ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ
№ 95/01/2018

рыночной стоимости объекта недвижимости, расположенного по адресу:
Республика Коми, г.Ухта, ул. Горького, д.8

ЗАКАЗЧИК: МУП «Ухтаэнерго»

Сыктывкар
2018

Индивидуальный предприниматель
САДЫКОВ АРТЕМ ДАНИСОВИЧ
e-mail: a_sadykov@bk.ru

Оценка имущества, Анализ финансово-хозяйственной деятельности, Юридические услуги

МУП «Ухтаэнерго»
Конкурсному управляющему
Танасову Р.А.

Уважаемый Роман Александрович!

В соответствии с Договором на проведение оценки №287/2017 от 11.12.2018г. произведена оценка рыночной стоимости объекта оценки.

Оценка произведена по состоянию на 20.03.2018 г. для определения рыночной стоимости в целях осуществления сделки купли-продажи. Работа выполнена в соответствии Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. № 135–ФЗ; Федеральными стандартами оценки; иными нормативно–правовыми документами, регламентирующими практику оценки.

Краткая характеристика объекта оценки представлена в отчете об оценке. Необходимые расчеты приведены в соответствующих разделах отчета, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений. Полученные результаты оценки позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки составляет:

Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 272,1 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 9-30, адрес объекта: Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8, пом.1-002, кадастровый номер 11:20:0602018:521	5 700 000 рублей

С уважением,

А.Д. Садыков

30.03.2018г.

СОДЕРЖАНИЕ

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 4

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ 4

4. 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..... 5

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 5

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

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

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 6

9.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ..... 6

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 8

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 9

12. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ 15

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ..... 27

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ 28

1.ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основание для проведения оценки объекта оценки	Договор на проведение оценки №287/2017 от 11.12.2017 г.
Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 272,1 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 9-30, адрес объекта: Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8, пом.1-002, кадастровый номер 11:20:0602018:521
Дата оценки	20.03.2018
Дата составления отчета	30.03.2018
Дата осмотра	15.12.2017
Сроки проведения оценки	20.03.2018г. – 30.03.2018г.
Порядковый номер отчета	95/01/2018
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для осуществления сделки купли-продажи
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
- сравнительный подход	5510841 руб.
- доходный подход	6065066 руб.
- затратный подход	отказ от применения
Итоговая величина стоимости объекта оценки, НДС не облагается	5 700 000 рублей
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости	Итоговая рыночная стоимость применяется только для указанных в отчете целей оценки. Рыночная стоимость не может быть использована иначе, чем указано в целях и задачах проведения оценки.

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 272,1 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 9-30, адрес объекта: Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8, пом.1-002, кадастровый номер 11:20:0602018:521
Состав объекта оценки	Объект оценки является единым
Права на объект оценки, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав	Собственность
Цели и задачи проведения оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки для осуществления сделки купли-продажи
Предполагаемое использование результатов оценки	Продажа имущества организации-банкрота через торги
Вид стоимости	Рыночная стоимость, указание возможного интервала значений стоимости не требуется
Дата оценки	20.03.2018г.
Допущения, на которых должна основываться оценка	Предполагается, что документы, предоставленные Заказчиком, являются достаточными для определения стоимости.
Документы и сведения, достаточные для идентификации объекта оценки или частей объекта оценки (при наличии)	1. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2011г. 2. Справка о балансовой стоимости

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ И ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике	МУП «Ухтаэнерго» 169310, Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8 ИНН/КПП 1102028663/110201001, ОГРН 1021100730661, дата внесения записи – 31.08.2002г.
Сведения об Оценщике	Индивидуальный предприниматель Садыков Артем Данисович Место нахождения: Республика Коми, г.Сыктывкар, ул.Орджоникидзе, д.61а, кв.7 ОГРНИП 307110129500081 от 22.10.2007г. Телефон 8-912-866-67-75

	Электронная почта: a_sadykov@bk.ru Оценщик является действительным членом (регистрационный №00243) Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», адрес: г.Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, стр.1, включена в единый реестр СРО оценщиков 09.07.2007г. за №0003. Оценщик получил профессиональные знания в области оценочной деятельности. Подтверждением является Диплом о профессиональной переподготовке ПП 434291, выдан Санкт – Петербургским государственным университетом экономики и финансов. Регистрационный номер 0209. Дата выдачи – 12.03.2003г. Ответственность Оценщика застрахована по договору (полису) обязательного страхования ответственности оценщиков №433-706-081353/17 от 14.12.2018г. у страховщика СПАО «Ингосстрах». Срок действия договора страхования с 14.12.2017г. по 13.12.2018г. Страховая сумма 3 000 000 рублей. Стаж работы оценщика в оценочной деятельности – с 2003 года.

4. 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

К проведению оценки и составлению настоящего Отчета об оценке иные организации и специалисты не привлекались. Оценщик подготовил отчет об оценке самостоятельно, квалификацией Оценщика является ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса), что подтверждается дипломом о профессиональной переподготовке ПП 434291, выдан Санкт – Петербургским государственным университетом экономики и финансов (регистрационный номер 0209, дата выдачи – 12.03.2003г.).

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

В ходе проведения оценки проведены следующие мероприятия:

1. Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке;
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки;
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки, сбор прочей информации об объекте оценки;
4. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки;
5. Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из выбранных подходов к оценке;
6. Осуществление расчетов;
7. Согласование результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки;
8. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

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

При проведении оценки оценщиком были сделаны допущения, а результат использования проведенной оценки имеет следующие ограничивающие условия:

1. В процессе проведения оценки и подготовки настоящего отчета Оценщик исходил из того, что информация Заказчика являлась достоверной и не проводил ее проверки;
2. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке настоящего отчета, считаются достоверными, делаются ссылки на источник информации;
3. Оценщик не проводит в полном объеме юридическую экспертизу и иные исследования юридических прав и обязанностей Заказчика, кроме получения информации и анализа факта наличия правоустанавливающих и правозакрепляющих документов на данный объект оценки, включая анализ объема ограничений (обременений) объекта оценки;
4. Заключение о стоимости, содержащееся в настоящем отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если это не оговорено в отчете;

5. Оцениваемые права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете;
6. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки;
7. Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
8. При отсутствии документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проведена исходя из предположения об отсутствии прав третьих лиц, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра (или с учетом задания на оценку).

Кроме вышеуказанных условий, в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые допущения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

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

В ходе проведения работ по оценке Заказчиком Оценщику были предоставлены копии документов, представленные в Приложении к настоящему Отчету, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки:

1. Свидетельство о государственной регистрации права от 25.11.2011г.
2. Справка о балансовой стоимости

8. СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

В соответствии с федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», в ходе проведения оценки были использованы следующие стандарты оценочной деятельности:

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №297);
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №298);
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015г. №299);
4. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014г. №611);
5. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» в части, не противоречащей законодательству об оценочной деятельности. Оценщик руководствовался в процессе проведения оценки следующими стандартами: ССО РОО 1-01-2015 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», ССО РОО 1-02-2015 «Цель оценки и виды стоимости», ССО РОО 1-03-2015 «Требования к отчету об оценке», ССО РОО 1-07-2015 «Оценка недвижимости».

9.ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Общие понятия оценки описаны в Федеральном Стандарте Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 297 и Федеральном Стандарте Оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденном приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 298, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности:

- К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
- Цена – это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.
- Стоимость объекта оценки – это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)».
- Итоговая величина стоимости – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
- Подход к оценке – это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.
- Метод проведения оценки объекта оценки – это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.
- Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.
- Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.
- Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки.
- Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.
- Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта оценки с объектами-аналогами.
- Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.
- 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.
- Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результатов.
- Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки.
- Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены 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; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме.
- При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки.

- При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
- Экспертиза отчета об оценке – совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке.
- Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

10. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 272,1 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 9-30, адрес объекта: Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8, пом.1-002, кадастровый номер 11:20:0602018:521.

Объект расположен в пятиэтажном жилом доме с цокольным этажом.

Расположение объекта оценки на карте



Местоположение объекта оценки	Объект оценки расположен на окраине жилой зоны города Ухты, удален от коммерчески привлекательных зон
Назначение объекта оценки	нежилое помещение
Фактическое использование	офисное помещение
Субъект права	МУП «Ухтаэнерго», адрес:169310, Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8 ИНН/КПП 1102028663/110201001 ОГРН 1021100730661, дата внесения записи – 31.08.2002г.
Вид права	Заказчик обладает правом хозяйственного ведения на объекта оценки. Согласно целям и задачам оценки в данном отчете оценке подлежит право собственности на объект оценки
Существующие ограничения (обременения) права	Не зарегистрировано
Балансовая стоимость объекта оценки	Первоначальная балансовая стоимость 25140,65 руб., остаточная балансовая стоимость 11239,43 руб.
Преимущественная застройка прилегающих территорий, окружение объекта оценки	Окружение: жилые многоэтажные и малоэтажные здания, здания образовательных и спортивных учреждений.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к	Не выявлены

объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	

Состояние и описание конструктивных элементов.

