размере его кадастровой стоимости.

Определение площади оцениваемого земельного участка.

Площадь застройки – 234,5 кв.м.

Площадь земельного участка (зона обслуживания объектов), необходимых для осуществления производственной и предпринимательской деятельности, предназначенная для размещения производственно-деловых объектов определялась на основании решения Совета городского поселения «Печора» от 12 мая 2016 года № 4-6/28. (<http://pechoragp.pechoraonline.ru/ru/documents/category/9/?page=9>)

Согласно п. 1.9 Приложения минимальная площадь участка должна составлять 600 кв.м.

1.9. В территориальной зоне **О-1** (зона делового, общественного и коммерческого назначения) таблицу «Параметры разрешенного строительного изменения объектов недвижимости» дополнить позициями следующего содержания:

10.	Минимальный отступ от границы земельного участка в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений	м	3
11.	Минимальная ширина земельного участка	м	20
12.	Минимальная площадь земельного участка	<u>м.кв.</u>	600

1.10. В территориальной зоне **О-2** (зона учреждений здравоохранения и социальной защиты) исключить из основных видов разрешенного использования:
– Открытые спортивные площадки, спортивные комплексы и залы, бассейны,

Стоимость прав на земельный участок составит:

$$\text{Ц} = 600 \times 200,46 = 120276 \text{ руб.}$$

Так как будущий собственник понесет затраты, связанные с выкупом земельного участка, то стоимость права на ЗУ необходимо уменьшить на стоимость этих затрат.

Выкупная цена (см. стр. 39 Отчета)

$$\text{Ц} = \text{Кс} \times \text{К}$$

Кадастровая стоимость земельного участка – 120276 руб.

$\text{К} = 0,3$ (Постановление Правительства Республики Коми №472 от 10.10.2016 г.).

$$\text{Ц} = 120276 \times 0,3 = 36082,8 \text{ руб.}$$

Стоимость прав на земельный участок с учетом расходов:

$$120276 - 36082,8 = 84193,2 \text{ руб.}$$

Полная стоимость замещения здания определяется по формуле:

$$\text{ПСЗ} = \text{ПСЗ}^{1969} * \text{I}^{1969-1984} * \text{I}^{1984-1991} * \text{I}^{1991-2001} * \text{I}^{1991-2020} * (1 + \text{П}_{\text{застр}}),$$

где

ПСЗ – полная стоимость замещения объекта на дату проведения оценки;

ПСЗ¹⁹⁶⁹ – восстановительная стоимость объекта в ценах 1969г.;

I¹⁹⁶⁹⁻¹⁹⁸⁴ – индекс перехода от цен 1969-го года к ценам 1984-го года;

I¹⁹⁸⁴⁻¹⁹⁹¹ – индекс перехода от цен 1984-го года к ценам 1991-го года;

I¹⁹⁹¹⁻²⁰⁰¹ – индекс перехода от цен 1991 на к ценам 2001-го года;

$I^{2001-2020}$ – индекс перехода от цен 2001 на к ценам 2020-го года (на дату проведения оценки) ;

$P_{застр}$ – величина прибыли застройщика;

Восстановительная стоимость рассматриваемого объекта (основное) в ценах 1969 года принята по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости» №18 Отдел I. «ЗДАНИЯ, ИМЕЮЩИХСЯ ВО МНОГИХ ОТРАСЛЯХ НАРОДНОГО ХОЗЯЙСТВА». Таблица 8, 4 территориальный пояс. Стоимость строительства 1 куб.м. – 16,7 руб.

Пристройка – по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости» №28 Отдел III. «ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ КОММУНАЛЬНО-ВЫТОВОГО НАЗНАЧЕНИЯ. 2. ЗДАНИЯ ВЫТОВОГО ОБСЛУЖИВАНИЯ НАСЕЛЕНИЯ

Таблица 164, 4 территориальный пояс. Стоимость строительства 1 куб.м. – 11,5 руб.

Цепные индексы цен.

От цен 1969 года к ценам 1984 года – 1,19 (согласно письма № 94 от 11.05.1983 г. Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»). Территориальный коэффициент для Коми АССР к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР – 1,03 (согласно письма № 94 от 11.05.1983 г. Госстроя СССР «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек»).

От цен 1984 года к ценам 1991 года – 1,55 (согласно письма № 14-Д от 06.09.1990 г. Госстроя СССР «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве»). Территориальный коэффициент для Коми АССР к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей (кроме «жилищного строительства»), учитывающий особенности изменения сметной стоимости строительно – монтажных работ по областям, краям, республикам бывшего СССР – **1,02** (согласно письма № 14-Д от

06.09.1990 г. Госстроя СССР «Об индексах изменения стоимости строительно-монтажных работ и прочих работ и затрат в строительстве».)

От цен 1991 года к ценам 2001 г. – **10,62** (согласно письма Министерства регионального развития РФ от 20 января 2010 г. №1289-СК/08 “О рекомендуемых к применению в I квартале 2010 года индексах изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, индексы изменения сметной стоимости проектных и изыскательских работ, индексы изменения сметной стоимости прочих работ и затрат, а также индексы изменения сметной стоимости оборудования”

(<https://www.garant.ru/products/ipo/prime/doc/2224735/>).

Для

Республики Коми – $67,42/6,35 = 10,62$

От цен 2001 года к текущим ценам – **8,22 (Письмо Минстроя РФ от 25.02.2020 г. № 6369-ИФ/09)**

Данные коэффициенты учитывают усредненные стоимости производства работ, средние цены на материалы, изделия и конструкции, увеличение стоимости энергоресурсов, налог на добавленную стоимость, изменение массы накладных расходов.

Приобретение земельного участка, создание на нем улучшений и последующая продажа (или эксплуатация) – это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Эта прибыль выражает вклад застройщика, осуществляющего экспертизу строительства и берущего на себя риск, связанный со строительством.

Прибыль застройщика отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с девелопментом риск. Последний на российском рынке достаточно высок. По данным Справочнику оценщика недвижимости 2017» «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». Приволжский Центр методического и информационного обеспечения оценки». Нижний Новгород– 2017. Стр.95, табл.44. Интервал для г. Сыктывкара составляет 15-22%. Для города Печоры принимаем значение прибыли по нижней границе – 14,4%.

4.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 44

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,3%	14,4%	16,2%
2. Специализированные высококласные складские объекты	18,2%	17,2%	19,2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	17,1%	16,1%	18,1%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	13,0%	12,1%	13,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17,8%	16,8%	18,8%

95

Стоимость воспроизводства оцениваемых объектов, определенная с помощью Сборников УПВС, учитывает стоимость всех общестроительных, а также внутренних санитарно-технических и электротехнических устройств с учетом накладных расходов и плановых накоплений. Кроме того, в восстановительную стоимость включены общеплощадочные расходы по отводу и освоению строительного участка, стоимость проектно-изыскательных работ, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, затраты по сдельно-премиальной системе оплаты труда, стоимость содержания дирекции строящегося предприятия, убытки от ликвидации временных зданий и сооружений. НДС в данном расчете не учитывается.

$$\begin{aligned} \text{ПСЗ} &= (16,7 \cdot 587 + 11,5 \cdot 467) \cdot \\ &1,19 \cdot 1,03 \cdot 1,55 \cdot 1,02 \cdot 10,62 \cdot 8,22 \cdot 1,144 = 2936441,29 \text{ руб.} \end{aligned}$$

Определение накопленного износа

Определение степени износа зданий является чрезвычайно важной задачей при использовании затратного подхода и требует от оценщика специальных знаний.

Существует три вида износа:

- Физический;
- Функциональный;
- Внешний (экономический – результат воздействия внешних экономических факторов).

Для целей данного отчета определение функционального и внешнего износа не требуется.

Физический износ – это утрата зданиями и сооружениями в целом, а также их отдельными элементами, конструкциями и инженерными системами первоначально заданных эксплуатационных свойств под влиянием внутренних процессов и внешних воздействий. Иными словами, физический износ – это потеря с течением времени потребительской стоимости, выражающаяся в снижении прочности, жесткости, теплозащитных и звукоизоляционных свойств, а в ряде случаев и внешнего вида.

Определение физического износа здания по удельным весам стоимости конструкций

Физический износ здания определяется по формуле (ВСН 53-86р)

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} l_i ,$$

где Φ_3 – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций приняты в соответствии с техпаспортом.

Физический износ отдельной конструкции, элемента или системы принимался в соответствии с ВСН 53-86р.

Результаты определения физического износа строительных конструкций заносятся в таблицу (табл. 14.3).

