

167 000, Россия, Республика Коми,
г. Сыктывкар,
ул. Куратова, д.53
тел.: 8212 -37-03-13
www.ip-finance.ru



УТВЕРЖДАЮ:
Генеральный директор
ООО «Ай Пи – Финанс»

/Полещиков Д.В./

04 октября 2024 г.

ОТЧЕТ № 0124NU0699
*об оценке рыночной стоимости объектов
недвижимости, расположенных по адресу:
Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давнон,
ул. Лесопарковая, д. 67*

Заказчик:
Конкурсный управляющий
Наговицына Евгения Олеговна

Исполнитель:
ООО «Ай энд Пи – Финанс»

Дата определения стоимости: 04 октября 2024 г.

Дата осмотра: 04 октября 2024 г.

Дата составления отчета: 04 октября 2024 г.

Сыктывкар 2024 г.

04 октября 2024 г.
Исх. № 0124NU0699

В соответствии с договором № 0124NU0699 от 26 июля 2024 г., ООО «Ай энд Пи - Финанс» произвело оценку рыночной стоимости объектов недвижимости:

1. Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.

2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67

Оценка производилась для сделки купли - продажи, по состоянию на 04 октября 2024 г.

Данная оценка подразумевает определение стоимости Объекта исходя из состояния рынка нежилых зданий и помещений в совокупности со сложившимися обстоятельствами на дату оценки в г. Сыктывкар

Обращаем внимание, что это письмо не является отчетом по оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристика ОБЪЕКТА оценки, необходимая информация и расчеты представлены в отчете, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

Произведенные ниже расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость ОБЪЕКТА оценки, на дату оценки составляет, округленно:

№ п/п	Наименование объекта оценки.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	2 600 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67	5 598 000

Оценка была проведена, а Отчет составлен в соответствии с Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г., Федеральными Стандартами в области оценки, утвержденными Приказами Минэкономразвития РФ: N 297, 298, 299 от 29.09.2015 г.; Федеральными стандартами оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25.09.2014 № 611. Стандартами профессиональной деятельности в области оценки СПОД РОО 2022.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за обращение в нашу фирму.

С уважением,
Генеральный директор
ООО «Ай энд Пи – Финанс»

Полешиков Д.В.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	7
1.3. Сведения о Заказчике оценки	9
1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе оценки	9
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).	10
1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности	11
1.7 Заявление о соответствии	13
1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения	13
1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия	14
1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки	18
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	20
2.1 Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта, имущественные права и наличие обременений, связанных с объектом оценки	20
2.2. Фотографии объекта оценки	24
2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования	24
3. АНАЛИЗ РЫНКА	26
4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ	39
4.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом	40
4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом	41
4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом	51
4.4. Согласование рыночной стоимости объекта оценки с учетом результатов расчетов по всем подходам	59
5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки	61
6. Подпись оценщика	61
7. Перечень приложений	62

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основные факты и выводы

Таблица 1. Основные факты и выводы

Порядковой номер Отчета об оценке	0124NU0699
Основание для проведения оценки	Договор № 0124NU0699 от 04 октября 2024 г
Общая информация, идентифицирующая объект оценки:	<p>1. Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67</p>
Краткое описание имущественных прав	В данном отчете оценивается полное право на объекты недвижимости.
Обременения	<p>1. Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.</p> <p>Запрещение регистрации 11:05:0101001:414-11/053/2024-6</p> <p>Ипотека: 11:05:0101001:414-11/001/2017-3 11:05:0101001:414-11/001/2017-2 11-11/001-11/001/011/2016-1575/1 11-11/001-11/001/011/2016-859/1 11-11/001-11/001/015/2015-16086/1 11-11/001-11/003/001/2015-652/1 11-11-03/003/2014-463 11-11-01/200/2013-264</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67</p> <p>Запрещение регистрации 11:05:0104002:48-11/053/2024-6</p> <p>Ипотека: 11:05:0104002:48-11/001/2017-3 11:05:0104002:48-11/001/2017-2 11-11/001-11/001/011/2016-1576/1 11-11/001-11/001/011/2016-858/1 11-11/001-11/001/015/2015-16088/1 11-11/001-11/003/001/2015-653/1 11-11-01/149/2014-412 11-11-01/200/2013-264</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют.</p>
Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:	<ul style="list-style-type: none"> - ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или его часть), а также значение полученной итоговой стоимости иначе, чем это предусмотрено договором об оценке и Заданием на оценку; - результаты оценки стоимости объекта оценки основываются на информации, существовавшей на дату оценки и могут быть признаны рекомендуемыми для целей, указанных в задании на оценку, в течение 6 месяцев с даты составления отчета об оценке стоимости; - итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается без приведения расчетов и суждений оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость, однако вследствие активности рынка объекта оценки, оценщик считает возможным указать допустимый интервал стоимости в размере +/- 10%; - оценщики не принимают на себя ответственность за последующие

	изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость объекта оценки.
Используемые в Отчете иностранные валюты и их курсы, установленные Банком России на дату проведения оценки	Рубль
Наименование собственника Объекта оценки	ООО «Винный погребок», Юр. адрес: 167000, РК, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости для сделки купли - продажи
Дата оценки	04 октября 2024 года
Период проведения работ	с 04 октября 2024 года по 04 октября 2024 года
Дата составления Отчета	04 октября 2024 года
Балансовая стоимость Объекта оценки на последнюю отчетную дату	Сведения не предоставлены
Дата осмотра Объекта оценки	04 октября 2024 года

Результаты, полученные при применении различных подходов, приведены в таблице ниже:

Таблица 2

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)			Удельные веса			Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС) округленно
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	-	9 753 827	6 642 482	-	0,5	0,5	8 198 155	8 198 000
2	В том числе: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67	-	5 597 520	-	-	1,0	-	5 597 520	5 598 000

Стоимость здания, очищенная от стоимости земельного участка под этим зданием, составляет: 8 198 000 руб. - 5 598 000 руб. = 2 600 000 руб.

В результате проведенного анализа и расчетов, рыночная стоимость объектов недвижимости на дату оценки составляет округленно:

Таб.3

№ п/п	Наименование объекта оценки.	Рыночная стоимость, руб.
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	2 600 000
2	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67	5 598 000

1.2. Задание на оценку

Таблица 4. Задание на оценку

Объект оценки	<p>1. Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67</p>
Существующие права на объект оценки	В данном отчете оценивается полное право на объекты недвижимости.
Обременения (ограничения) прав	<p>1. Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.</p> <p>Запрещение регистрации 11:05:0101001:414-11/053/2024-6</p> <p>Ипотека: 11:05:0101001:414-11/001/2017-3 11:05:0101001:414-11/001/2017-2 11-11/001-11/001/011/2016-1575/1 11-11/001-11/001/011/2016-859/1 11-11/001-11/001/015/2015-16086/1 11-11/001-11/003/001/2015-652/1 11-11-03/003/2014-463 11-11-01/200/2013-264</p> <p>2. Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67</p> <p>Запрещение регистрации 11:05:0104002:48-11/053/2024-6</p> <p>Ипотека: 11:05:0104002:48-11/001/2017-3 11:05:0104002:48-11/001/2017-2 11-11/001-11/001/011/2016-1576/1 11-11/001-11/001/011/2016-858/1 11-11/001-11/001/015/2015-16088/1 11-11/001-11/003/001/2015-653/1 11-11-01/149/2014-412 11-11-01/200/2013-264</p> <p>Ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации отсутствуют.</p>
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения	<p>В данном отчете оценивается полное право собственности на оцениваемые объекты.</p> <p>Имеющиеся обременения (ограничения) прав в данном отчете не учитываются.</p>

(обременения) этих прав:	
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для сделки купли - продажи
Сведения о предполагаемых пользователях результата оценки и отчета об оценке (помимо заказчика оценки):	Оценщику не известны
Соблюдение требований законодательства России:	Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	установление цены сделки купли-продажи
Вид стоимости (предпосылки стоимости):	Рыночная и стоимость объекта оценки в предпосылке о текущем использовании.
Дата оценки	04 октября 2024 года
Срок проведения оценки	с 04 октября 2024 года по 04 октября 2024 года
Состав и объем документов и материалов, предоставленных заказчиком оценки: (Копии документов представлены в Приложении к Отчету).	Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.08.2024 г.; Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.08.2024 г.;
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых материалов и информации:	Заказчик оценки обязан предоставить в срок не более 3 (трех) дней (если иное не предусмотрено договором на оценку) заверенные копии правоустанавливающих документов и документов, устанавливающих характеристики объекта оценки
Специальные допущения и ограничения оценки, известные на момент составления задания на оценку:	Оценка производится в соответствии со специальными требованиями потенциального залогодержателя, если указанные требования не противоречат Федеральному стандарту оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» и иным федеральным стандартам оценки. В соответствии с допущениями и ограничениями, указанными в отчете.
Необходимость привлечения внешних организаций и отраслевых экспертов:	Не привлекаются
Форма составления отчета об оценке:	Отчет об оценке составляется на бумажном носителе.
Ограничения на использование, распространение и публикацию отчета об оценке:	Отчет полностью или частично, а также выдержки из отчета не могут копироваться, распространяться и/или публиковаться без письменного согласия оценщика
Форма представления итоговой стоимости:	Итоговый результат оценки стоимости объекта оценки указывается в виде конкретной округленной величины/числа без приведения суждений и расчетов оценщика о возможных границах интервала, в котором может находиться стоимость
Иные специфические требования к отчету об оценке:	Не предусмотрены
Необходимость проведения дополнительных	Не требуется