Конструктивные элементы здания	*Материал изготовление*	*Характеристика состояния*
Фундамент	Железобетонный	хорошее
Стены, перегородки	Кирпичные	хорошее
Перекрытия	Железобетонные	хорошее
Полы	Плитка, линолеум по деревянному основанию	хорошее
Проемы оконные, проемы дверные	Проемы оконные – двойные простые, межкомнатные двери филенчатые, входная дверь - металличекая	хорошее
Внутренняя отделка	Штукатурка, побелка, покраска, обои, подвесной потолок	удовлетворительная, требуется косметический ремонт
Сантехнические и электротехнические устройства	Отопление, водопровод, канализация, электроосвещение	хорошее

Заказчиком права на земельный участок, на котором располагается объект оценки, не установлены.

11. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

11.1. Общая характеристика Республики Коми

Республика Коми на крайнем северо-востоке Европейской части России в пределах Печорской и Мезенско-Вычегодской низменностей, Среднего и Южного Тимана, западных склонов Уральских гор (Северный, Приполярный и Полярный Урал).

Территория республики простирается от Северных Увалов на юге до Пай-Хоя на северо-востоке (между 59° 12' и 68°25' северной широты), от Пинего-Мезенского междуречья на западе до водораздела бассейнов рек Печоры и Оби, проходящего по Уральскому хребту на востоке (между 45°25' и 66° 10' восточной долготы).

На западе, северо-западе и севере Республика Коми граничит с Архангельской областью и входящим в ее состав Ненецким автономным округом, на востоке - с Ямало-Ненецким и Ханты-Мансийским автономными округами Тюменской области, на юго-востоке - со Свердловской областью, на юге - с Пермской областью и входящим в нее Коми-Пермяцким автономным округом, на юго-западе - с Кировской областью.

Климат. Размеры и континентальная протяженность территории Республики Коми, влияние Северного Ледовитого и Атлантического океанов, природного барьера Уральских гор на востоке создают неоднородность климата с юго-запада на северо-восток. Здесь характерно частое вторжение холодных арктических, относительно теплых атлантических и воздушных масс умеренных широт. Это вызывает повышенную циркуляцию атмосферы, доминирование циклонической погоды, резкие перепады давления и температуры воздуха, быструю смену направления и скорости ветров, обилие осадков в виде дождя и снега.

Расположение в субарктическом (на крайнем севере и северо-востоке) и умеренном (на большей части территории) климатических поясах обуславливает климат с продолжительной зимой и коротким, сравнительно прохладным летом. Среднегодовая температура воздуха на большей части территории имеет отрицательные значения, понижаясь с юга на северо-восток от +1 до -6,3 градусов. Среднегодовое количество осадков - 625 мм, из которых 60-70 процентов приходится на теплый период времени.

Природные ресурсы. Современная оценка. Республика располагает уникальным по запасам, условиям залегания, разнообразию и качеству сочетанием минерально-сырьевых ресурсов. По существующим экспертным данным, валовая ценность запасов полезных ископаемых достигает 11 трлн. долл. США или 8% прогнозного потенциала России.

Минеральные ресурсы территории представлены запасами угля, нефти, газа, бокситов, титановых руд, солей, золота, алмазов, руд цветных и редких металлов, флюорита, горючих сланцев, минеральных вод и строительных материалов. Основная роль в этом потенциале (до 97%) принадлежит топливно-энергетическому сырью, который остается доминирующим в ближайшей перспективе. При этом достаточно широко освоены Печорский угольный бассейн, Тимано-Печорская нефтегазоносная провинция. Подготовлен к освоению ряд рудных месторождений Тиманской гряды, Северного и Полярного Урала.

Биоклиматические ресурсы территории позволяют вести интенсивное полевое земледелие на юге республики, оленеводство и промысловое хозяйства на севере. Экономическая активность на значительной части территории связана с лесом. Его запасы по различным оценкам достигают 2,8 млрд. куб. м.

Фактором, ограничивающим развитие, является невысокая экологическая емкость природных комплексов, особенно на севере. В активную экономическую деятельность вовлечена половина территории Республики Коми. Значительная часть ее выполняет роль экологического резервата, сохраняющего генетический фонд тайги и тундры.

11.2. Социально-экономическое положение региона, в котором расположен объект оценки

В 2017г. экономическая ситуация в регионе характеризовалась сокращением объемов промышленного производства, продукции сельского хозяйства, строительных работ, ввода в действие жилья, платных услуг населению, оборота розничной торговли. Рост наблюдался в сфере грузоперевозок автомобильным транспортом. Уменьшились темпы инфляции. Сократилась численность официально зарегистрированных безработных.

По предварительным данным, индекс промышленного производства в 2017г. относительно 2016г. сложился в размере 97,0% (в 2016 г. - 95,2%). Отрицательный итог был обусловлен сокращением угле-, нефте- и газодобычи. В то же время увеличилось производство целлюлозно-бумажной продукции, пиломатериалов, фанеры, древесностружечных и древесноволокнистых плит, пара и горячей воды, выработка электроэнергии. Также был отмечен рост производства текстильных изделий.

Цены производителей промышленной продукции за 2017г. выросли на 14,3%, в том числе в добыче полезных ископаемых – на 21,1%, что обусловлено повышением цены на нефть (на 50%), а также на газ природный (на 36%). В секторе обрабатывающих производств (прирост на 7,0%) подорожали бензины автомобильные, мазут топочный, топливо дизельное, отдельные виды продукции целлюлозно-бумажного производства и деревообработки. Прирост цен по видам деятельности «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» и «Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» составил по 4,5%.

Объемы сельскохозяйственного производства, по предварительным данным, снизились по сравнению с 2016г. на 10,6%. Прошедший год был отмечен снижением производства мяса крупного рогатого скота и птицы, молока, а также яиц, картофеля и овощей. Рост отмечен только в производстве свинины. Поголовье крупного рогатого скота и птицы в хозяйствах республики сократилось, свиней – увеличилось.

За 2017 г. цены производителей сельскохозяйственной продукции снизились в целом на 9,0%, при этом на фоне удешевления продукции животноводства (на 11,1%) наблюдался рост цен на продукцию растениеводства (на 39,3%). Подешевела птица сельскохозяйственная, яйца куриные. Вместе с тем подорожали овощи и картофель.

По предварительным данным, в 2017г. в 3,1 раза по сравнению с 2016г. снизился объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составив 35,1 миллиарда рублей. За 2017 г. за счет нового строительства введены в действие помещения для крупного рогатого скота, нефтяная скважина разведочного бурения, хлебопекарня, овощехранилище, мощности по производству мяса, торговые площади, капитальные гаражи, станции технического обслуживания автомобилей, тепловая электростанция, линии электропередачи, газовые и водопроводные сети, коммунальные котельные, спутниковые наземные станции, антенно-

мачтовые сооружения и башни сотовой связи, фельдшерско-акушерский пункт, бассейны, спортплощадка, учреждение культуры клубного типа, гостиница.

По предварительным данным, в 2017г. за счет всех источников построено 3,3 тысячи квартир (без учета квартир в общежитиях). Общая площадь введенного жилья составила 179 тысяч квадратных метров, что на 25% меньше, чем в 2016 году. Населением за счет собственных и заемных средств введено 42 тысячи квадратных метров, или 23% от общего ввода.

Стоимость машин и оборудования, приобретаемых организациями-застройщиками, в 2017г. выросла на 1,1%. Цены приобретения строительными организациями материалов, деталей и конструкций увеличились на 12%, что было обусловлено ростом цен на растворы строительные, пески природные, цемент, щебень, материалы лакокрасочные.

Основные показатели в сфере грузоперевозок автомобильным транспортом (без субъектов малого предпринимательства) в 2017г. относительно предыдущего года выросли: объем перевезенных грузов на 5,8%, грузооборот на 15,8%.

Тарифы на грузовые перевозки автомобильным транспортом в 2017г. увеличились на 17%.

Оборот розничной торговли относительно 2016г. сократился на 0,5%, при этом объемы реализации пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий снизились на 1,7%, а оборот розничной торговли непродовольственными товарами вырос на 0,6%.

Объем платных услуг, оказанных населению в 2017г., сократился относительно предыдущего года на 6,4%. Динамика большинства видов услуг была отрицательной. Увеличился объем жилищных, коммунальных и телекоммуникационных услуг, а также услуг в сфере культуры, физической культуры и спорта.

Инфляция на потребительском рынке за 2017г. составила 102,4% (в 2016г. - 104,8%). Продовольственные товары подорожали на 1,5% (на 4,4%), непродовольственные товары - на 2,1% (на 6,4%), цены и тарифы на услуги повысились в среднем на 3,9% (на 3,4%).

На конец 2017г. уровень зарегистрированной безработицы составил 1,6% (годом ранее - 1,7%). Официальный статус «безработного» имели 7,3 тысячи человек, что на 10% меньше, чем на конец 2016 года.

11.3. Характеристика городского округа «Ухта»

Территория муниципального образования городского округа «Ухта» находится в центральной части Республики Коми. Граничит с Сосногорским, Ижемским, Княжпогостким, Усть- Куломским, Корткеросским районами Республики Коми.

Климат Ухты умеренно-континентальный. Средняя температура в зимние месяцы - минус 12-17°С, в летние месяцы - плюс 12 -15°С. Среднегодовое количество осадков - 700 мм. Белые ночи в Ухте с конца мая по конец июля.