Определение физического износа здания по таблицам физического износа (ВСН 53-86(р) , табл.1-71)

Определение физического износа по таблицам физического износа. Табл. 14.3

Наименование элементов здания	Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
-------------------------------	-----------------	---------------------	------------------------

1.Фундаменты	Искривление горизонтальной линии стен, осадка отдельных участков здания. Поражение гнилью, жучком, частичные разрушения забирки и столбов.	80	Замена столбов и забирки с вывешиванием стен
2.Стены	Разрушение облицовки, поражение древесины гнилью	70	Полная замена стен
3.Перекрытия	Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	80	Полная замена перекрытия
4.Полы	Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола	80	Замена чистых дощатых полов и лаг
5.Окна и двери	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены. Полное расшатывание дверных полотен и коробок (колод), массовые поражения гниль. И жучком	80	Полная замена оконных и дверных блоков
6.Крыша и кровля	Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши. Массовое разрушение кровли, отсутствие части	80	Полная замена

	настенных желобов и обделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов		
7.Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей), сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка), неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов. Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов; следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	80	Полная замена системы
8.Отделочные работы	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	70	Полная замена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка дроби, сетки и т.п.)
9.Прочие	Массовое разрушение	80	Полная замена

Таблица 14.4. Результаты оценки физического износа таблицам физического износа.

Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по [4], li %	Физический износ элементов здания, % по результатам оценки	Средневзвешенное значение физического износа
1.Фундаменты	6	80	4,8
2.Стены	34	70	23,8
3.Перекрытия	14	80	11,2
4.Полы	12	80	9,6
5.Окна и двери	10	80	8,0
6.Крыша	10	80	8,0
7.Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	10	80	8,0
8.Отделочные работы	2	70	1,4
9.Прочие	2	80	1,6
	100%		Фз =76,4

Физический износ объекта составил 76,4%.

Функциональным устареванием обычно называют несоответствие зданий, существующее на момент оценки, нормативным объемно-планировочным, конструктивным, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Функциональный устранимый износ. Значительная часть функционального устранимого износа обычно является следствием различного рода функциональными недостатками – несоответствием "духу времени". Измерением величины устранимого функционального износа является разница между потенциальной стоимостью здания на момент оценки с обновленными элементами и его же стоимостью на дату оценки без них.

Функциональный неустранимый износ. Элементы здания с неустранимым функциональным износом можно разделить на две группы: уменьшение стоимости из-за характеристик, связанных с избытком или недостаточностью качественных характеристик несоответствия данного элемента. Величину данного вида износа можно установить путем определения величины потерь от арендной платы при сдаче в аренду данных помещений, умноженных на мультипликатор валовой месячной платы, характерный для данного типа недвижимости.

Расчет проводился по методике, описанной к.т.н. доцентом Башковым В.С.⁵

Сегодня различные здания (сооружения), особенно промышленные, торговые, складские, многофункциональные общественно-деловые комплексы, возводят из так называемых «облегченных» строительных конструкций (имеется ввиду использование металлических конструкций, многослойных панелей и др., ранее металлические конструкции применялись в основном в уникальных объектах). А сегодня эти конструкции широко используются, и они соответствуют ныне действующим строительным нормам и правилам, которые начали вводить в действие, начиная с 1994 года. Следует отметить, что в период времени, начиная ориентировочно с середины 50-х годов прошлого столетия, действовали нормы проектирования, которые позволяли проектировать и строить здания и сооружения не соответствующие эргономическим и другим требованиям. Таких примеров можно привести множество. Например, для обеспечения теплозащитных функций (для климатического района Санкт-Петербурга) ограждающие конструкции (особенно здания первых массовых серий) из кирпича возводили толщиной 510 мм, а требуется толщина в 780 мм, из газобетонных конструкций толщиной 240 мм, а требуется толщина в 325 мм. Соответственно сегодня требуется в таких зданиях устраивать дополнительную теплоизоляцию ограждающих конструкций для обеспечения комфортности и помимо этого, что немало важно в рыночных условиях, обеспечение тепло-, энерго- и ресурсосбережения. Высота помещений в соответствии с действующими тогда нормами проектирования разрешалась в 2,5 м, сегодня 2,7 м, а по эргономическим требованиям она должна быть не менее 3,2 м (пример, все здания старой постройки до середины 50-х годов, а сегодня появляются новые жилые здания с высотой помещений в 3,0 м).

Приведённые примеры, наглядно демонстрируют, как развитие научно-технического прогресса влияет на строительную индустрию, прямо влияющую на экономику в целом и как экономика, в первую очередь через вопросы налогообложения и энергосберегающие технологии, влияют на рост темпа развития самого научно-технического прогресса. Эти процессы взаимосвязаны и не отделимы друг от

⁵ Журнал «Ценообразование и сметное нормирование в строительстве, № 1 2006 г. (<http://www.norm-load.ru/SNIP/Data1/46/46731/>)

друга. Сегодня никому не нужны капиталоемкие (материалоёмкие – из железобетонных конструкций) здания и сооружения, которые «утяжеляют» себестоимость производимой продукции, через налог на имущество, дополнительные эксплуатационные расходы и т. п.

Поэтому, ориентировочно функциональное (моральное) устаревание можно оценить через рост темпа развития научно-технического прогресса, выраженного в процентах или долях. Известно, что рост темпа развития научно-технического прогресса для разных отраслей хозяйства Российской Федерации измеряется в среднем от 2 до 8% в год, а для некоторых отраслей, например, производство компьютерной техники – 50–80% в год. Для строительной индустрии рост темпа на развития научно-технического прогресса находится в диапазоне от 2 до 4% в год. До начала 90-х годов темп был незначительным, но с введением рыночных взаимоотношений в стране наблюдался резкий скачок в использовании в строительной индустрии всего нового, что человеческий разум наработал за последние десятилетия.

В связи с этим, можно определить ориентировочную величину функционального устаревания зданий и сооружений по следующей формуле;

$$\Phi_y = BC \times [1 - 1/(1+i)^n], \text{ где}$$

Φ_y - величина функционального устаревания, руб;

BC - восстановительная стоимость здания, сооружения, руб;

i - величина, характеризующая годовое изменение роста развития научно-технического прогресса в строительной индустрии, для строительства различных по функциональному назначению зданий и сооружений, в процентах (долях);

n - время, в годах.

Темп роста научно-технического прогресса (НТП) в среднем в год составляет 2%,

n - время - 2020-1970 = 50 лет.

Функциональный износ: $1 - 1/(1+0,02)^{50} = 0,628$

Внешний износ – снижение стоимости, вызванное внешними факторами социального и экономического плана на рынке, изменением законодательных условий, экологической ситуацией и пр. Внешний износ для данного объекта выражается факторами социального плана, такими как снижение численности населения города Печоры, что непосредственно влияет на посещаемость и, как следствие, на коммерческую привлекательность объекта.

Численность населения на 2020 год – 38229 чел.
(<https://komi.gks.ru/population>).

Численность населения на 1991 г. – 66500 чел.
([https://ru.wikipedia.org/wiki/Печора_\(город\)](https://ru.wikipedia.org/wiki/Печора_(город)))

Население [править | править код]

Численность населения									
1959 ^[5]	1967 ^[6]	1970 ^[7]	1979 ^[8]	1987 ^[9]	1989 ^[10]	1991	1992 ^[6]	1996 ^[6]	
30 586	↗38 000	↘37 803	↗56 361	↗64 000	↗64 746	↗66 500	↘65 400	↘62 400	
1998 ^[6]	2002 ^[11]	2003 ^[6]	2005 ^[6]	2006 ^[6]	2007 ^[6]	2008 ^[12]	2009 ^[13]	2010 ^[14]	
↘60 400	↘48 700	↘48 700	↘47 700	↘47 200	↘46 900	↘46 700	↘46 099	↘43 105	
2011 ^[6]	2012 ^[15]	2013 ^[16]	2014 ^[17]	2015 ^[18]	2016 ^[19]	2017 ^[1]			
↘43 100	↘42 296	↘41 716	↘41 189	↘40 910	↘40 653	↘40 048			

Внешний износ составит $1-38229/66500 = 0,425$, или 42,5%.

Совокупный износ, определенный по мультипликативной модели:

$$Ис = 1 - (1 - И_{физ})(1 - И_{фун})(1 - И_{вн})$$

$$И = 1 - (1 - 0,764) * (1 - 0,628) * (1 - 0,425) = 0,95.$$

Величина физического износа в денежном выражении:

$$2936441,29 * 0,95 = 2789619,22 \text{ руб.}$$

Стоимость объекта с учетом износа:

$$С_{он} = ПСЗ - Ис - Сзу$$

$$С_{он} = 2936441,29 - 2789619,22 + 84193,2 = 231015,26 \text{ руб.}$$

Стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом с учетом округления, составляет: 231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей.

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

15.1. Описание процедуры согласования

Стандарты оценки предписывают формировать окончательное суждение о стоимости (результат согласования) путём расчёта средневзвешенного значения оценок, полученных при использовании различных подходов. При этом используемые веса всегда будут отражать хоть и профессиональное, но, по природе своей, субъективное мнение Оценщика. Стандарты лишь предписывают выбирать их в соответствии с существенностью внутренней логики каждого из использованных подходов для участников рынка и степенью достоверности использованной информации и, в итоге, результатов расчётов.

Целью сведения результатов всех используемых методов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков каждого из них. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

- достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ;
- способность отразить действительные намерения типичного покупателя и/или продавца, прочие реалии спроса/предложения;
- действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски);
- способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объекта, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, накопленный износ, потенциальная доходность и т.д.