исследований и определения иных расчетных величин:	
--	--

1.3. Сведения о Заказчике оценки

Таблица 5. Сведения о заказчике (юридическое лицо)

Заказчик	ООО «Винный погребок» Юр. адрес: 167000, РК, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67 ИНН 1101107827 ОГРН 1021100517745 от 13.11.2002 г.
----------	---

1.4. Сведения об Оценщике и Исполнителе оценки

Таблица 6. Сведения об Оценщике

Оценщик	Лященко Эдуард Геннадьевич Местонахождение: 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Куратова, 53
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке «Институт переподготовки и повышения квалификации работников АПК Республики Коми» ПП-1 № 341193, (регистрационный номер 14051). Дата выдачи: 25 июня 2012 г. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 040257-1 от 27.06.2024 г. по направлению оценочной деятельности «Оценка недвижимости». Срок действия до 27.06.2027 г.
Сведения о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Ассоциация «Российское общество оценщиков», дата вступления 07.03.2013г., номер в реестре СРО 008395 (Свидетельство № 0002370 от 22.07.2020 г.)
Сведения о страховом полисе Оценщика	Полис обязательного страхования ответственности оценщика № 232100-035-000005 от 18.12.2023 года ПАО «САК «Энергогарант». Страховая сумма 30 000 000 руб. Срок действия – с 24.12.2023 г. до 23.12.2024 г.
Стаж работы	11 лет
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика:	Настоящим ООО "Ай Пи - Финанс" и оценщик подтверждают полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке.
Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке внешних организациях и квалифицированных отраслевых специалистах с указанием их квалификации, опыта и степени их участия в проведении оценки объекта оценки:	Иные организации и специалисты к подготовке отчета не привлекались

Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Таблица 7

Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	Общество с ограниченной ответственностью «Ай энд Пи - Финанс» (ООО «Ай Пи-Финанс»)
ИНН/КПП юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой	ИНН 1101045264, КПП 110101001

договор:	
ОГРН, дата присвоения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:	ОГРН 1051100486414 от 15.06.2005 г.
Место нахождения Исполнителя	167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Куратова, 53
Почтовый адрес Исполнителя	167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Куратова, 53
Банковские реквизиты Исполнителя	р/с 40702810836270002042 в АКБ "Северный Народный Банк" (ОАО) г. Сыктывкар, к/с 30101810000000000781 в РКЦ НБ РК, БИК 048702781
Контактная информация	Тел./факс 8212-37-03-13, email: info@ip-f.ru
Сведения о страховом полисе Исполнителя	Полис обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки № 232100-035-000004 от 18.12.2023 года ПАО «САК «Энергогарант». Страховая сумма 100 000 000 руб. Срок действия – с 12.01.2024 г. до 11.01.2025 г.

1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные).

Отчет подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

- в соответствии с ограничениями, указанными ниже, оценка проводится из допущения, что объект оценки находится в рабочем состоянии/на ходу.
- выводы о правах на оцениваемый объект были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации;
- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- в отчете использованы достоверные источники информации.
- выводы о правах на оцениваемую недвижимость были сделаны на основании правоустанавливающих документов на объект оценки в предположении их достоверности;
- согласно п.7 ФСО №7 установлено, что «В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта производится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное». Проведенный осмотр объектов оценки не выявил наличие имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. Задание на оценку также не содержит указаний о наличии имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемых объектов недвижимости, кроме зафиксированных в предоставленных на объекты оценки документах. На основании этого определение рыночной стоимости оцениваемого имущества производилось в предположении отсутствия каких-либо обременений со стороны третьих лиц.
- специальная экспертиза инженерных сетей не проводилась, предполагалось, что все инженерные коммуникации оцениваемого объекта находятся в исправном состоянии;