МОГО «Ухта» расположено на пологоувалистом, холмистом плато, расчлененном реками и ручьями бассейна реки Ижмы. Наиболее крупные притоки Ижмы - реки Ухта, Седъю, Тобысь, Кедва. Водораздельные пространства заболочены.

Площадь земель лесного фонда достигает 1280,1 тыс.га с общим запасом древесины 104 млн.куб.м, или 4% всего запаса древесины республики. Основную часть запасов составляют хвойные породы (85%).

Леса относятся к подзонам средней и северной тайги. Преобладают еловые леса. Встречаются также сосновые леса, лиственница, береза и осина. В лесах обитают лоси, белки, куропатки, глухари, тетерева, рябчики. Разнообразен видовой состав рыб.

Минерально-сырьевые ресурсы района Ухты включают месторождения нефти, газа, руд черных и цветных металлов, разнообразных видов минерального строительного сырья, а также пресных и лечебно-минеральных подземных вод.

Ухта является старейшим нефте - газодобывающим районом республики. Всего на территории округа открыто 12 месторождений углеводородов, учтенных Государственным

балансом запасов полезных ископаемых, в том числе 5 нефтяных, 5 газовых и 1 нефтегазоконденсатное месторождение.

Разведывается новое Западно- Тиманское нефтяное месторождение. Основной прирост запасов ожидается при доразведке Ярегского и Западно-Ухтинского месторождений. Перспективы прироста промышленных запасов по неразведанным ресурсам ограничены.

На территории выявлено 147 месторождений торфа, из которых основное количество (122) оценено на уровне прогнозных ресурсов. Суммарные запасы торфа составляют 122,6 млн. тонн. Разведано два месторождения с промышленными запасами 3,3 млн. тонн.

Уникальное Ярегское нефтетитановое месторождение концентрирует почти половину балансовых запасов титана России. По содержанию нефти в руде выделяется нефтенасыщенный тип руд (более 5%) и водонасыщенный (менее 5%). В рудах первого типа сосредоточено 34% запасов титана, в рудах второго типа - 66%.

В бассейне верхнего течения р.Ухты находятся залежи осадочных бокситовых руд (Верхне-Ухтинская, Лоимская и Ваповская), входящие в состав Южнотиманского бокситоносного района.

Балансом запасов учтено находящееся в резерве месторождение гипса "Седьюское-2" (2,2 млн.т).

На территории округа попутно с бокситами можно отрабатывать огнеупорные каолиновые глины. Их запасы сопоставимы с запасами бокситов. Прогнозные ресурсы весьма крупные – 120 млн. тонн.

Сырье для производства кирпича и черепицы сосредоточено в 6 месторождениях, 4 из которых разрабатываются. Суммарные запасы глин составляют по промышленным категориям 55,8 млн. куб.м, по перспективным - 23,4 млн.куб.м. Балансовые запасы керамзитовых глин учитываются в резервном Сюзъельском месторождении в объеме 23,3 млн.куб.м.

Для производства щебня и бутового камня разрабатывается один участок Бельгопского месторождения с запасами 11 тыс. куб. м, а также участок Седьюского месторождения с запасами 748 тыс. куб. м. Отходы разработки карбонатного сырья могут быть использованы для известкования почв (производство известковой муки).

Известно несколько месторождений битуминозных пород. Основные из них располагаются в районе Ярегского нефтетитанового месторождения. Существует Ижемское месторождение асфальтита, которое эксплуатировалось в 40-70-х годах. Запасы месторождения составляют 4,8 млн.тонн.

Разведаны три месторождения пресных подземных вод, из которых эксплуатируется одно – Пожняель - Седьюское (запасы 109 тыс.куб.м/сут.). Балансом запасов учтено одно месторождение минеральных подземных вод – Ухтинское, с запасами 0,9 тыс. куб.м/сут.

Гидрографическая сеть Ухты относится к бассейну р. Ижма. Водные ресурсы, подсчитанные для территории Сосногорского и Ухтинского районов, в объеме 8,64 км3/год складываются из стока подземных источников - 4,77 км3/год и поверхностного стока - 3,83 км3/год.

Самая крупная река – Ухта. В нее впадает множество рек и ручьев, наиболее крупные притоки – Чуть и Тобысь. Реки очень извилисты, тип рек – полугорный с перепадами и порогами. Широко распространены болота, большинство из которых являются истоками рек. Озера немногочисленны, часть их – карстового происхождения.

В структуре водопользования преобладают хозяйственно-питьевые нужды (17,1 миллиона кубических метров в 2012г.). Объемы сброса сточных вод, требующих очистки, составлял 14, 1 миллиона кубических метров в общем объеме их сброса, в том числе нормативно-очищенных – 10,7 миллиона кубических метров (по состоянию на 2012 год).

На территории округа находятся 15 особо охраняемых природных территорий, из них 5 комплексных, 1 лесной, 1 ихтиологический заказник, 3 геологических, 2 водных, 2 болотных и 1 кедровый памятник природы.

Ухтинский округ обладает высоким туристическим потенциалом, в основе которого лежат такие факторы, как выгодное географическое положение, удобные транспортные магистрали,

наличие традиций (соревнования, слеты, праздники), наличие широкого спектра видов туризма, сложности маршрутов и возможность обеспечения ими круглый год, историко-культурная инфраструктура.

Численность населения на начало 2014 года – 120 800 человек.

Источник информации: http://mouhta.ru/gorod/geography/ Рзадел: О городе, Общие сведения

11.4. Анализ рынка объекта оценки

В настоящий момент рынок коммерческой недвижимости города Ухты находится в фазе насыщения. Спрос на объекты коммерческой недвижимости практически отсутствует, предложение имеется, однако показатель "цена-качество" для большинства выставленных на продажу объектов далек от реальности.

Рынок коммерческой недвижимости представлен в основном зданиями постройки 60-х годов прошлого века. Многие из них были перестроены, в части проведены капитальные ремонты. Часть зданий производственного назначения пришла в негодность по объективным причинам: отсутствие заказов, потребности в производимой продукции, неэффективном производстве, отсутствие возможности или нежеланием руководств предприятий производить переоснащение и переоборудование производства.

Город Ухта можно разделить на несколько частей – центр города, старая часть города, район новостроек, спальные районы города, район Пионергоры, район Куратова и ближайший пригород.

Центральная часть города представлена основными проспектами (проспект Ленина, проспект Космонавтов, улица 30 лет Октября, площадь Комсомольская, начало улицы 40 лет Коми АССР) – это деловой центр города, где сосредоточены основные офисные и торговые объекты, проходят многочисленные маршруты автотранспорта. Коммерческая недвижимость центральной части города пользуется большим спросом и цены высокие, как по продаже, так и по аренде объектов.

Старая часть города – это район улиц Первомайская, Октябрьская (начало), Горького, Семяшкина, Мира, Кремса, Косолапкина, Пушкина и другие близлежащие улицы. Эта часть города менее активна в сравнении с центром из-за некоторой удаленности от делового центра, поэтому стоимость коммерческой недвижимости этой части города несколько ниже (на 20-40%), чем центральной части города (меньшая проходимость).

Район новостроек представлен следующими улицами: проспект А. Зерюнова, улица Тиманская, Сидорова, набережная Газовиков. Эта часть города только начинает развиваться, застраивается жилой массив, офисные и торговые площади размещаются на первых этажах домов. Инфраструктура этого района еще не сформировалась (один автобусный маршрут, а этого не достаточно для растущего района). Коммерческая недвижимость данного района представлена первичным и вторичным рынками. Стоимость коммерческой недвижимости данного района несколько ниже, чем в центре на 15-30%.

К спальным районам города можно отнести улицы: Набережная Нефтяников, проезд Строителей, улица Дзержинского, Чибьюская, Юбилейная. Эти районы в основном представлены жилыми домами с немногочисленными торговыми объектами, транспортная инфраструктура ниже. Стоимость коммерческой недвижимости данного района несколько ниже, чем в центре на 15-30%.

Район Пионергоры представлен Улицами: Интернациональная, Сенюкова, Советская. Эта часть города находится на некотором возвышении. Транспортная инфраструктура этого района охватывает только улицы Интернациональная и Сенюкова. Из-за недостаточности транспортной обеспеченности стоимость на коммерческую недвижимость ниже, чем в центре на 10-25%.

Район Куратова и конец проспекта Ленина – удаленный район города (спальный район), представлен в основном жилыми домами, объектов коммерческой недвижимости немного. В настоящее время район транспортно доступен. Стоимость коммерческой недвижимости на 10-20% ниже, чем в центре.

Ближайший пригород – это небольшие микрорайоны города на расстоянии 5-15 километров (УРМЗ, Озерный, Ветлосян, Подгорный, Аэропорт). Из-за удаленности от города стоимость коммерческой недвижимости здесь ниже, чем в городе (на 30-50%), на это влияет транспортная доступность и малочисленность данных микрорайонов.

Поселки городского типа Ухтинского района (пгт. Водный, пгт. Ярега) – населенные пункты на расстоянии 20-25 километров от города Ухта. Рынок коммерческой недвижимости здесь малоактивный, стоимость подобной недвижимости на 40-60% ниже, чем в городе Ухте, на это влияет удаленность от города, транспортная доступность и малочисленность данных населенных пунктов.