15.2. Обоснование выбора использованных весов

Для обобщения результатов в тех случаях, когда для оценки объекта было использовано более одного подхода, необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные Оценщиком ориентиры, сформируют обоснованную итоговую рыночную стоимость имущества.

Затратный подход – **231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей.**

Сравнительный подход – не применялся.

Доходный подход – не применялся.

Т.к. применялся только один подход, то согласование не требуется.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки составляет с учетом округления **231 000 (Двести тридцать одна тысяча) рублей.** (НДС не облагается). В соответствии с заданием на оценку стоимость должна быть выражена в виде единой величины без указания возможных границ интервала.

Оценщик 1 категории

К. Г. Туманов

16. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ И ИСТОЧНИКОВ ИНФОРМАЦИИ

1. Федеральный Закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).

2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденные приказами Минэкономразвития России № 297, № 298, № 299, № 611.

3. М.А. Федотова, Э.А. Уткин. Оценка недвижимости и бизнеса. – М., 2000.

5. С.В. Грибовский. Методология оценки коммерческой недвижимости. – СПб., 1998.

6. Приволжский Центр методического и информационного обеспечения оценки. «Справочник оценщика недвижимости». Корректирующие коэффициенты». – Нижний Новгород., 2017.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок		(код объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздел 2	Всего листов раздела 2, 3	Всего листов выписки
11.05.2018			
Кадастровый номер:		11:12:1701006:1183	
1. Правообладатель (правообладатели):	Муниципальное унитарное предприятие "Управляющая компания "Адырхатлы", ИНН: 1105023173, ОГРН: 1141105000134		
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Хозяйственное ведение, № 11:12:1701006:1183-11/012/2018-2 от 11.05.2018		
3. Документ-основание:	Распоряжение комитета по управлению муниципальной собственностью Муниципального района "Печора" от 30.09.2016 № 334-р о закреплении недвижимого имущества на праве хозяйственного ведения за МУП "УК "Адырхатлы"		
4. Ограничение права и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
5. Сведения о наличии решения об отчуждении объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют		
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТР ЗАПИСЕЙ		М.П.	Калинина О. В.



Документ соответствует электронной форме
 Главный специалист-эксперт Межмуниципального отдела по Градостроительству и Архитектурному району
 Управление Росреестра по Вологодской области
 Кулакова Т.Б.

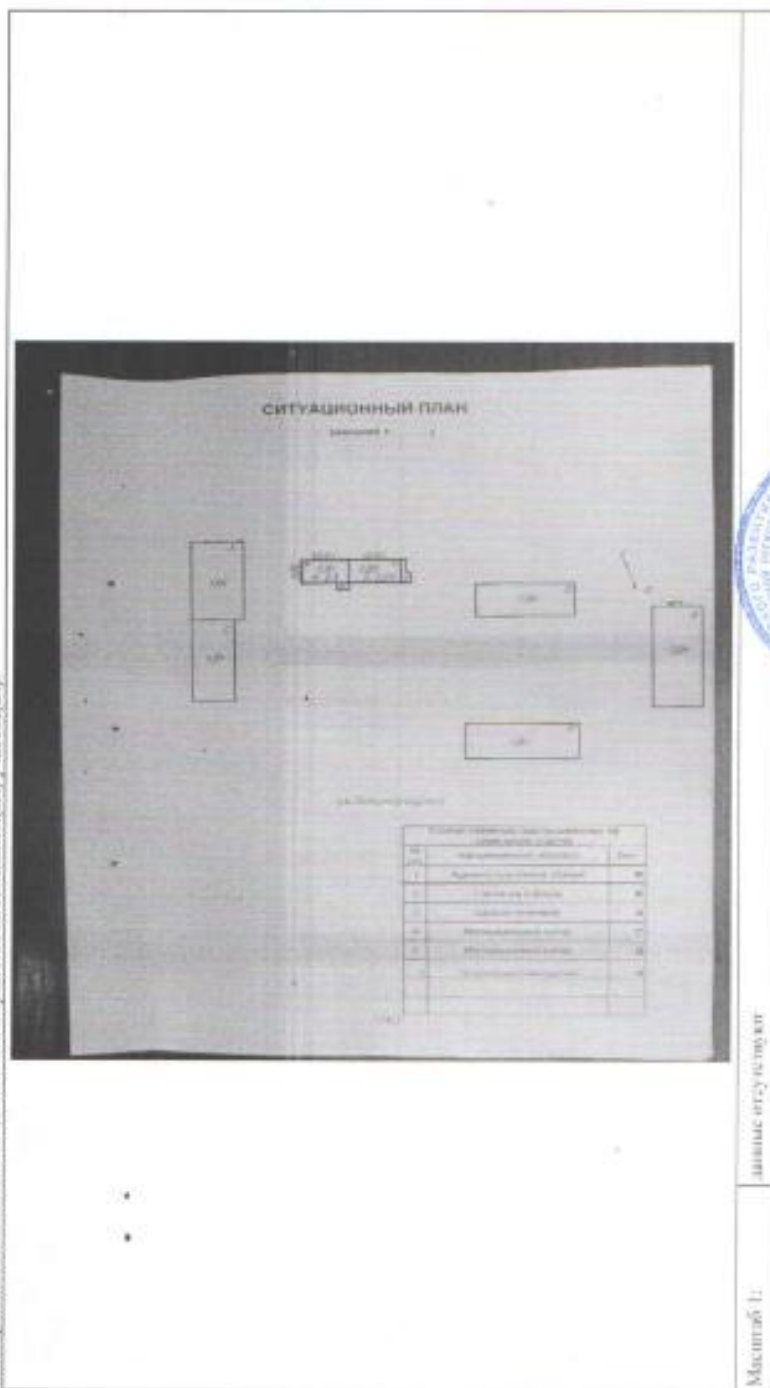
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Раздел 4

Описание местоположения объекта недвижимости

Заголовок		
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:
11.05.2018		Всего листов выписки:
Кадастровый номер: 11:12:1701008-1183		

Схема расположения объекта недвижимого имущества на земельном(ых) участке(х):



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ

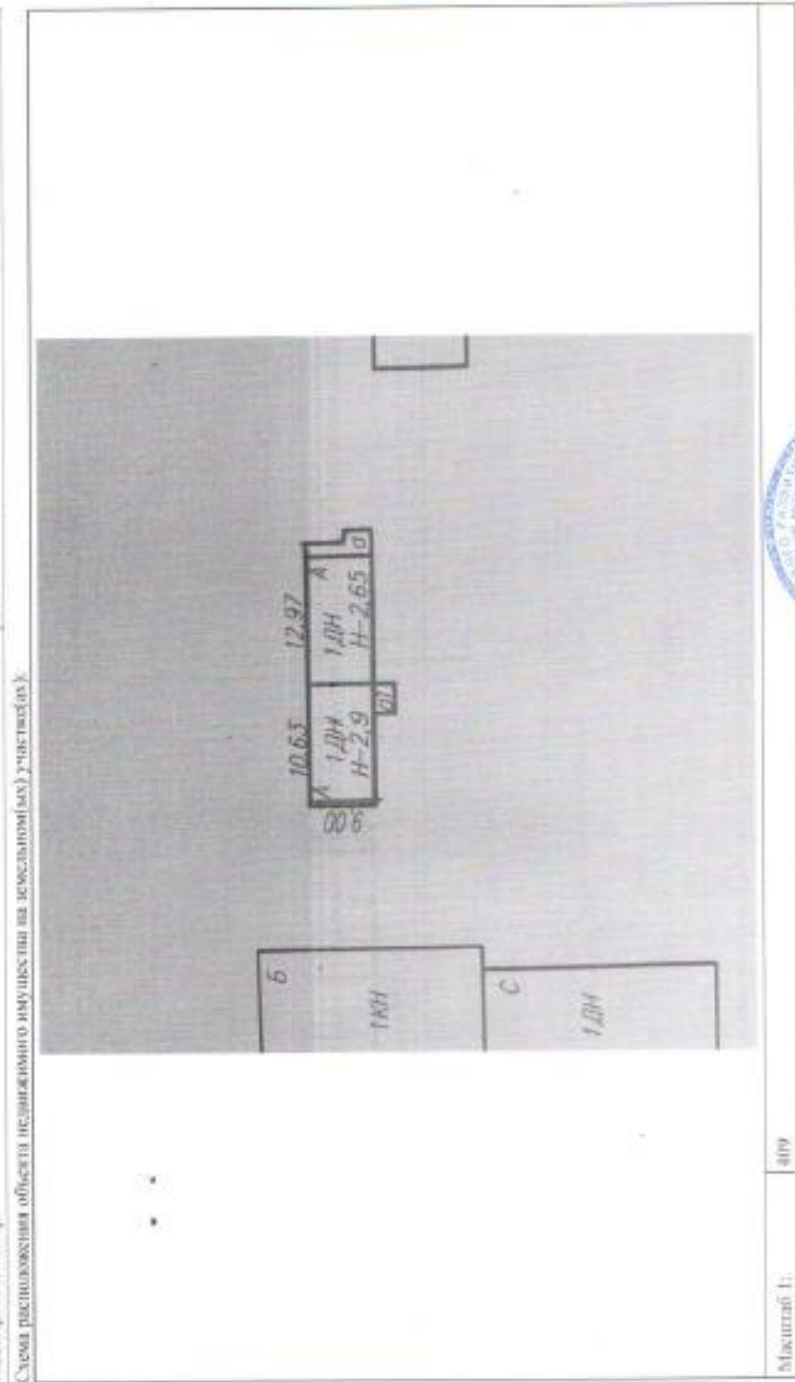


Документ соответствует кадастровому документу
 Главный специалист-эксперт Межмуниципального отдела по ГРК в Вологодской области
 Кулакова Т.Е.