- объект оценки, по представленным сведениям, не обладает какими-либо скрытыми дефектами, в том числе дефектами основания, фундамента или несущего каркаса здания, которые могли бы повлиять на их стоимость;
- объект оценки соответствует всем санитарным и экологическим нормам, если противное не отмечено в отчете об оценке;
- объект оценки считается свободным от каких-либо претензий или ограничений, кроме зафиксированных в отчете;

Отчет подготовлен в соответствии со следующими *ограничениями*:

- выдержки из отчета и отчет не могут копироваться без письменного согласия оценщика;
- оценщики не предоставляют дополнительных консультаций и не отвечают в суде по данному отчету, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами;
- отчет или его части могут быть использованы заказчиком только в соответствии с целью, определенной в отчете;
- заключение об искомой стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом, любое соотнесение частей стоимости, с частью объекта является неправомерным;
- все прогнозы, базируются на текущей рыночной ситуации, которая с течением времени может измениться, заключение о стоимости действительно только на дату оценки;
- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объектов оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объектов оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

Специальные условия, использованные Оценщиком
- отсутствуют.

1.6 Применяемые стандарты оценочной деятельности

Оценщик в практике своей деятельности руководствуется всем сводом нормативно-правовых актов Российской Федерации, часть которых непосредственно регулирует оценочную деятельность, а часть относится к косвенным документам, раскрывающим значение и роль оценщика в той или иной сфере.

К косвенным нормативно-правовым актам, несомненно, можно отнести множество законов, постановлений, подзаконных актов, ведомственных инструкций, правил и прочих документов, наиболее значимыми среди которых являются Гражданский Кодекс Российской Федерации, Земельный Кодекс РФ, Лесной Кодекс РФ, Налоговый Кодекс РФ.

Основой законодательства РФ в области оценочной деятельности, регулирующей институт оценки в России, являются следующие документы:

- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Федеральный закон «О саморегулирующих организациях» № 315-ФЗ от 01.12.2007 г.;
- Общие стандарты оценки (федеральные стандарты оценки ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200);
- Специальные стандарты оценки, определяющие дополнительные требования к порядку проведения оценки, в том числе для отдельных видов объектов оценки (недвижимости, машин и оборудования, бизнеса, нематериальных активов и интеллектуальной собственности), в т.ч. Федеральный стандарт оценки (ФСО) № 7 «Оценка недвижимости», утвержденный приказом МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.; ФСО № 8 «Оценка бизнеса», утвержденный приказом МЭР РФ № 326 от 01.06.2015 г.; ФСО № 9 «Оценка для целей залога», утвержденный приказом МЭР РФ № 327 от 01.06.2015 г.; ; ФСО № 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный приказом МЭР РФ № 328 от 01.06.2015 г.; ФСО № 11 «Оценка нематериальных активов и интеллектуальной собственности», утвержденный приказом МЭР РФ № 385 от 22.06.2015 г.

До момента принятия специальных стандартов оценки, предусмотренных программой разработки федеральных стандартов оценки и внесения изменений в федеральные стандарты оценки, утвержденной приказом Минэкономразвития России от 30 декабря 2020 г. N 884, приоритет имеют нормы общих стандартов оценки ФСО I - ФСО VI.

Таблица 8 Информация о стандартах, применяемых оценщиком в настоящем отчете

Краткое наименование стандарта	Полное наименование стандарта	Сведения о принятии стандарта
ФСО I	Федеральный стандарт оценки «Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки» (ФСО I)	Приказ МЭР РФ № 200 от 14.04.2022 г.
ФСО II	Федеральный стандарт оценки «Виды стоимости (ФСО II)»	
ФСО III	Федеральный стандарт оценки «Процесс оценки (ФСО III)»	
ФСО IV	Федеральный стандарт оценки «Задание на оценку (ФСО IV)»	
ФСО V	Федеральный стандарт оценки «Подходы и методы оценки (ФСО V)»	
ФСО VI	Федеральный стандарт оценки «Отчет об оценке (ФСО VI)»	
ФСО-7	Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости»	Приказ МЭР РФ № 611 от 25.09.2014 г.

В соответствии со статьей 15 Федерального закона № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. оценщик обязан соблюдать при осуществлении оценочной деятельности федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Советом Ассоциации «Русское общество оценщиков» утверждены Стандарты и правила оценочной деятельности Ассоциации «Русское общество оценщиков» (далее РОО) – СПОД РОО 2022, которые введены в действие и являются обязательными к применению членами РОО. С полным текстом Стандартов и правил оценочной деятельности РОО можно ознакомиться на официальном сайте РОО: www.srgoo.ru.