Факторы, влияющие на стоимость нежилой недвижимости

Существует множество факторов, влияющих на стоимость того или иного объекта, основные из них перечислены в указанной ниже таблице (для офисно-торговых объектов).

Название фактора
Местоположение
Расположение относительно красной линии
Наличие отдельного входа
Этаж
Общая площадь (фактор масштаба)
Физическое состояние здания
Состояние отделки

Местоположение объекта оценки является наиболее влиятельным фактором на стоимость объекта нежилой недвижимости. Так объекты, расположенные в политическом и культурном центре города могут стоить в разы больше, чем объекты, расположенные на окраинах города, в промышленных районах. Вследствие этого, при выборе аналогов для сравнения, рекомендуется выбирать объекты, расположенные в аналогичной зоне города.

В основном офисно-торговые помещения предлагаются на первых этажах здания, что наиболее востребовано покупателями. Однако, имеются также помещения, расположенные на втором и выше этажах здания, а также помещения в подвальном и цокольном этаже. Такие помещения предлагаются дешевле, чем помещения, расположенные на первом этаже.

Общая площадь помещения или здания (так называемый «фактор масштаба») также оказывают значительное влияние на стоимость объекта. Зависимость от данного фактора обратно пропорциональна, то есть чем больше площадь объекта, тем меньше удельная стоимость 1 кв.м. данного объекта. Среднее значение масштабного фактора по справочнику оценщика приводится в таблице.

Оценщики в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеют возможности использовать данные по реальным сделкам (в силу недоступности этих данных), а вынуждены ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка, которую обычно называют «скидка на торг» или «скидка на уторговывание».

Выводы:

Рынок офисных объектов является развитым. Ухудшение экономической ситуации сказалось и на снижении объемов инвестиций в недвижимость Республики Коми. Дестабилизация экономики привела к значительному снижению спроса в том числе и на нежилую недвижимость (в частности, отдельно стоящие здания), а вместе с растущим уровнем вакантности на рынке это не могло не сказаться на снижении ставок аренды и цены продажи коммерческой недвижимости. 2013 г. оказался пиковым с точки зрения девелоперской активности – темпы прироста превысили все предшествовавшие показатели рынка с 2008 г. С 2015 года наблюдалась стагнация на рынке нежилой недвижимости, которая продолжается в настоящее время. Рынок аренды нежилых помещений, зданий в настоящее время не стабилен. В ближайшее время прогнозируется изменение в меньшую сторону арендных ставок.

12. МЕТОДИКА ОЦЕНКИ. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ

12.1. Методика оценки

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

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

12.2. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

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 объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. При этом такой анализ выполняется путем проведения необходимых для этого вычислений либо без них, если представлены обоснования, не требующие расчетов.

Анализ наиболее эффективного использования части реконструируемого или подлежащего реконструкции объекта недвижимости проводится с учетом наиболее эффективного использования всего реконструируемого объекта недвижимости.

Анализ наиболее эффективного использования частей объекта недвижимости, например встроенных жилых и нежилых помещений, проводится с учетом фактического использования других частей этого объекта.

Объект оценки представляет собой помещение в цокольном этаже здания, в котором расположены административные помещения. Учитывая текущее использование помещения, его конструктивное исполнение, наиболее эффективным использованием будет использование помещения в качестве офисного или для предоставления услуг.

12.3. Расчет стоимости

12.3.1. Сравнительный подход

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.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли–продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении сравнительного подхода необходимы достоверность и полнота информации.

Использование данного метода напрямую связано с наличием достаточного количества рыночных данных о сделках купли–продажи объектов недвижимости. Объективность этого метода в большей степени зависит от состояния рынка недвижимости, непосредственно от количества продаж аналогичных или сравнимых объектов недвижимости ближайший к оцениваемому периоду, в том же регионе, где и оцениваемый объект. Кроме того, в расчет необходимо принимать только те сделки купли–продажи, которые соответствуют определению рыночной стоимости, то есть те, на которые не повлияли нерыночные факторы.

Так как на дату оценки имелось достаточное количество предложения по продаже объектов с аналогичными объекту оценки параметрами, то было принято решение о применении в рамках настоящей оценки данного подхода.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от объекта оценки;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта оценки;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости объекта сравнения путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

Исходя из анализа стоимости объектов-аналогов наиболее подходящей единицей сравнения является 1 кв.м. В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

Имеются данные о предложении продажи объектов аналогичного функционального назначения и сходные по привлекательности местоположения.

Данные об отобранных для сравнения объектах и расчет стоимости с обоснованием поправок приведены в нижеследующей таблице (копии объявлений в приложении к отчету).

Расчет стоимости объекта оценки

Элемент сравнения	*Ед. изм.*	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Источник информации			http://www.nepsite.ru/realty/show/74528.html	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uhta-244926387	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-uhta-246012205
Адрес			пр.Ленина, 79	пр.Космонавтов, 44	ул.Оплеснина, 20
Стоимость	*руб.*		5900000	7080000	1500000
Площадь	*кв.м.*	272,1	268,8	393	55
Стоимость 1 кв.м. площади	*руб./кв.м.*		21949	18015	27273
Этаж		цокольный	цокольный	цокольный	цокольный
Сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	*%*		-10,2	-10,2	-10,2
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят как средняя скидка на торг на активном рынке по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету)		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		19710	16177	24491
Общая площадь	*кв.м*	272,1	68	393	55
Корректировка	*раз*		1,00	1,00	0,85
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету)		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		19710	16177	20817
Техническое состояние здагния		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	*раз*		1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки			Корректировка не производилась, аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному фактору		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		19710	16177	20817
Наличие отдельного входа		есть	есть	есть	есть
Корректировка	*раз*		1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки			Корректировка не производилась, аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному фактору		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		19710	16177	20817
Этаж		цокольный	цокольный	цокольный	цокольный
Корректировка	*раз*		1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки			Корректировка не производилась, аналоги сопоставимы с объектом оценки по данному фактору		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		22765	18656	21059
Расположение относительно красной линии		выход на улицу	выход на улицу	выход во двор	выход на улицу

Корректировка	*раз*		1,00	1,27	1,00
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету). Принимается как обратное соотношение 1/0,79=1,27		
Скорректированная цена			19710	20477	20817
Согласование результатов					
Обоснование			Для присвоения весовых коэффициентов воспользуемся математическим способом расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле: $$K = \frac{(\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_{1...n} \rvert + 1)}{(\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_1 \rvert + 1) + (\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_2 \rvert + 1) + ... + (\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_n \rvert + 1)},$$ Где, К – искомый весовой коэффициент; n –номер аналога; S_A - сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1...n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога. Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(\lvert S_A \rvert + 1)$, в результате получим: $$K = \frac{1/(\lvert S_{1...n} \rvert + 1)}{1/(\lvert S_1 \rvert + 1) + 1/(\lvert S_2 \rvert + 1) + ... + 1/(\lvert S_n \rvert + 1)}.$$		
Количество корректировок			*1*	*2*	*2*
Весовой коэффициент			0,42	0,29	0,29
Стоимость 1 кв.м	*руб./кв.м*	20253			
Площадь	*кв.м*	272,1			
Стоимость объекта оценки	*руб.*	5510841			

12.3.2. Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все текущие стоимости являются отражением будущих преимуществ. Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

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

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

Для оценки стоимости доходной недвижимости применяют два метода: метод капитализации и метод дисконтирования денежных потоков. Метод капитализации позволяет на основании данных о предполагаемой величине дохода в ближайший год и ставке капитализации на момент оценки сделать вывод о текущей стоимости недвижимости. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов. Величина ставки капитализации определяется из данных рынка.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения к дате оценки потока доходов за ряд лет. Прогноз будущих доходов делается по тем сценариям: оптимистическому, пессимистическому и наиболее вероятному. Период времени должен равняться средней продолжительности владения недвижимостью. Стоимость объекта недвижимости получается как текущая стоимость денежного потока, генерированного за рассмотренный период.

В связи с тем, что информации по сдаче в аренду аналогичных помещений найдено в достаточном количестве и объект оценки может быть использован без осуществления первоначальных инвестиций, то для оценки был применен метод капитализации.

Процедура оценки стоимости недвижимости методом прямой капитализации включает следующие шаги:

1. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)
2. Расчет действительного валового дохода (ДВД)
3. Расчет чистого операционного дохода (ЧОД)
4. Расчет ставки капитализации (R)
5. Расчет стоимости единого объекта недвижимости

1. Расчет ПВД от всех источников в ближайший год. ПВД зависит от площади оцениваемого объекта и установленной арендной ставки и рассчитывается по формуле:

$$ПВД = S * Ca,$$

где S – площадь, сдаваемая в аренду, кв.м;

Ca – арендная ставка за 1 кв.м в год.

Площадь, сдаваемая в аренду равна 272,1 кв.м.

Для расчета стоимости Ca был проанализирован рынок и подобраны аналоги, которые в наибольшей степени сопоставимы с объектом оценки.