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		(из объекта недвижимости)	
Лист №	Раздел 4	Всего листов раздела 4:	Всего листов выписки:
11.05.2018			
Кадастровый номер:			
11:12:1701008:1183			



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕГИСТРАТОР ПРАВ		М.П.	
		Иванова О. В.	

Документ соответствует электронному документу

Главный специалист-эксперт Межмуниципального отдела по "Территориям" и Межмуниципальному району

Управления Росреестра по Волгоградской области

Удальцова Т. В.



**АДМИНИСТРАЦИЯ
МУНИЦИПАЛЬНОГО РАЙОНА
«ПЕЧОРА»
«ПЕЧОРА»
МУНИЦИПАЛЬНОЙ РАЙОНСА
АДМИНИСТРАЦИЯ**

Ленинградская ул., д. 15,
Печора, Республика Коми, 169600
Тел. 8(82142)7 45 44, факс 8(82142)7 47 44
E-mail: mr_pechora@mail.ru
<http://www.pechoraonline.ru>
ОКПО 50408657, ОГРН 1021100875575,
ИНН/КПП 1105012781/110501001

03.10.2018 № 01-57-11425
на № от 27.09.2018

✓ Арбитражному управляющему
Громову А.А.
Гоголя ул., д. 90а, оф. 21,
г. Вологда, 160014

Уважаемый Александр Алексеевич!

Администрация муниципального района «Печора», рассмотрев Ваше письмо, поступившее 27.09.2018, направляет информацию о формировании земельных участков, указанных в Вашем письме, и постановке их на кадастровый учет.

Земельный участок с кадастровым номером 11:12:1701008:777, общая площадь 1362 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – для обслуживания здания бани № 2, Лит. А, А2, адрес (местоположение): Республика Коми, г. Печора, ул. Ленинградская, д. 8. Дата постановки на кадастровый учет - 24.04.2013 (выписка из ЕГРН прилагается). На данном земельном участке расположено здание бани № 2 (площадью 937,8 кв.м.) и помещения пристройки к зданию бани лит. А1-П, А3 (площадью 861,6 кв.м.).

Под зданием столярки (площадью 178 кв.м.), расположенным по адресу: Республика Коми, г. Печора, ул. Ленинградская, д. 4 б, земельный участок не сформирован и не поставлен на кадастровый учет.

Земельный участок с кадастровым номером 11:12:1701008:230, общая площадь 508 кв.м., категория земель – земли населенных пунктов, разрешенное использование – под зданием гаража на 4 бокса, адрес (местоположение): Республика Коми, г. Печора, ул. Ленинградская, д. 2б. Дата постановки на кадастровый учет – 08.07.2007 (выписка из ЕГРН прилагается). На данном земельном участке расположено здание гаража на 4 бокса (площадью 265,4 кв.м.). Под помещениями № 1, 2 в здании гаража на 4 бокса, отдельный земельный участок не сформирован.

Приложение: на 4 л.

Заместитель руководителя администрации

Гилязова Ольга Александровна
8 (82142) 7-26-31

В.А. Анищик

Государственное унитарное предприятие Республики Коми
"Республиканское Бюро Технической Инвентаризации"
Печорский межрайонный филиал

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на здание столярки

Область, республика, край

Коми

район

гор. (др. поселение)

Печора

улица (пер.)

Ленинградская

д. 4Б

Инвентарный номер	00575						
Номер в реестре	1905						
Кадастровый номер	11	12			01.05. 00575		
	А	Б	В	Г	Д	Е	Ж

Паспорт составлен по состоянию на

10

июня

200 9г.

указывается дата обследования объекта учета



Государственное унитарное предприятие Республики Коми
"Республиканское Бюро Технической Инвентаризации"
Печорский межрайонный филиал

Опись документов

1.	Технический паспорт	6	л.
2	Поэтажный план	1	л.
3	Экспликация	1	л.

Итого в деле 8 лист.

Составлено

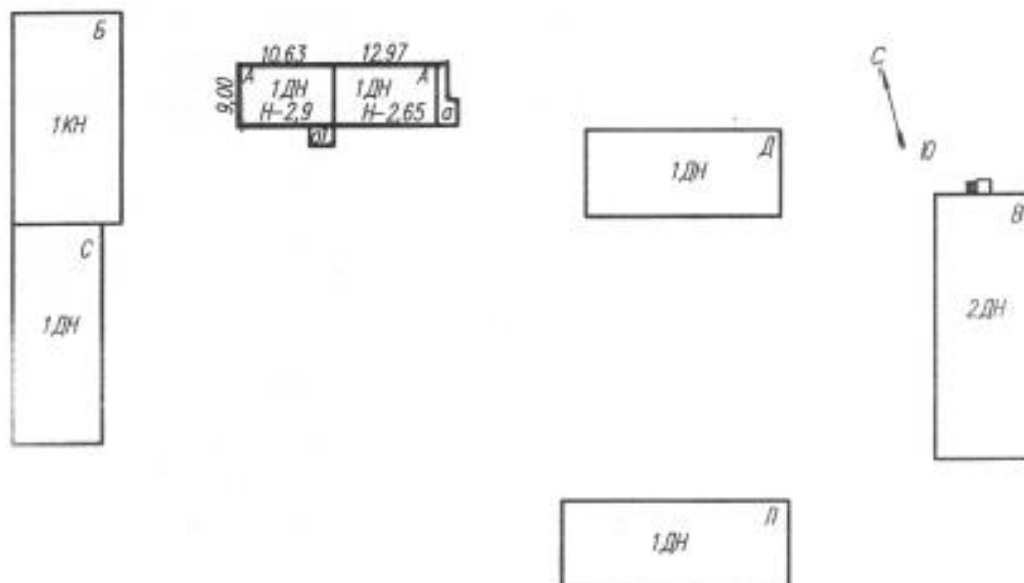
16 июня

2009г.

Стр.2

СИТУАЦИОННЫЙ ПЛАН

(масштаб 1:)



ул. Ленинградская

Состав строений, расположенных на земельном участке		
№ п/п	Наименование объекта	Лит.
1	Административное здание	В
2	Гараж на 4 бокса	Б
3	Здание столярки	А
4	Материальный склад	С
5	Материальный склад	Д
6	Подсобные помещения	Л

Стр 3

I. Регистрация прав собственности
 Реестровый № 1 905 Фонд _____

Дата записи	Полное наименование учреждения, предприятия, организации	Документы, устанавливающие право собственности, с указанием кем, когда и за каким номером выданы	Дополное участие при общей совместной собственности	Подпись лица, свидетельствующая о правильности записи

II. Экспликация земельного участка-кв.м.

Площадь участка			Незастроенная площадь				
по документам	фактически	застроенная	отмостки	озелененная	прочая	замощен.	
		235					

III. Благоустройство здания-кв.м.

Водопровод	Канализация	Отопление					Централизован. горячим водоснабжением	Ванны			Газоснабж.		Электроснабжение	Лифты	
		от ТЭЦ	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	от АГВ	печное		с централизов. горячим водоснабжением	с газовыми колонками	с дровяными колонками	централизованное	жидким газом		пассажирские	грузовые
			178,0										178,0		

использование _____ производственное _____
по назначению _____
количество мест (мощность) _____
а) _____
б) _____
в) _____

[illegible]

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа **Литера** А **Год постройки** 1970 **Число этажей** 1

кап. ремонт(реконстр.)