1. Общая часть к сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов. – М.: «Стройиздат», 1970.

2. Сборники Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений. Утверждены Академией наук СССР по согласованию с Госстроем СССР – М. 1972.
3. Правила оценки физического износа» ВСН 53-86(р), Госгражданстрой, М., 1990.

1.7 Заявление о соответствии

Оценщик, выполнивший данный отчет, подтверждает следующее:

- факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах принятых ограничений и допущений;
- оценщик не имеет настоящей и ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам;
- вознаграждение Оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка была проведена в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 г.; общими стандартами оценки (ФСО №№ I-VI, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200); специальными стандартами оценки, определяющими дополнительные требования к порядку проведения оценки (ФСО №7, утвержденный приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 г. №611), а также Стандартами оценки Ассоциации «Русское общество оценщиков» (СПОД РОО 2022);
- образование оценщика соответствует необходимым требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества и знает район его нахождения;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не обеспечивал профессиональной помощи в подготовке отчета;
- описание объекта оценки произведено в соответствии с представленной Заказчиком документацией и на основе результатов личного обследования объекта оценки Оценщиком.

1.8 Перечень данных, использованных при проведении оценки с указанием источников их получения

- Гражданский Кодекс Российской Федерации;
- Федеральный Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998 г.;
- Распоряжение Минимущества Российской Федерации №578-р от 06.03.2002г. «Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков»;
- Оценка недвижимости: учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой.- М.: Финансы и статистика, 2002. - 496 с.;
- Данные, полученные при непосредственном изучении объекта оценки согласно представленным Заказчиком документам;
- Данные сборников УПВС и Ко-Инвест;
- Методическим рекомендациям «Оценка имущественных активов для целей залога», разработанным Ассоциацией Российских Банков, от 25.11.2011 г.;
- Данные публичной кадастровой карты: <http://maps.rosreestr.ru/PortalOnline>;

- Данные по социально-экономическому развитию РФ и регионов, полученные согласно официальным источникам (<http://economy.gov.ru>);
- Данные сайта Центральный банк РФ <http://www.cbr.ru>;
- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки сравнительного подхода» Под ред Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки, 2023 год;
- «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» Под ред Л.А. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения и оценки, 2023 год;

1.9 Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком предоставлены копии следующих документов (представлены в приложении к Отчету):

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.08.2024 г.;

Выписка из ЕГРН об основных характеристиках объекта недвижимости от 28.08.2024 г.;

1.10 Вид оцениваемой стоимости, основные термины и понятия

Согласно положениям ФСО-I, ФСО-II, ФСО-III в процессе оценки необходимо соблюдать требования законодательства Российской Федерации в области оценочной деятельности. Ниже приводится трактовка основных терминов и процессов оценки, трактуемых ФСО и используемых в оценочной деятельности.

Общие термины и определения:

Оценка стоимости представляет собой определение стоимости объекта оценки в соответствии с федеральными стандартами оценки.

Стоимость представляет собой меру ценности объекта для участников рынка или конкретных лиц, выраженную в виде денежной суммы, определенную на конкретную дату в соответствии с конкретным видом стоимости, установленным федеральными стандартами оценки.

Цена представляет собой денежную сумму, запрашиваемую, предлагаемую или уплачиваемую участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Цель оценки представляет собой предполагаемое использование результата оценки, отражающее случаи обязательной оценки, установленные законодательством Российской Федерации, и (или) иные причины, в связи с которыми возникла необходимость определения стоимости объекта оценки.

Допущение представляет собой предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки, целью оценки, ограничениями оценки, используемой информацией или подходами (методами) к оценке.

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, основанных на общей методологии.

Метод оценки представляет собой последовательность процедур, позволяющую на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта

оценки.

Методические рекомендации по оценке представляют собой методические рекомендации по оценке, разработанные в целях развития положений утвержденных федеральных стандартов оценки и одобренные советом по оценочной деятельности при Минэкономразвития России.

Результат оценки (итоговая стоимость объекта оценки) представляет собой стоимость объекта, определенную на основе профессионального суждения оценщика для конкретной цели оценки с учетом допущений и ограничений оценки. Результат оценки выражается в рублях или иной валюте в соответствии с заданием на оценку с указанием эквивалента в рублях. Результат оценки может быть представлен в виде числа и (или) интервала значений, являться результатом математического округления.