По ряду ценообразующих факторов аналоги приняты сопоставимые с оцениваемым объектов. К данным факторам относится:

- дата продажи: все аналоги сопоставимы по дате предложения, существенных изменений на рынке не происходило;
- условия продажи: все предложения представлены с рыночными условиями продажи;

- функциональное назначение: все объекты являются офисно-торговыми;
- коммунальные платежи: не включены в стоимость;
- материал стен: сопоставим;
- отдельный вход: все аналоги имеют отдельный вход.

Расчет Са приведен в нижеследующей таблице.

Расчет стоимости аренды

Элемент сравнения	*Ед. изм.*	*Объект оценки*	*Аналог №1*	*Аналог №2*	*Аналог №3*
Источник информации			https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uhta-194486350	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uhta-195737553	https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-uhta-157013088
Адрес			ул.М.К.Сидорова, 7	ул.Первомайская, 35	ул.Тиманская, 1
Этаж		цокольный	цокольный	цокольный	1
Стоимость	*руб.*		45000	40000	80000
Площадь	*кв.м.*	272,1	125	78,2	170
Стоимость 1 кв.м. площади	*руб./кв.м.*		360	512	471
Сделка или предложение			Предложение	Предложение	Предложение
Корректировка	*%*		-8,4	-8,4	-8,4
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят как средняя скидка на торг на активном рынке по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету)		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		330	469	431
Общая площадь	*кв.м*	272,1	125	78,2	170
Корректировка	*раз*		0,92	0,86	0,92
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету)		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		304	403	397
Этаж	*кв.м*	цокольный	цокольный	цокольный	1
Корректировка	*раз*		1,00	1,00	0,82
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету)		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		304	403	326
Расположение относительно красной линии		выход на улицу	внутри квартально	выход на улицу	выход на улицу
Корректировка	*раз*		1,27	1,00	1,00
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия		

			страницы приведена в приложении к Отчету). Принимается как обратное соотношение 1/0,79=1,27		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		386	403	326
Отделка	*кв.м*	требует косметического ремонта	средний	средний	средний
Корректировка	*раз*		0,86	0,86	0,86
Обоснование корректировки			Размер корректировки принят по данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приведена в приложении к Отчету)		
Скорректированная цена	*руб./кв.м.*		332	347	280
Согласование результатов					
Обоснование			Для присвоения весовых коэффициентов воспользуемся математическим способом расчета. Для этого необходимо рассчитать параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Производить расчет предлагается по следующей формуле: $$K = \frac{(\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_{1..n} \rvert + 1)}{(\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_1 \rvert + 1) + (\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_2 \rvert + 1) + ... + (\lvert S_A \rvert + 1)/(\lvert S_n \rvert + 1)},$$ Где, К – искомый весовой коэффициент; n –номер аналога; S_A - сумма корректировок по всем аналогам; $S_{1..n}$ - сумма корректировок аналога, для которого производится расчет; S_1 - сумма корректировок 1-го аналога; S_2 - сумма корректировок 2-го аналога; S_n - сумма корректировок n-го аналога. Данную формулу можно упростить, умножив числитель и знаменатель на $1/(\lvert S_A \rvert + 1)$, в результате получим: $$K = \frac{1/(\lvert S_{1..n} \rvert + 1)}{1/(\lvert S_1 \rvert + 1) + 1/(\lvert S_2 \rvert + 1) + ... + 1/(\lvert S_n \rvert + 1)}.$$		

Количество корректировок			*4*	*3*	*4*
Весовой коэффициент			0,31	0,38	0,31
Стоимость аренды 1 кв.м	*руб./кв.м*	322			

Расчет ПВД произведен ниже:
ПВД = 322 руб./кв.м в месяц * 272,1 кв.м * 12 мес. = 1051394 руб.

2. Определение предполагаемых потерь от недоиспользования объекта недвижимости и потерь при сборе арендной платы (ПА) и определение действительного валового дохода (ДВД).

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

Значение принято равное данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приложена к отчету), в размере 12,3%.

ДВД = 1051394 руб. – 12,3% = 922073 руб.

3. Расчет предполагаемых издержек по эксплуатации недвижимости (ОИ) и чистого операционного дохода (ЧОД) посредством уменьшения ДВД на величину предполагаемых расходов. Периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода называются операционными расходами. Они делятся на три группы: постоянные (фиксированные расходы), эксплуатационные расходы и резерв на замещение. Постоянные расходы представляют собой налоги на имущество и расходы по страхованию. Эти расходы определяются как фиксированные, они практически не зависят от степени загруженности объекта. В состав эксплуатационных расходов входят расходы типичного года на содержание имущества, предоставление услуг для арендаторов и поддержание потока дохода. Резерв на замещение (восстановление) включает в себя денежные средства, которые откладываются (резервируются) владельцем недвижимости на: ремонт водопроводной системы, канализации, мебели, телефонной системы, замену быстроизнашиваемых предметов и т.д.

Значение ОИ принято равное данным издания «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред. Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приложена к отчету), в размере 17,9% от ПВД.

ЧОД = ДВД – (ПВД * 17,9%) = 922073 – (1051394 * 17,9%) = 733873 руб.

4. Определение ставки капитализации (R). Коэффициент капитализации учитывает ставку дохода на инвестиции. Он представляет собой процентную ставку, используемую для пересчета доходов в рыночную стоимость объекта.

Согласно ФСО № 7 пункт 23в. метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.

Ставка капитализации рассчитывается по следующей формуле:
R = ЧОДс / РСс,
где ЧОДс – чистый операционный доход сопоставимого объекта;
РСс – цена продажи (предложения) сопоставимого объекта.
Расчет ставки капитализации представлен в нижеследующей таблице.

Адрес	ул. М.К.Сидорова, 7	пр.Ленина, 79
Цена (Ц), руб.	4900000	5900000
Арендная плата в месяц, руб.	45000	95000
Арендная плата в год (ПВД), руб.	540000	1140000
ПА (12,3 % от ПВД), руб.	66420	140220
ОИ (17,9% от ПВД), руб.	96660	204060
ЧОД (ПВД-ПА-ОИ), руб.	376920	795720
R (ЧОД/Ц), %	7,7	13,5

На рынке выявлено только два предложения, по которым имеется достаточный объем информации. Данного количества аналогов для применения метода рыночной экстракции не достаточно

В связи с малой возможностью выборки объектов на рынке, метод статистической обработки данных (метод рыночной экстракции) реализовать не представляется возможным, поэтому принято решение использовать справочные данные. В соответствии с изданием «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» под ред.Лейфера Л.А., 2016 год (копия страницы приложена к отчету), в качестве коэффициента капитализации может использоваться показатель «Текущая доходность недвижимости на ближайшие 5 лет». Под текущей доходностью (текущей отдачей) понимается отношение рыночной величины чистого ожидаемого дохода от сдачи в аренду к его рыночной стоимости. Ставка капитализации (R) принимается по средней величине и составляет 12,1 %. Данная величина в целом подтверждается представленными выше аналогами.

5. Определение текущей стоимости объекта. На данном этапе рассчитывается стоимость недвижимого имущества посредством деления величины прогнозируемого чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.
Формула расчета:

$$C_{еон} = \frac{ЧОД}{R},$$

где $C_{еон}$ – стоимость единого объекта недвижимости;
ЧОД – чистый операционный доход;
R – коэффициент капитализации.
Стоимость объекта недвижимости = 733873 руб. / 12,1% = 6065066 руб.

12.3.3. Затратный подход

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.

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. Это связано прежде всего с тем, что на помещения распространяются общедомовые конструктивные элементы, например, стены, кровля, инженерные сети, фундамент. Выделение их стоимости для каждого отдельного помещения не представляется возможным. Так как

объектом оценки является нежилое помещение, имеется вторичный рынок недвижимости, то в соответствии с п. 24 ФСО №7, применение затратного подхода в данном случае не рекомендуется. Таким образом, принят обоснованный отказ от применения затратного подхода.

12.4. Согласование рыночной стоимости объекта оценки

Заключительным элементом аналитического исследования ценностных характеристик объекта оценки является сопоставление расчетных стоимостей, полученных при помощи использованных классических методов оценки. Целью согласования результатов является определение наиболее вероятной стоимости прав собственности на оцениваемый объект на дату оценки через взвешивание преимуществ и недостатков проведенных расчетов.

При согласовании результатов, полученных разными подходами, Оценщик проводит сравнение их между собой по критериям. По каждому из критериев значимости результатам расчетов каждого подхода присваивается весовой коэффициент в долях единицы.

Сумма весовых коэффициентов, присвоенных результатам каждого из подходов в пределах одного критерия, равна единице. Сумма весовых коэффициентов всех подходов по всем критериям делится на максимально возможную сумму весовых коэффициентов (3,0).

Полученные средневзвешенные коэффициенты значимости по каждому из подходов (веса значимости) отражают итоговую значимость результата каждого из примененных подходов в оценке (в долевом выражении). Результаты присвоения весовых коэффициентов вносятся в таблицу. Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля сравнительного подхода принята за единицу. При этом в сравнительном подходе были рассмотрены объекты с сопоставимыми параметрами, однако по которым отсутствовали данные по фактическим сделкам. Результаты, полученные при применении затратного подхода, оказались сопоставимы с данными сравнительного подхода, что повышает достоверность оценки.