Группа капитальности

4

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элемента с поправками	Износ в %	% износа к строению (гр.7 к гр.8)*100	Тек. износ	
									износ в	элемент
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	д/ступля	поражение гнилью искривление горизонтальных линий оседание	6	1,00	6,00	50	300		
2	а) стены и их наружная отделка	брусчатые обкладки кирпичем б/у	выпучивание стен прогибы, перекос дверных и оконных проемов	34	1,80	35,80	50	1 790		
	б) перегородки	деревянные								
3	перекрытия	чердачное	следы протечек мокрые пятна, заметный прогиб балок	14	1,00	14,00	50	700		
		надподвальное междуэтажное								
4	крыша	шифер	неплотное примыкание, трещины, сколы, нарушение водосточной системы	10	1,00	10,00	50	500		
5	полы	досчатые	сильная просадка, изношенность, изломы	12	1,00	12,00	55	660		
6	оконные	2-е стухие	оконные переплеты разошлись, приборы повреждены расшатаны	10	1,00	10,00	55	550		
	дверные	простые	дверные полотна осели, неплотный притвор, повреждение							
7	внутренняя отделка	штукатурка побелка, покраска	массовое выпучивание штукатурки, отпадание штукатурки и покрасочного слоя	2	1,00	2,00	60	120		
8	отопление	от групповой котельной	проржавление трубопровода следы ремонта							
	водопровод									
	канализация									
	гор. водоснаб.									
	ванны									
	электроосв.	проводка открытая	ослабление креплений, провода закреплены, следы ремонтов	10	1,00	10,00	55	550		
	радио									
	телефон									
	вентиляция									
	лифты									
9	прочие работы			2						
ИТОГО				100		99,80		5 170		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{Проц. износа (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{5\,170,00}{99,80} = 52 \%$$

Стр. 6

VII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа

Литера _____

Год постройки _____

Число этажей _____

на капитальности _____

Вид внутренней отделки _____

Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению (гр. 7 и гр. 8): 100	Тех. измен. ИЗНОС в %	
								элемента	к строению
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Фундаменты									
а) стены и их наружная отделка									
б) перегородки									
перекрытия	чердачное								
	надподвальное								
	междуэтажное								
	крыша								
проемы	полы								
	оконные								
	дверные								
внутренняя отделка									
сан. и электротех. устройства									
	отопление								
	водопровод								
	канализация								
	гор. водоснаб.								
	ванны								
	электроосв.								
	радио								
	телефон								
	вентиляция								
	лифты								
прочие работы									
ИТОГО									

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Процент износа (гр. 9/100) =
удельный вес (гр. 7)

%

Стр. 7

VIII. Описание конструктивных элементов основных пристроек и определение их износа:

Литера _____

Год постройки _____

Число этажей _____

Группа капитальности _____

Вид внутренней отделки _____

№№ п-п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению (гр.7 х гр.8):100	Тех. и износ элемента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Фундаменты								
2	а) стены и их наружная отделка								
	б) перегородки								
3	перекрытия	чердачное							
		надподвальное							
		междуэтажное							
4	крыша								
5	полы								
6	проемы	оконные							
		дверные							
7	внутренняя отделка								
8	сан. и электротехн. устройства								
		отопление							
		водопровод							
		канализация							
		гор. водоснаб.							
		ванны							
		электроосв.							
		радио							
		телефон							
		вентиляция							
		лифты							
9	прочие работы								

ИТОГО

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

Проц. износа (гр.9)*100
удельный вес (гр.7)

=

%

Стр.8

IX. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	пристройка			пристройка					
	Литера	а	Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправками	Литера	а1	Удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты		д/студля	8	1,00	8,00		д/студля	8	1,00
Стены и перегородки		досчатые	30	1,00	30,00		досчатые	30	1,00
Полы			3					3	
Крытия		шифер	13	1,00	13,00		шифер	13	1,00
Двери		досчатые	7	1,00	7,00		досчатые	7	1,00
Окна		простые	15	1,00	15,00		простые	15	1,00
Электрические работы			17					17	
Электроосвещение			4					4	
Санитарные работы			3					3	
Итого			100		73,0			100	73,00

Наименование конструктивных элементов									
	Литера		Удельный вес по таблице	поправки	Удельный вес с поправками	Литера		Удельный вес по таблице	поправки
Фундаменты									
Стены и перегородки									
Полы									
Крытия									
Двери									
Окна									
Электрические работы									
Электроосвещение									
Санитарные работы									
Итого									

X. Исчисление восстановительной и действительной стоимости здания и его частей

Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость из сметы по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) к%				Стоимость из сметы с поправками	Средняя стоимость по м. кв. м.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа	Действительная стоимость в руб.
					удельный вес	тротуар	капитальные затраты	климатические					
основное	18	8	м.кв.м.	16,70	0,998			1,09	18,17	587	10 666	52	5 120
пристройка	28	164	м.кв.м.	11,50	0,73			1,05	8,81	37	326	65	114
пристройка	28	164	м.кв.м.	11,50	0,73			1,05	8,81	16	141	55	63
											11 133		5 297

XI. Техническое описание служебных построек

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

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

XII. Исчисление стоимости служебных построек

Литера по плану	Наименование здания и его частей	№ строения	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости коэффициенты) на:				Стоимость измерителя с поправками	Куб.-во, объем, куб. м., площадь, кв. м.	Восстановительная стоимость в руб.	% износа
						удельный вес	группа капитальности	климатический					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XIII. Ограждения и сооружения на участке

[illegible]

XIV. Общая стоимость (в руб.)

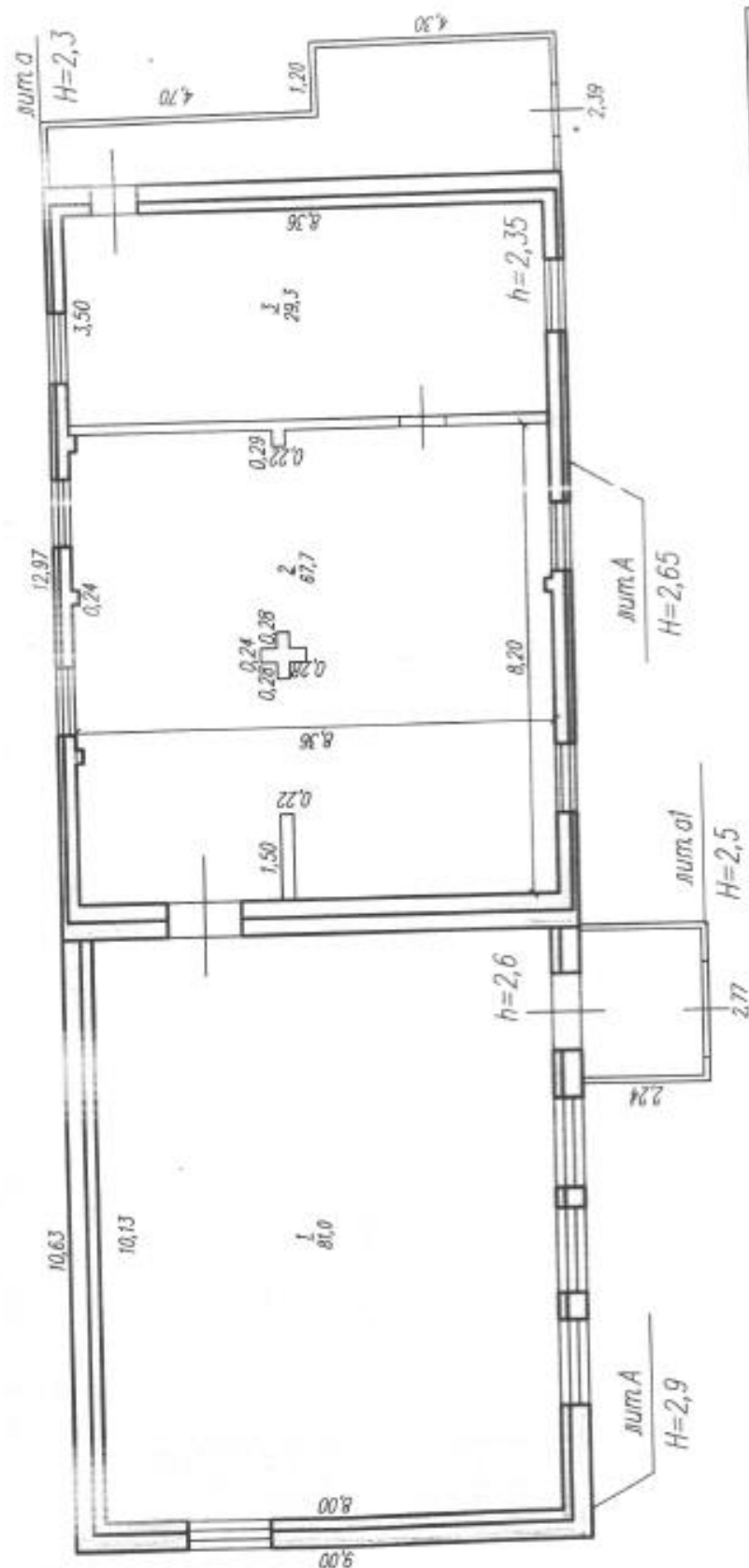
[illegible]

16	июня	200 9 г. исполнил	Снягина Г.В.
17	июня	200 9 г. проверил	Смирнова Л.А.
18	июня	200 9 г. Директор филиала	Саянкова В.А.

Phy -
Circos
Circos

XV. Отметка о последующих обследованиях

Работа выполнена	« » г.	« » г.	« » г.
Подпись			
Инициалы			
Директор филиала			



Печорский межрайонный филиал ГУП РК "РБТИ"		план
Здание столовой		
адрес: РК в Печора ул. Ленинградская д.45		
Масштаб	1:100	Дата 15.06.09г
Исполнитель	Сивина Г.В.	П.В.
Проверил	Смирнов Л.А.	В.В.