Оценщики – специалисты, имеющие квалификационный аттестат по одному или нескольким направлениям оценочной деятельности, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями законодательства об оценочной деятельности.

Существенность представляет собой степень влияния информации, допущений, ограничений оценки и проведенных расчетов на результат оценки. Существенность может не иметь количественного измерения. Для определения уровня существенности требуется профессиональное суждение в области оценочной деятельности. В процессе оценки уровень существенности может быть определен в том числе для информации, включая исходные данные (характеристики объекта оценки и его аналогов, рыночные показатели); проведенных расчетов, в частности, в случаях расхождений результатов оценки, полученных в рамках применения различных подходов и методов оценки; допущений и ограничений оценки. Существенность зависит в том числе от цели оценки.

Отчет об оценке объекта оценки - документ, содержащий профессиональное суждение оценщика относительно итоговой стоимости объекта оценки, сформулированное на основе собранной информации, проведенного анализа и расчетов в соответствии с заданием на оценку. Отчет об оценке может состоять из нескольких частей, в одной или в разной форме - как на бумажном носителе, так и в форме электронного документа.

Пользователями результата оценки, отчета об оценке могут являться заказчик оценки и иные лица в соответствии с целью оценки.

К **объектам оценки** относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) – это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

При осуществлении оценочной деятельности в соответствии с федеральными стандартами оценки определяются следующие виды стоимости:

- 1) рыночная стоимость;
- 2) равновесная стоимость;
- 3) инвестиционная стоимость;
- 4) иные виды стоимости, предусмотренные ФЗ от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

Рыночная стоимость объекта оценки (далее - рыночная стоимость) - 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:

- 1) одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- 2) стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

3) объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

4) цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

5) платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Рыночная стоимость основана на предположениях о сделке, совершаемой с объектом на рынке между гипотетическими участниками без влияния факторов вынужденной продажи после выставления объекта в течение рыночного срока экспозиции типичными для подобных объектов способами. Рыночная стоимость отражает потенциал наиболее эффективного использования объекта для участников рынка. При определении рыночной стоимости не учитываются условия, специфические для конкретных сторон сделки, если они не доступны другим участникам рынка.

Равновесная стоимость представляет собой денежную сумму, за которую предположительно состоялся бы обмен объекта между конкретными, хорошо осведомленными и готовыми к сделке сторонами на дату оценки, отражающая интересы этих сторон. Равновесная стоимость, в отличие от рыночной, отражает условия совершения сделки для каждой из сторон, включая преимущества и недостатки, которые каждая из сторон получит в результате сделки. Поэтому при определении равновесной стоимости необходимо учитывать предполагаемое сторонами сделки использование объекта и иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретных сторон сделки.

Инвестиционная стоимость - стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. Инвестиционная стоимость не предполагает совершения сделки с объектом оценки и отражает выгоды от владения объектом. При определении инвестиционной стоимости необходимо учитывать предполагаемое текущим или потенциальным владельцем использование объекта, синергии и предполагаемый полезный эффект от использования объекта оценки, ожидаемую доходность, иные условия, относящиеся к обстоятельствам конкретного владельца.

Ликвидационная стоимость - расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции объекта оценки для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

При проведении оценки используются **сравнительный, доходный и затратный подходы**. При применении каждого из подходов к оценке используются различные методы оценки. Оценщик может применять методы оценки, не указанные в федеральных стандартах оценки, с целью получения наиболее достоверных результатов оценки. Оценщик может использовать один подход и метод оценки, если применение данного подхода и метода оценки приводит к наиболее достоверному результату оценки с учетом доступной информации, допущений и ограничений проводимой оценки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на сравнении объекта оценки с идентичными или аналогичными объектами (аналогами). Сравнительный подход основан на принципах ценового равновесия и замещения. Методы сравнительного подхода основаны на использовании ценовой информации об аналогах (цены сделок и цены предложений). При этом оценщик может использовать ценовую информацию об объекте оценки (цены сделок, цена обязывающего предложения, не допускающего отказа от сделки).

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении текущей стоимости ожидаемых будущих денежных потоков от использования объекта оценки. Доходный подход основан на принципе ожидания выгод. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на прямой капитализации или

дисконтировании будущих денежных потоков (доходов).