Критерии	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Итого:
Достаточность и достоверность исходной информации	0,6	0,4	0,0	1,0
Учет местных условий и конъюнктуры рынка	0,7	0,3	0,0	1,0
Отсутствие влияния методических приемов, могущих исказить конечный результат	0,7	0,3	0,0	1,0
Сумма значений коэффициентов, присвоенных каждому из подходов	2,0	1,0	0,0	3,0
Итоговый коэффициент (вес) значимости	2,0/3,0 = **0,67**	1,/3,0 = **0,33**	0,0/3,0 = **0,0**	1,0

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила:

	Расчетная стоимость, руб.			*Удельные веса*			*Согласованная стоимость, руб.*	*Итоговая рыночная стоимость, руб., НДС не облагается, округленно*
	Затратный подход	*Сравнительный подход*	*Доходный подход*	*Затратный подход*	*Сравнительный подход*	*Доходный подход*		
Объект оценки	-	5510841	6065066	-	0,67	0,33	5693735	5 700 000

В соответствии с заданием на оценку, требуется установить рыночную стоимость без указания диапазона цен.

13. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СТОИМОСТИ

В результате проведенного анализа и расчетов, рыночная стоимость следующего объекта оценки, по состоянию на 20.03.2018 г., НДС не облагается, составляет округленно:

Наименование объекта оценки	*Рыночная стоимость*
Нежилое помещение, назначение: нежилое помещение, общая площадь 272,1 кв.м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 9-30, адрес объекта: Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8, пом.1-002, кадастровый номер 11:20:0602018:521	5 700 000 рублей

Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями документов, регламентирующих практику профессиональной оценки: Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральными стандартами, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности.

Оценщик *Садыков Артем Данисович*

СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

1. Фотографии объекта оценки
2. Документы на объект оценки
3. Копии предложений аналогов
4. Копии страниц издания «Справочник оценщика недвижимости-2016»
5. Документы Оценщика

























РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

Единый государственный реестр прав
на недвижимое имущество и сделок с ним

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации права

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

Дата выдачи: "25" ноября 2011 года

Документы-основания: • Приказ Комитета по управлению муниципальным имуществом администрации МОГО "Ухта" от 09.09.2009 №545 § 2 "О закреплении муниципального имущества"

• Акт о приеме-передаче здания (сооружения) №47/1 от 09.09.2009

Субъект (субъекты) права: Муниципальное унитарное предприятие "Ухтазнерго" муниципального образования городского округа "Ухта", ИНН: 1102028663, ОГРН: 1021100730661, дата гос.регистрации: 23.03.2001, наименование регистрирующего органа: Администрация муниципального образования "Город Ухта", КПП: 110201001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8

Вид права: Хозяйственное ведение

Объект права: нежилое помещение, назначение: нежилое, общая площадь 272,1 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 9-30, адрес объекта: Республика Коми, г.Ухта, ул.Горького, д.8, пом.1.002

Кадастровый (или условный) номер: 11-11-20/003/2009-834

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" ноября 2011 года сделана запись регистрации № 11-11-20/045/2011-881

Регистратор Дворникова М. Е.

М.П. (подпись)

11 АА № 838197

167000, Республика Коми, г. Сыктывкар а/я902, тел.: 89222722755,

СПРАВКА
о балансовой стоимости здания

МУП «Ухтаэнерго» МОГО «Ухта» настоящим подтверждает, что помещение административно-хозяйственное (офис) инвентарный номер № 730715, расположенное по адресу: г. Ухта, Республика Коми, ул. Горького, д. 8, находится в хозяйственном ведении и на балансе предприятия.

Балансовая стоимость здания по состоянию на 01.01.2018 г. составляет 11239(одиннадцать тысяч двести тридцать) руб. 43 коп.

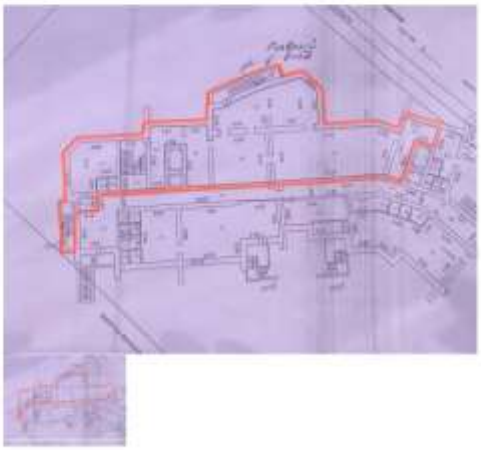
Первоначальная стоимость – 25140,65 руб.

Амортизация 13901,22 руб.

Конкурсный управляющий _____ Танасов Р.А.

помещение, 268,8 кв.м., Ухта г., Ленина пр-кт, 79

ПОДАТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ



ООО \"Ухтинский общепит\"

+7 821 674 5584



ОСНОВНЫЕ ДАННЫЕ:

ТИП ПОМЕЩЕНИЯ:	ПОМЕЩЕНИЕ
АДРЕС:	УХТА Г., ЛЕНИНА ПР-КТ

ХАРАКТЕРИСТИКИ:

НОМЕР ДОМА:	79
ПЛОЩАДЬ ОБЩАЯ:	268,8 КВ.М
ЦЕНА:	5900000 РУБ

ОПИСАНИЕ:

Продам нежилое подвально-цокольное помещение для размещения кафе, ресторана, столовой, а также продуктового магазина, либо сдам в АРЕНДУ. Имеется проект для размещения кафе. Выведена наружная канализация с жироуловителем. Отдельных 3 входа (есть разрешение на строительство, имеется согласование с МВК). Также возможна сдача в аренду, взаимозачет. Цена 95 000 руб.

КЛЮЧЕВЫЕ СЛОВА

РАЗМЕЩЕНО

ДЛЯ ПЕЧАТИ ДОБАВИТЬ В ИЗБРАННОЕ ПОЖАЛОВАТЬСЯ

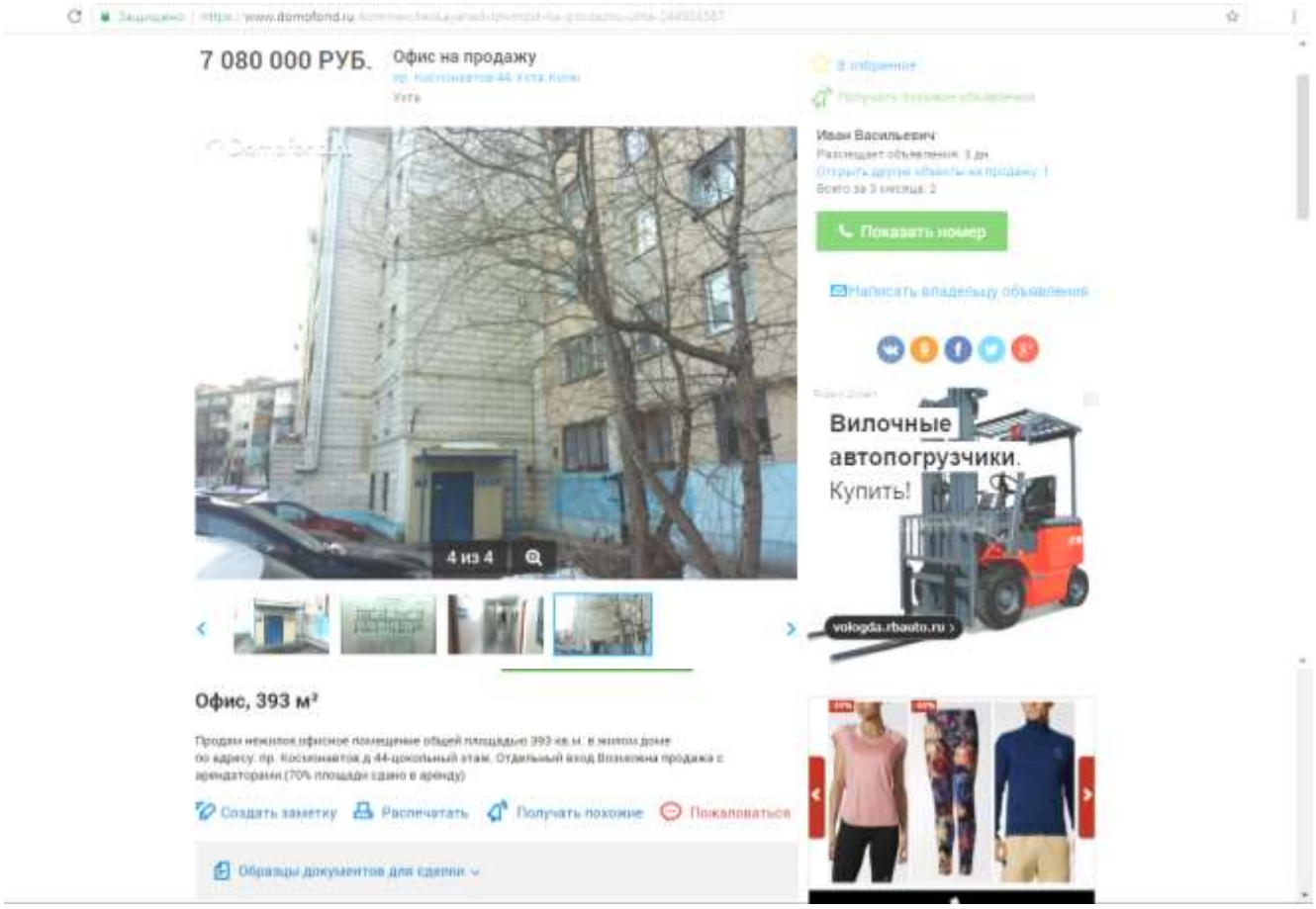
Обучение для начинающих!
Набор в летние группы с 1 мая
запись по телефону: 8-912-102-19-83
Ухта, ул. ЮБИЛЕЙНАЯ, д. 14