Печорское отделение филиала
АО «Республиканский-федеральный БТИ»
по Республике Коми

КОПИЯ ВЕРНА

Подпись: *Иванов*

Дата: 04.08.08

Литер по плану		Этаж (начиная с 1 этажа)	№ кварт. (в помещении)	Назначение частей помещ. (жилая комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.п.)	Формула подсчета площадей	Площадь по внутреннему обмеру в кв. м., в т.ч. предназначенная под помещения										Итого (по карте, этаж)	высота помещений (внутренняя обмер)
						общая		канцелярск.		промышл.		торговая		складские			
						основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная				
А	1	1	1	1	10,13*8,0							81,0		81,0	2,60		
		2		2	8,2*8,38-(0,12*0,24)*3-(0,12*0,29)-(1,5*0,22)-(0,22*0,29)-(0,8*0,22)-(0,28*0,24)*2							67,7		67,7	2,35		
		3		3	3,5*8,36							29,3		29,3			
					Итого по зданию							178,0		178,0			

Код	317001
Форма по ОКУД	
по ОКНО	
Вид деятельности	1
номер	14.11.2017
дата	15.11.2017
Дата начала инвентаризации	07.02.2018
Дата окончания инвентаризации	Инвентаризация
Вид операции	

Форма по ОКУД
по ОКНО

МУНИЦИПАЛЬНОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ "УПРАВЛЯЮЩАЯ КОМПАНИЯ "АЛЬТЕРНАТИВА" (ИНН: 1105023173,

ОГРН: 1141105600134

организация

структурное подразделение

приказ, постановление, распоряжение

или иное мероприятие

Основание для проведения инвентаризации:

Номер документа	Дата составления
1	01.02.2018

Дата начала инвентаризации	14.11.2017
Дата окончания инвентаризации	15.11.2017
Вид операции	07.02.2018
	Инвентаризация

ИНВЕНТАРИЗАЦИОННАЯ ОПИСЬ

основных средств

НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Основные средства

находящегося в собственности, на праве хозяйственного ведения

в собственности организации, на ответственном хранении в т.ч. драгоценные

Местонахождение Республика Коми, г. Печора

Арендодатель *

РАСПИСКА

К началу проведения инвентаризации все расходные и приходные документы на основные средства сданы в бухгалтерию, и все основные средства, поступившие на мой (нашу) ответственность, оприходованы, а выбывшие списаны в расход.

Полно (или ответственное (ые) за сохранность основных средств:

конкурентный управляющий

Григорьев А.А.

* Включаются все основные средства, поступившие на дату отчета.

Номер по по- рядку	Ценно-именное, латинское и краткое характеристика объекта	Документ, подтверждающий принятие объекта на ответствен- ное хранение (архиву)			Год покупки (поставки, исполь- зации)	Номер			Фактическое наличие			По данным бухгалтерского учета	
		наимено- вание	дата	номер		инвентар- ный	запасовой	наимено- вание (документация)	количес- тво, шт.	стоимость, руб. экв.	стоимость, руб. экв.	количес- тво, шт.	стоимость, руб. экв.
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Здание баня №2, Лит. А, А2 площадью 937,8 кв. м, Республика Коми, г. Петрозаводск, ул. Ленинградская, д.8.					1			1			1	
2	Помещения пристройки к зданию баня лит. А1-П, А3, площадью 861,6 кв. м, Республика Коми, г. Петрозаводск, ул. Ленинградская, д.8.					2			1			1	
3	Здание материального склада, лит. Д, площадью 172 кв. м, Республика Коми, г. Петрозаводск, ул. Ленинградская, д.26.					3			1			1	
4	Помещение цехового отдела №613, б, площадью 112 кв. м, Республика Коми, г. Петрозаводск, ул. Московская, д.27а.					4			1			1	
5	Здание столовой площадью 178 кв. м, Республика Коми, г. Петрозаводск, ул. Ленинградская, д.4 б					5			1			1	
								Итого	5			3	

Итого по странице:

а) количество порядковых номеров

б) общее количество единиц фактически

в) на сумму фактически

Итого

Итого

Итого

Итого

не определено, подлежат определению на основании не зависящей оценки

руб. _____ коп. _____

Итого по описи:

а) количество порядковых номеров

ИТЬ

б) общее количество единиц фактически

ИТЬ

в) на сумму фактически

не определено, подлежит определению на основании независимой оценки

руб. 00 коп.

Все подцеты итогов по строкам, страницам и в целом по инвентаризационной описи основных средств проверены.

Председатель комиссии

конкурсный управляющий

Громов А.А.

Члены комиссии:

бухгалтер

Сиуринкина О.Н.

бухгалтер

бухгалтер

расшифровка подписи

Все основные средства, поименованные в настоящей инвентаризационной описи с № по № комиссии, проверены в натуре в моем (нашем) присутствии и внесены в опись, в связи с чем претензий к инвентаризационной комиссии не имею (не имеем). Основные средства, перечисленные в описи, находясь на моем (нашем) ответственном хранении.

Лично (з), ответственное (ые) за сохранность основных средств:

конкурсный управляющий

Громов А.А.

от 01 в февраля 2018

Указанные в настоящей описи данные и расчеты проверены

конкурсный управляющий

Громов А.А.

от 01 в февраля 2018 г.

Оценка имущества Авторизация Дир Дирле | Яндекс Дзен Радио Вики FM – слушать Отслеживание отправок Помещение свободн: X

Помещение свободного назначения, 534 м² в Республике Коми | Недвижимость | Avito

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям

Все объявления в Пензе / ... / Купить / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 534 м² 499 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заветку 2 апреля в 12:02



Площадь: 550 м²

Социалистическая улица, 1А

Продам сам в аренду цокольный этаж есть окна и отопление, электричество, все коммуникации высота потолков 3.2 м требуется ремонт, можно под фитнес, склад, офисы, выдвигание земли, майнинг ферму, спортзал, квест игры, возможность продажи отдельными помещениями 44.32.106.102.5102 обмен на квартиру машину гаражи и тд, цена договорная сделана переоценка кадастровой стоимости и налог снижен в 3 раза

Показать телефон 8 964 200-32-32

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Владимир
Агентство
На Avito с июня 2014
Завершено 40 объявлений

21 объявление пользователя

Подписаться на продавца

Сопутствующие люди
Vladimir

№ 553207274, @ 8428 (+3)

Показать карту

Похожие объявления

Введите здесь текст для поиска

Оценка имущества Авторизация Дир Дирле | Яндекс Дзен Радио Вики FM – слушать Отслеживание отправок Коммерческая недвиж: Помещение свободн: X

Помещение свободного назначения, 184.7 м² в Республике Коми | Недвижимость | Avito

Объявления Магазины Бизнес Помощь

Коммерческая недвижимость Поиск по объявлениям

Все объявления в Пензе / ... / Купить / Помещение свободного назначения

Помещение свободного назначения, 184.7 м² 700 000 ₽

Добавить в избранное Добавить заветку 17 апреля в 11:49



Площадь: 184.7 м²

Республика Коми, Пенза, ул. 8 Марта, 6

Продам помещение. Высокие потолки, все коммуникации, очень теплое, сухое помещение. Перед входом парковка. Возможен торг.

Показать телефон 8 969 200-32-32

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Ольга
Частное лицо
На Avito с декабря 2017
Завершено 24 объявления

10 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

№ 156826471, @ 3156 (+4)

Показать карту

Похожие объявления

Введите здесь текст для поиска



Акт обследования здания.

20 апреля 2020 г.

г. Печора

Комиссия в составе:

Туманов Константин Геннадьевич - оценщик, строительно-технический эксперт;
провел обследование здания для определения состояния конструктивных элементов здания и его физического износа для последующей оценки рыночной стоимости:

Таблица 1

Адрес объекта	Республика Коми, город Печора, ул. Ленинградская, д. 4Б
Год постройки	1970
Принадлежность к памятникам архитектуры	нет
Количество этажей	1
Общая площадь, кв.м	178
Площадь застройки, кв. м	234,5
Строительный объем, куб. м.	630
Кадастровый номер объекта	11:12:1701008:1183
Назначение здания	Нежилое, здание столярки (производственное)

Диагностическое обследование

Экспертами было произведено визуальное и визуально-инструментальное обследование здания, в соответствии с требованиями ГОСТ Р 53778-2010 «Здания и сооружения. Правила обследования и мониторинга технического состояния». Произведены замеры геометрических характеристик в соответствии с ГОСТ 26433.0-95 «Система обеспечения точности геометрических параметров в строительстве». Обследование строительных конструкций зданий и сооружений проводилось в три связанных между собой этапа:

- 1) подготовка к проведению обследования – В соответствии с требованиями ГОСТ Р 53778-2010 п. 5.1.8 подготовительные работы проводят с целью: ознакомления с объектом обследования, его объемно-планировочным и конструктивным решением, материалами инженерно-геологических изысканий; сбора и анализа проектно-технической документации; составления программы работ с учетом согласованного с заказчиком технического задания.
- 2) предварительное (визуальное) обследование - Экспертом произведен внешний осмотр конструкций здания, с выборочным фиксированием на цифровую камеру, что соответствует требованиям ГОСТ Р 53778-2010. Предварительное (визуальное) обследование проводят с целью предварительной оценки технического состояния строительных конструкций и инженерного оборудования, электрических сетей

и средств связи (при необходимости) по внешним признакам, определения необходимости в проведении детального (инструментального) обследования и уточнения программы работ

- 3) детальное (инструментальное) обследование - Экспертом выявлялись дефекты и повреждения, производились замеры.