Затратный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства или замещения объекта оценки с учетом совокупного обесценения (износа) объекта оценки и (или) его компонентов. Затратный подход основан на принципе замещения. Затраты замещения (стоимость замещения) представляют собой текущие затраты на создание или приобретение объекта эквивалентной полезности без учета его точных физических свойств. Обычно затраты замещения относятся к современному аналогичному объекту, обеспечивающему равноценную полезность, имеющему современный дизайн и произведенному с использованием современных экономически эффективных материалов и технологий. Затраты воспроизводства (стоимость воспроизводства) представляют собой текущие затраты на воссоздание или приобретение точной копии объекта.

При применении нескольких подходов и методов оценщик использует процедуру согласования их результатов. В случае существенных расхождений результатов подходов и методов оценки оценщик анализирует возможные причины расхождений, устанавливает подходы и методы, позволяющие получить наиболее достоверные результаты. Не следует применять среднюю арифметическую величину или иные математические правила взвешивания в случае существенных расхождений промежуточных результатов методов и подходов оценки без такого анализа. В результате анализа оценщик может обоснованно выбрать один из полученных результатов, полученных при использовании методов и подходов, для определения итоговой стоимости объекта оценки.

Основная терминология, используемая в затратном подходе

Специализированная недвижимость - недвижимость, которая в силу своего специального характера редко, если вообще когда-либо, продаётся на открытом рынке для продолжения ее существующего использования одним владельцем, кроме случаев, когда она реализуется как часть использующего ее бизнеса. Специальный характер недвижимости может быть обусловлен ее конструктивными особенностями, специализацией, размером или местоположением или сочетанием этих факторов.

Физический износ - уменьшение стоимости воспроизводства или замещения, связанное с утратой элементами объекта оценки эксплуатационных характеристик в результате естественного старения, неправильной эксплуатации, воздействия.

К **функциональному износу** относят потерю стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям к этим позициям.

Внешний (экономический) износ - уменьшение стоимости объекта в результате негативного воздействия внешних по отношению к нему факторов (рыночных, финансовых, законодательных, физических и других).

Накопленный износ – совокупное уменьшение стоимости воспроизводства или стоимости замещения объекта оценки, которое может иметь место в результате его физического, функционального и внешнего (экономического) износа.

Основная терминология, используемая в доходном подходе

Денежный поток – движение денежных средств, возникающее в результате использования имущества.

Риск – обстоятельства, уменьшающие вероятность получения определенных доходов в будущем и снижающие их стоимость на дату проведения оценки.

Операционные расходы – периодические затраты для обеспечения нормального функционирования объекта оценки и воспроизводства им действительного валового дохода.

Капитализация дохода – преобразование будущих периодических и равных (стабильно изменяющихся) по величине доходов, ожидаемых от объекта оценки, в его

стоимость на дату оценки, путем деления величины периодических доходов на соответствующую ставку (коэффициент) капитализации.

Ставка (коэффициент) капитализации — это ставка, которая, будучи отнесенной к текущим чистым доходам, приносимым объектом, дает его оценочную стоимость. Общая ставка капитализации учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости имущества за рассматриваемый период. Общая ставка капитализации определяется на основе фактических данных о соотношении чистой прибыли от имущества и его цены или способом кумулятивного построения.

Метод дисконтирования денежных потоков – оценка имущества при произвольно изменяющихся и неравномерно поступающих денежных потоках в зависимости от степени риска, связанного с использованием имущества, в течение прогнозного периода времени.

Дисконтирование денежного потока – математическое преобразование будущих денежных потоков (доходов), ожидаемых от объекта оценки, в его настоящую (текущую) стоимость на дату оценки с использованием соответствующей ставки дисконтирования.

Ставка дисконтирования – процентная ставка отдачи (доходности), используемая при дисконтировании с учетом рисков, с которыми связано получение денежных потоков (доходов).

Реверсия - возврат капитала в конце прогнозного периода. Определяется как цена продажи в конце прогнозируемого периода владения или рыночная стоимость на момент окончания периода прогнозирования.

Основная терминология, используемая в сравнительном подходе

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) - называют такие характеристики объектов и сделок, которые вызывают изменения цен.

Срок экспозиции объектов оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объектов оценки до даты совершения сделки с ним.

Единица сравнения - общий для всех объектов удельный или абсолютный показатель цены объекта, физическая или экономическая единица измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемая и подвергаемая корректировке.

Корректировка – представляет собой операцию, учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

Аналог объекта оценки – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения после ее корректировки на различия с объектом оценки.