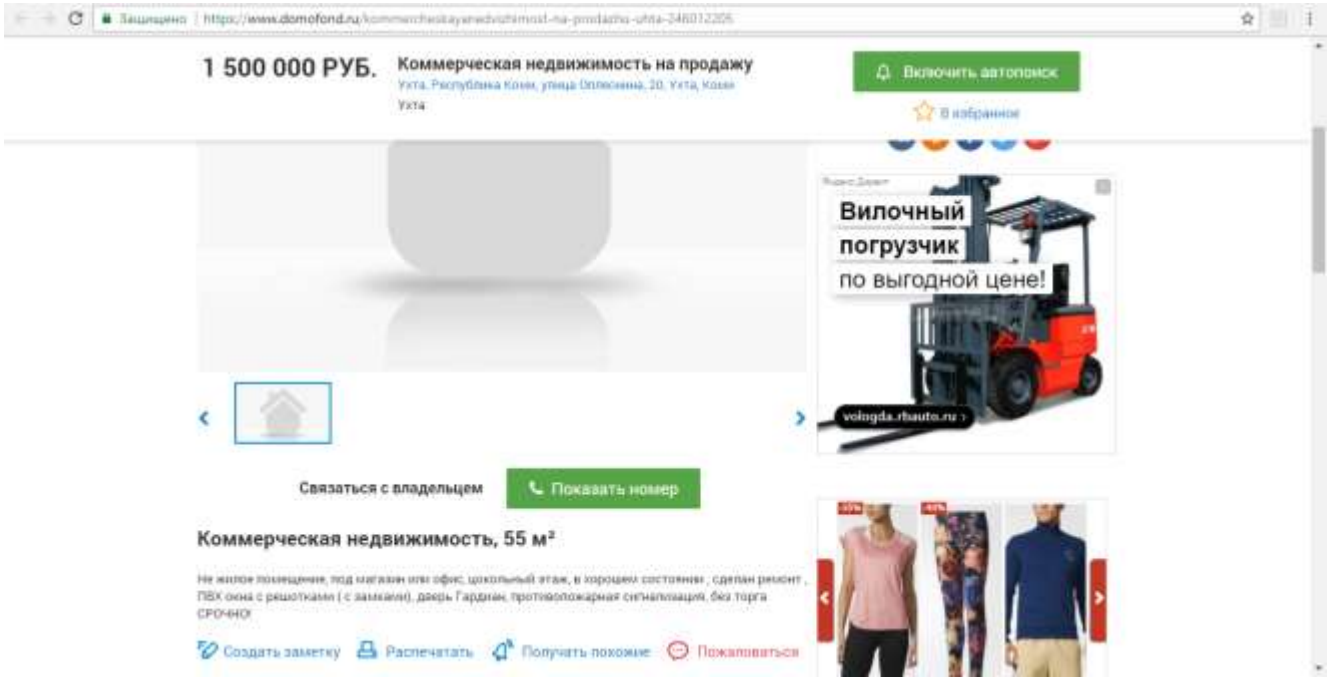
Телеателье
Ухта, пр. Космонавтов, 10
8(8216)
74-70-62, 76-70-02

Генерального директора
ООО СК "ВЭЛДМАСТЕР",
ООО "ОКНА В НАЛИЧИИ",
ГСК "Арктика"
ЕФИМЦЕВА ВАЛЕРИЯ НИКОЛАЕВИЧА
для погашения задолженности
приглашаем в коммерческий центр ИД "НЭП" по адресу:
Зерюнова, 7/1,
к Долининой Юлии Владимировне.
Т. 76-08-24

Пассим+
Канцтовары Сувениры Всё для
Бумага Снегурочка
210.50 руб.
Доставка по городу от ОДНОЙ коробки




7 080 000 РУБ.
Офис на продажу
Ухта
Иван Васильевич
Показать номер
Написать владельцу объявления
4 из 4
Вилочные автопогрузчики. Купить!
vologda.rbauto.ru
Офис, 393 м²
Создать заметку
Распечатать
Получить похожие
Пожаловаться
Образцы документов для сделки


1 500 000 РУБ.
Коммерческая недвижимость на продажу
Ухта, Республика Коми, улица Оплеснина, 20, Ухта, Коми
Ухта
Включить автопоиск
В избранное
Вилочный погрузчик по выгодной цене!
vologda.rbauto.ru
Связаться с владельцем
Показать номер
Коммерческая недвижимость, 55 м²
Создать заметку
Распечатать
Получить похожие
Пожаловаться

45 000 РУБ.
Без комиссии

Офис в аренду

Ухта



В избранное

Получать похожие объявления

Собственник

Размещает объявлений: 5 лет 1 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Открыть другие объекты в аренде: 1

Всего за 3 месяца: 7

Показать номер

Написать владельцу объявления



Офис, 125 м²

Сдам в долгосрочную аренду нежилое помещение офисного типа общей площадью 125 кв. метров. Расположено в новом микрорайоне города Ухты, в 9-ти этажном кирпичном жилом доме 2013 года постройки по адресу: г. Ухта, ул. Сидорова, д. 7. Состоит из 4 кабинетов (14, 19, 20 и 32 кв. метра), санузла с душевой кабиной и вспомогательных помещений.
Выполнен качественный ремонт (стены выровнены по маякам, обои под покраску, подвесной потолок "Армстронг", на полу керамогранит, ПВХ окна, входная группа из алюминиевого профиля).
Коммуникации: электроснабжение 17 кВт, холодное/горячее водоснабжение, канализация, отопление, вентиляция, телефония и интернет "Ростелеком" (оптоволокно). Установлены приборы учёта, пожарно-охранная сигнализация. Имеется пожарный выход. Стоянка для автомобилей. По периметру дома установлена система видеонаблюдения.
Коммунальные услуги оплачиваются отдельно по фактическому потреблению по расценкам ресурсоснабжающих организаций.
Возможна аренда помещения с последующим выкупом.
Звоните, пишите - договоримся!

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться

40 000 РУБ.
Комиссия 50%

Коммерческая недвижимость в аренду

Ухта



В избранное

Получать похожие объявления

Агентство недвижимости "АПН"

Размещает объявлений: 5 лет 6 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 111