В ходе экспертных работ выявились следующие основные дефекты, указывающие на нарушение обязательных требований ГОСТ, СНиП и требований энергетической эффективности:

Таблица № 2

Конструктивный элемент	Наименование	Состояние
фундаменты	Деревянные стулья	Поражение гнилью, искривление горизонтальных линий, оседание
Стены и их наружная отделка	Брусчатые, облицованы б/у кирпичом	Выпучивание стен, прогибы, перекос дверных и оконных проемов
Перекрытия:		
чердачное	Деревянное утепленные	Значительный прогиб балок, трещины, протечки
Перегородки	Деревянные оштукатуренные	Выпучивание перегородок, трещины, разрушение штукатурного слоя
Крыша	Шифер	Ослабление крепления листов, трещины, сколы. Неплотное примыкание

Таблица № 3

Конструктивные элементы	Наименование	Состояние
Стены	Штукатурка, побелка	Массовое выпучивание штукатурки, отпадение штукатурки и покрасочного слоя
Полы	Дощатые	Сильная просадка, изношенность, изломы
Потолок	Штукатурка, побелка	Массовое выпучивание штукатурки, отпадение штукатурки и покрасочного слоя
Окна	Двойные деревянные	Рассыхание переплетов
Двери	Входные -стальные, внутренние – филенчатые, простые	Оседание полотен

Инженерное оборудование и его техническое состояние

Таблица № 4

Наименование	Характер	Техническое состояние
Водоснабжение		
Электроснабжение	Открытая электропроводка	Отключено. Ослабление креплений, следы ремонтов
Канализация		
Система отопления.	Централизованное	Отключено. Проржавление трубопроводов, следы ремонта
Вентиляция		
Слаботочные устройства		
Пожарная и охранная сигнализация		

1) Общее техническое состояние конструктивных элементов здания:

Определение физического износа здания по удельным весам стоимости конструкций

Физический износ здания определяется по формуле (ВСН 53-86р)

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} l_i ,$$

где Φ_3 – физический износ здания, %;

Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей – по их сметной стоимости.

Физический износ отдельной конструкции, элемента или системы принимался в соответствии с разделом №2, ВСН 53-86р.

Удельные веса конструктивных элементов приняты по Техническому паспорту инв. №00451 от 16.08.2010 г.

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литера А Год постройки 1970 Число этажей 1

кап. ремонт (реконстр.)

Группа капитальности

4

Вид внутренней отделки

простая

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Техническое состояние (осадки, трещины, пниль и т.п.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в проц.	Удельный вес конструктивного элем. с поправками	Износ в %	% износа к строению (гр.7 стр.8):100	Тех. износ	
									элемент	износ в
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундаменты	д/ступля	поражение глиной искривление горизонтальных линий осадание	6	1,00	6,00	50	300		
2	а) стены и их наружная отделка	брусчатые обложки кирпичем блу	выпучивание стен прогибы, перекос дверных и оконных проемов	34	1,80	35,80	50	1 790		
	б) перегородки	деревянные								
3	перекрытия	чердачное	следы протечек мокрые пятна, заметный прогиб балок	14	1,00	14,00	50	700		
		надподвальное								
		междуэтажное								
4	крыша	шифер	неплотное примыкание, трещины, сколы, нарушение сплошности	10	1,00	10,00	50	500		
5	полы	досчатые	сильная просадка, изношенность, изломы	12	1,00	12,00	55	660		
6	проемы	оконные	2-е глухие	10	1,00	10,00	55	550		
		дверные	простые							
7	внутренняя отделка	штукатурка, побелка, покраска	массовое выпучивание штукатурки, отпадание штукатурки и покрасочного слоя	2	1,00	2,00	60	120		
8	сан. и электротех. устройства	отопление	от групповой котельной	10	1,00	10,00	55	550		
		водопровод	прорывание трубопровода следы ремонта							
		канализация								
		гор. водоснаб.								
		ванны								
		электроосв.	проводка открытая							
		радио	ослабление креплений, провода закорочены, следы ремонтов							
		телефон								
		вентиляция								
		лифты								
9	прочие работы			2						
ИТОГО				100		99,80		5 170		

Процент износа, приведенный к 100 по формуле

$$\frac{\text{Проц. износа (гр.9)*100}}{\text{удельный вес (гр.7)}} = \frac{5\,170,00}{99,80} = 52 \%$$

Стр.6

Результаты определения физического износа строительных конструкций заносятся в таблицу (табл. 5).

Таблица 5. Результаты оценки физического износа элементов

Наименование элементов здания	Признаки износа	Физический износ, %	Примерный состав работ
1.Фундаменты	Искривление горизонтальной линии стен, осадка отдельных участков здания. Поражение гнилью, жучком, частичные разрушения забирки и столбов.	80	Замена столбов и забирки с вывешиванием стен
2.Стены	Разрушение облицовки, поражение древесины гнилью	70	Полная замена стен
3.Перекрытия	Конструкция на грани разрушения, которое местами уже началось	80	Полная замена перекрытия
4.Полы	Поражение гнилью и жучком досок, прогибы, просадки, разрушение пола	80	Замена чистых дощатых полов и лаг
5.Окна и двери	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражены гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены. Полное расшатывание дверных полотен и коробок	80	Полная замена оконных и дверных блоков

	(колод) , массовые поражения гниль. И жучком		
6.Крыша и кровля	Прогибы стропильных ног, поражение гнилью и жучком древесины деталей крыши. Массовое разрушение кровли, отсутствие части настенных желобов и обделки свесов, большое количество заплат из рулонных материалов	80	Полная замена
7.Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	Массовое повреждение трубопроводов (стояков и магистралей) , сильное поражение ржавчиной, следы ремонта отдельными местами (хомуты, заварка) , неудовлетворительная работа отопительных приборов и запорной арматуры, их закипание; значительное нарушение теплоизоляции трубопроводов. Неисправность системы: проводки, щитков, приборов, ВРУ; отсутствие части приборов; оголение проводов; следы больших ремонтов (провесы проводов, повреждения шкафов, щитков, ВРУ)	80	Полная замена системы

8.Отделочные работы	Массовые отслоения штукатурного слоя и листов, повреждения основания	70	Полная замена штукатурки с подготовкой поверхности (подбивка дроби, сетки и т.п.)
9.Прочие	Массовое разрушение	80	Полная замена

Таблица 6.Результаты оценки физического износа таблицам физического износа.

Наименование элементов здания	Удельные веса укрупненных конструктивных элементов по [4], li %	Физический износ элементов здания, % по результатам оценки	Средневзвешенное значение физического износа
1.Фундаменты	6	80	4,8
2.Стены	34	70	23,8
3.Перекрытия	14	80	11,2
4.Полы	12	80	9,6
5.Окна и двери	10	80	8,0
6.Крыша	10	80	8,0
7.Внутренние сантехнические и электротехнические устройства	10	80	8,0

8.Отделочные работы	2	70	1,4
9.Прочие	2	80	1,6
	100%		Фз =76,4

В зависимости от количества дефектов и степени повреждения, техническое состояние строительных конструкций оценивается по следующим категориям (см. п. 3 «Термины и определения» ГОСТ 31937-2011 «МЕЖГОСУДАРСТВЕННЫЙ СТАНДАРТ ЗДАНИЯ И СООРУЖЕНИЯ. Правила обследования и мониторинга технического состояния).

На основании данных, полученных в результате обследования, техническое состояние основных конструкций здания, в соответствии с положениями ГОСТ 31937-2011, оценивается как **АВАРИЙНОЕ СОСТОЯНИЕ**.

эксперт

К.Г. Туманов

АССОЦИАЦИЯ
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

ТУМАНОВ

Константин Геннадьевич

ИНН 110503494203

является членом

Ассоциации
саморегулируемой организации
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006

Основание: Протокол заседания Правления НП «СРО «НКСО»
от «29» января 2008 года № 39

Президент



Ю.В. Школьников

Регистрационный № 01276

Дата внесения в реестр «29» января 2008 года
Дата выдачи «23» мая 2016 года

Диплом является государственным документом
о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на вступление в профессию

Регистрационный номер 7122



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 177837

Настоящий диплом выдан:

Мучанову
Константину Геннадьевичу
в том, что он(а) с 05 февраля 2002 г. по 25 июня 2002 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на)
Санкт-Петербургском государственном
университете

по «Оценке стоимости предприятия / бизнеса»

Государственная аттестационная комиссия решением от 25 июня 2002.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Мучанова

Константина Геннадьевича

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки

стоимости предприятия / бизнеса

Подпись государственной

аттестационной комиссии

Р. Г. Г. (инспектор)

Город Санкт-Петербург 2002

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 004956-1

« 15 » марта 2018 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан Туманову Константину Геннадьевичу

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки
управленческих кадров»

от « 15 » марта 2018 г. № 54

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 15 » марта 2021 г.