Открыть другие объекты в аренде: 10

Всего за 3 месяца: 165

Показать номер

Написать владельцу объявления

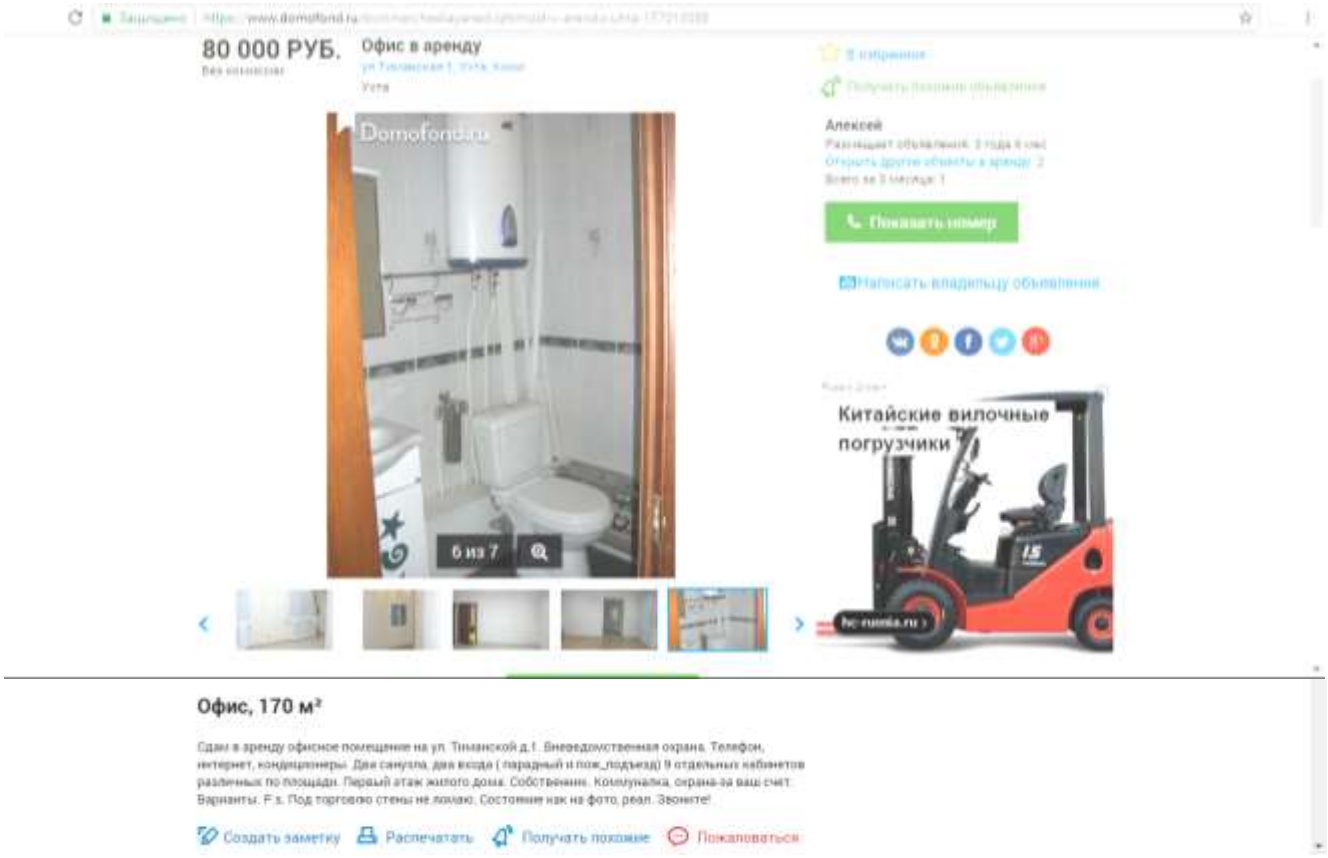


Есть туалет. Вход отделан декоративным камнем. Внутри выполнен хороший ремонт, окна ПВХ, подвесные потолки, обои под покраску. Чистое и аккуратное помещение, ремонт обновлялся в декабре 2017 года. Установлены датчики пожарной и охранной сигнализации.

Рядом детский парк, историческая часть города.

Коммунальные платежи оплачиваются отдельно по фактическому расходу.

Создать заметку | Распечатать | Получать похожие | Пожаловаться



Офис, 170 м²

Сдам в аренду офисное помещение на ул. Тимирской д.1. Вневедомственная охрана. Телефон, интернет, кондиционеры. Два санузла, два входа (парадный и пож_подъезд) 9 отдельных кабинетов различных по площади. Первый этаж жилого дома. Собственник. Коммуналка, охрана-за ваш счет. Варианты. P.s. Под торговлю стены не лочаю. Состояние как на фото, реал. Звоните!

Создать заметку Распечатать Получать похожие Пожаловаться

учесть специфику рынков продаж и аренды офисно-торговых объектов недвижимости принципиально различного функционального назначения.

В дополнение к значениям скидки на торг, рассчитанных на основе обработки мнений оценщиков, в том включены значения таких же скидок, полученных на основе данных, представляющих мнение сотрудников банковских структур. Как и следовало ожидать, их экспертное мнение не столь оптимистично в оценках, как мнение оценщиков. В среднем значения этих скидок существенно больше. Следуя общей направленности **ФСО №9** о недопустимости использования исходных данных, приводящих к максимизации расчетной величины стоимости, авторы Справочника рекомендуют учитывать мнение сотрудников банковских структур при оценке недвижимости, предназначенной в качестве залога. Это позволит снизить риски банков и упростит процедуру сдачи отчетов по оценке для целей залога.

9.1.1. *Активный рынок*

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	7,9%	8,9%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	7,6%	8,7%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	7,3%	8,4%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	10,1%	11,3%

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 37

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта площадью 500 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 100 кв. м	0,85	0,79	0,92
Отношение удельной цены объекта площадью 2000 кв. м к удельной цене такого же объекта площадью 500 кв. м	0,81	0,75	0,88
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 500 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 100 кв. м	0,86	0,80	0,92
Отношение удельной арендной ставки объекта площадью 2000 кв. м к удельной арендной ставке такого же объекта площадью 500 кв. м	0,82	0,75	0,88

Таблица 38

Матрицы коэффициентов

Цена

Площадь, кв.м		аналог						
объект оценки	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,08	1,11
1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

Таблица 39

Арендная ставка

Площадь, кв.м		аналог						
объект оценки	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

Дополнительные факторы, влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- транспортная доступность населения к центру города, объектам культуры и бытового обслуживания общегородского значения;
- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройство территории;
- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения;
- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;
- состояние окружающей среды, санитарные условия;
- инженерно-геологические условия строительства;
- рекреационная ценность территории;
- престижность территории.

4.2. *Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»*

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 25

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 26

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,72	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,71	0,87

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- местоположение объекта (престижность, пешеходный трафик);
- важность и значимость отдельного входа для эффективного использования объекта недвижимости;
- влияние наличия отдельного входа на спрос на объекты недвижимости данного типа;
- внешний вид входной группы (дверь, крыльцо и пр.).

5.5. *Элемент сравнения - расположение встроенного помещения в здании (этаж)*

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 48

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,70	0,73
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,86	0,88

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,70	0,73
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,81	0,83
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,85	0,87

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 49

Наименование коэффициента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в подвале к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,71	0,63	0,79
Отношение удельной цены объекта в цоколе к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной цены объекта на 2 этаже и выше к удельной цене такого же объекта на 1 этаже	0,87	0,81	0,93
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в подвале к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,72	0,63	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта в цоколе к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,82	0,75	0,89
Отношение удельной арендной ставки объекта на 2 этаже и выше к удельной арендной ставке такого же объекта на 1 этаже	0,86	0,80	0,92

Дополнительные факторы влияющие на выбор конкретного значения корректировки внутри расширенного интервала

- год постройки здания;
- дата последней реконструкции;
- качество строительных материалов;
- состояние конструктивных элементов;
- среда эксплуатации.

5.7. *Элемент сравнения – состояние отделки*

Обращаем внимание, что корректирующие коэффициенты, приведенные в данном разделе, относятся к состоянию отделки объектов, а не их долгоживущих конструктивных элементов.

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 56.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отделки, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,79	0,78	0,81
Отношение удельной цены объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,22	1,21	1,24
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отделки, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,78	0,77	0,80
Отношение удельной арендной ставки объекта с отделкой, требующей косметического ремонта, к удельной арендной ставке такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	0,86	0,85	0,87
Отношение удельной цены объекта с отделкой "люкс", к удельной цене такого же объекта с отделкой в среднем состоянии	1,23	1,21	1,24

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0209

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 434291

Настоящий диплом выдан Фадыкову Артёму Данисовичу

в том, что он(а) с „04" апреля 2002г. по „12" марта 2003 прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) Санкт-Петербургском государственном университете экономики и финансов по профессиональной переподготовке в области оценочной деятельности по программе „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)".

Государственная аттестационная комиссия решением от „27" февраля 2003 г. удостоверяет право (соответствие квалификации) Фадыкова Артёма Данисовича на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса).

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Санкт-Петербург год 2003

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Садыков Артем Данисович

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 8702 № 638539, выдан 26.11.2002г.
УВД г. Сыктывкара

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 09 » июля 2007г., регистрационный № 000243

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 11 » июля 2016 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0021300 *

ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

ДОГОВОР (ПОЛИС)
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
№ 433-706-081353/17

«14» декабря 2017 г. **г. Сыктывкар**

1. СТРАХОВАТЕЛЬ:	1.1. **Садыков Артем Данисович** Паспортные данные: **87 02, 638539, выдан УВД г. Сыктывкара от 26.11.2002г.**
2. СТРАХОВЩИК:	2.1. **Страховое публичное акционерное общество «Ингосстрах»** Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
3. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ / РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД):	3.1. С **«14» декабря 2017 года** по **«13» декабря 2018 года,** обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором. 3.2. Настоящий Договор покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователю в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. 3.3. Ретроактивный период по настоящему Договору устанавливается, начиная с даты, когда Страхователь начал осуществлять оценочную деятельность.
4. СТРАХОВАЯ СУММА:	4.1 Страховая сумма по настоящему Договору по всем страховым случаям (в соответствии с п.7.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **3 000 000,00 (Три миллиона) рублей.** 4.2. Страховая сумма в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.7.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей.**
5. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:	5.1. **2 550,00 (Две тысячи пятьсот пятьдесят) рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **18.12.2017г.** При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.
6. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	6.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 17.07.2017 г. (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
7. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	7.1. Объектом страхования по настоящему Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам. 7.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
8. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	8.1. По настоящему Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страхователем с письменного согласия Страховщика факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба. 8.2. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий. 8.3. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на страховые случаи, произошедшие в результате действий (бездействия) Страхователя, имевших место в течение Периода страхования или Ретроактивного периода.
9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:	9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются расходы, указанные в п.п. 10.4.1.1., 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования ответственности оценщиков.
10. ФРАНШИЗА:	10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена

СТРАХОВАТЕЛЬ:
Садыков А.Д.

От Страхователя: _____

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»

Филиал в Республике Коми ИНГОССТРАХ Ingosstrakh

От Страховщика: _____
(Хасиев Г.А., начальник отдела корпоративного страхования филиала СПАО «Ингосстрах» в Республике Коми, доверенность №49-11/16 от 02.11.2016г.).
ФИО, должность, основание полномочий