**СИСТЕМА ДОБРОВОЛЬНОЙ СЕРТИФИКАЦИИ
ЭКСПЕРТОВ И ОРГАНИЗАЦИЙ, ОСУЩЕСТВЛЯЮЩИХ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ
В ОБЛАСТИ СУДЕБНОЙ ЭКСПЕРТИЗЫ**

Зарегистрирована в едином реестре зарегистрированных систем добровольной
сертификации Федеральным агентством по техническому регулированию и метрологии
Российской Федерации

Регистрационный номер РОСС RU.И994.04ФЖЭО

Орган по сертификации:

Некоммерческое партнерство «Национальная коллегия судебных экспертов»

СЕРТИФИКАТ СООТВЕТСТВИЯ

№ РОСС RU.И994.04ФЖЭО-37-2016

действителен с 10.02.2020 г. по 09.02.2023 г.

настоящий сертификат удостоверяет, что

Туманов Константин Геннадьевич

является компетентным, соответствует требованиям Системы добровольной
сертификации экспертов и организаций, осуществляющих деятельность в области
судебной экспертизы со специализацией

Строительно-техническая экспертиза

Исследование строительных объектов и территории, функционально связанной с ними, в
том числе с целью определения их стоимости

Основание для выдачи сертификата:

Решение Правления партнерства № 352-20 от 10.02.2020 г.

Исполнительный директор
НП НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СУДЕБНЫХ ЭКСПЕРТОВ



Горбунов А.В.

ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/20097/20 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ		 АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ
г.Москва		3 марта 2020 г.
Настоящий Полис заключается на основании письменного Заявления на страхование ответственности оценщика и является договором страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее по тексту «Договор»), по которому Страховщик обязуется за обусловленную плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного настоящим Договором события (страхового случая), выплатить страховое возмещение в пределах установленных настоящим Договором страховых сумм и лимитов ответственности. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков», утвержденными Страховщиком 02.11.2015г. (далее по тексту «Правила страхования»). Правила страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Взаимоотношения сторон по настоящему Договору (права и обязанности) и иные условия страхования, не оговоренные настоящим Договором, регулируются Правилами страхования. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил Правила страхования, ознакомлен с ними и обязуется выполнять. В случае, если какое-либо из положений настоящего Договора противоречит Правилам страхования, преимущественную силу имеют положения настоящего Договора.		
СТРАХОВЩИК	АО «АльфаСтрахование» Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. ИНН 7713056834, КПП 772501001 p/c 40701810901300000355 в АО «Альфа-Банк», г. Москва, к/с 30101810200000000593. БИК 044525593.	
СТРАХОВАТЕЛЬ	Оценщик Туманов Константин Геннадьевич Адрес регистрации или ИНН: 110503494203	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА	Настоящий Договор вступает в силу с 00 часов 00 минут 18 марта 2020 г. и действует по 23 часа 59 минут 17 марта 2021 г. включительно. Указанный в настоящем пункте срок является для целей настоящего Договора и Правил страхования периодом страхования. Порядок прекращения настоящего Договора определен Правилами страхования.	
СТРАХОВАЯ СУММА. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.	Страховая сумма составляет: 3 000 000.00 руб. (Три миллиона рублей 00 копеек) Лимит ответственности на один страховой случай не установлен (отсутствует) <i>Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы</i>	
ФРАНШИЗА	Франшиза не установлена (отсутствует)	
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ.	Страховая премия по настоящему Договору составляет 2 300.00 (Две тысячи триста рублей 00 копеек) и должна быть оплачена Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет Страховщика в срок до 18 марта 2020 г. в соответствии со счетом Страховщика. В случае неоплаты страховой премии в размере и в срок, предусмотренные настоящим Договором, последний автоматически досрочно прекращает свое действие со дня, следующего за последним днем срока оплаты премии, без направления Страхователю уведомления о досрочном расторжении настоящего Договора и без подписания двустороннего соглашения о расторжении договора. Страхователь при этом обязан оплатить Страховщику часть страховой премии за время, в течение которого действовало страхование, на основании счета Страховщика. В случае оплаты страховой премии в сумме меньшей, чем предусмотрено в настоящем Договоре, Страховщик возвращает полученную сумму Страхователю в течение 3 (трех) дней с даты ее получения. При этом Страховщик имеет право удержать часть премии за время, в течение которого действовало страхование. Страховая сумма, лимиты ответственности и сумма страховой премии по настоящему Договору указаны в российских рублях.	
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	Объектом страхования являются имущественные интересы, связанные с: А) риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям); Б) риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору.	
СТРАХОВОЙ РИСК	Страховым риском является предполагаемое событие, на случай наступления которого проводится страхование. Рисками, на случай наступления которых заключается настоящий Договор в соответствии с Правилами страхования являются: А) риск наступления ответственности за нарушение договора на проведение оценки; Б) риск наступления ответственности за причинение вреда имущественным интересам третьих лиц в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; при условии, что: - действие / бездействие оценщика, повлекшие причинение вреда, произошли в период с 18 марта 2020 г. по 17 марта 2021 г.; - имеется наличие прямой причинно-следственной связи между действием / бездействием оценщика и вредом, о возмещении которого предъявлена претензия; - требование о возмещении вреда (иски, претензии), причиненного данным событием, впервые заявлены пострадавшей стороной в период с 18 марта 2020 г. по 17 марта 2021 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Договора.	

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435

СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Страховым случаем с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных настоящим Договором и Правилами страхования, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Страховым случаем также является возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору страхования, при условии что такие расходы предварительно письменно согласованы со Страховщиком и такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.
ОЦЕНОЧНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ	Профессиональная деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной, предусмотренной федеральными стандартами оценки, стоимости.
ИСКЛЮЧЕНИЯ ИЗ СТРАХОВАНИЯ	По настоящему Договору страхование не проводится (не распространяется) на требования, претензии, иски о возмещении вреда, указанные в п. 3.7 Правил страхования. Страховщик освобождается от выплаты страхового возмещения в случаях, предусмотренных в п. 10.16 Правил страхования.
СТРАХОВОЕ ПОКРЫТИЕ	По настоящему Договору в сумму страхового возмещения включаются: - реальный ущерб, причиненный третьим лицам (Выгодоприобретателям); - целесообразные расходы Выгодоприобретателя по предварительному выяснению обстоятельств и степени виновности Страхователя, расходы по ведению в судебных органах дел по предполагаемым страховым случаям (если данное событие признано страховым случаем и возмещению подлежит сам вред); - расходы по уменьшению причиненного страховым случаем убытка; - судебные и иные расходы Страхователя, связанные с заявленными ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за причинение которого застрахован по настоящему Договору, независимо от наступления ответственности Страхователя за причинение вреда. Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в разделе «Страховая сумма. Страховая премия. Франшиза» настоящего Договора. По настоящему Договору в сумму страхового возмещения не включаются (возмещению не подлежат) убытки, расходы, указанные в п. 10.8 Правил страхования.
ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН	Страхователь обязан при обнаружении обстоятельств, которые могут послужить основанием для предъявления претензии или иска третьих лиц, а также при предъявлении Страхователю претензии (иска) третьими лицами в трехдневный срок в письменном виде сообщить о событии Страховщику с указанием причин, обстоятельств и возможных последствий события по e-mail: sos@alfastrah.ru и/или по почте по адресу: Российская Федерация, 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б. Страховщик обязан при наступлении страхового случая произвести выплату страхового возмещения в течение 5 (Пяти) рабочих дней с даты подписания Страхового акта. Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета Страховщика. Страховой Акт составляется Страховщиком в течение 10 (Десяти) рабочих дней после получения от Страхователя всех документов, необходимых для решения вопроса о выплате, указанных в Правилах страхования. Иные права, обязанности и действия сторон указаны в Правилах страхования.
ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ	Российская Федерация
ПОРЯДОК РАЗРЕШЕНИЯ СПОРОВ	Все споры и разногласия, которые возникнут между Сторонами по настоящему Договору и в связи с ним, разрешаются в течение 15 (пятнадцати) дней с момента получения письменной претензии. В случае если Стороны не пришли к соглашению, все споры рассматриваются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации по месту нахождения Страховщика.
ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ	Настоящий Договор составлен в 2 (двух) экземплярах на русском языке, по одному для каждой из Сторон. Оба экземпляра имеют одинаковую юридическую силу. Любые изменения и дополнения к настоящему Договору оформляются в виде дополнительных соглашений в простой письменной форме и составляют его неотъемлемую часть.
ПРИЛОЖЕНИЯ:	1. Заявление Страхователя на страхование ответственности оценщика. 2. Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков АО «АльфаСтрахование» от 02.11.2015г.
СТРАХОВАТЕЛЬ:	СТРАХОВЩИК:
  Туманов Константин Геннадьевич	  в лице Руководителя направления корпоративных продаж Кожемякина Александра Алексеевича, действующего на основании доверенности №2853/18 от "21" марта 2018 г. Договор (Первичный/Пролонгация) - 0991R/776/20098/19 Исп. Кушнир О.В. +74957880999#5435

Исп.: Кушнир О.В. +74957880999 #5435