1.11 Содержание и объем работ, использованных для проведения оценки

В соответствии с определенной целью, особенностями оцениваемого объекта и сложившейся экономической ситуацией на рынке недвижимости был определен процесс оценки. Процесс оценки включал исследования и анализ, необходимые для заключения выводов об искомой стоимости и состоял из следующих этапов: сбор данных, обработка полученной информации, заключение и представление выводов и итогов работы.

Процедура оценки включала осмотр оцениваемого объекта, интервью с экспертами и собственниками, исследование рынка продаж и аренды аналогичных объектов и их сравнительный анализ, анализ доходов и расходов при ведении бизнеса на сегментах рынка недвижимости, рассмотрение альтернативных вариантов использования и определение наиболее эффективного.

Объем исследования

Для оценки рыночной стоимости рассматриваемого объекта нами предприняты следующие шаги:

Заключение договора, получение документов

На этом этапе был заключен договор с Заказчиком оценки, получены необходимые для проведения оценки документы, проведен выезд на объект оценки и его личный осмотр оценщиком.

Сбор общих данных и их анализ

На этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические и социальные факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах области и района расположения объекта.

Сбор специальных данных и их анализ

Этот этап во многом аналогичен предыдущему, но на нем была собрана более детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту. Сбор данных на этих этапах осуществлялся путем изучения данных рынка недвижимости, средств массовой информации, литературы, отчетов, проектов, бесед с представителями риэлтерских структур, администрации района, анализа сделок и предложений на рынке.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта

Анализ был произведен на основе собранных данных, и было сделано заключение относительно способа наилучшего использования земельного участка как свободного, а затем - с учетом существующих улучшений.

Применение подходов и методов оценки

При оценке используются три общепринятых подхода к определению стоимости недвижимости: затратный, сравнительный и доходный.

Затратный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной затрат на создание объекта аналогичной полезности, то есть суммой стоимости земельного участка и стоимостью строительства (восстановительной стоимости или стоимости замещения) улучшений за минусом накопленного износа. Расчет производится в следующей последовательности:

1. определение стоимости земельного участка;
2. определение восстановительной стоимости улучшений;
3. определение величин составляющих накопленного износа: физического, функционального и внешнего износа;
4. определение стоимости улучшений путем корректировки восстановительной стоимости на величину накопленного износа;
5. добавление к стоимости земельного участка рассчитанной стоимости улучшений

Сравнительный подход. Данный подход основан на предположении, что стоимость объекта определяется величиной, за которую может быть приобретен объект аналогичной полезности на рынке. Расчет производится в следующей последовательности:

1. исследование рынка, сбор информации о сделках и предложении аналогичных объектов;
2. выявление единицы сравнения;
3. выбор ограниченного числа значимых параметров сравнения;
4. внесение корректировок с учетом различий между оцениваемым и сопоставимыми объектами;
5. согласование результатов и определение искомой стоимости.

Доходный подход. Данный подход основывается на предположении, что стоимость объекта определяется чистой текущей стоимостью будущих денежных потоков при соответствующей ставке капитализации. Для определения искомой стоимости определяется величина и структура дохода, сроки и риск его получения. Расчет производится в следующей последовательности:

1. Прогнозирование потенциального валового дохода как суммарной арендной платы, которую можно получить при полной занятости помещений;

Год постройки	1994
Группа капитальности	III
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Износ, %¹	30 %
Площадь, кв.м.	951,1
Внутренняя отделка	типовая
Состояние внутренней отделки	удовлетворительное
Обременения	Запрещение регистрации 11:05:0101001:414-11/053/2024-6 Ипотека: 11:05:0101001:414-11/001/2017-3 11:05:0101001:414-11/001/2017-2 11-11/001-11/001/011/2016-1575/1 11-11/001-11/001/011/2016-859/1 11-11/001-11/001/015/2015-16086/1 11-11/001-11/003/001/2015-652/1 11-11-03/003/2014-463 11-11-01/200/2013-264
Сведения о перепланировке	перепланировка отсутствует
Конструктивные элементы здания	
Наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные
Коммуникации	электроэнергия - централизованная отопление - от групповой котельной водоснабжение - централизованное канализация - централизованное

Описание земельного участка

¹ ФИ определен методом срока жизни. Нормативный срок службы нежилых зданий – взято среднее значение для всех зданий - 100 лет («Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», утвержденные ЦСУ СССР 28.02.1972г. № 9.17.ИВ).
 ФИ = (фактический срок службы / Нормативный срок службы* 100).

Земельный участок 11:05:0104002:48

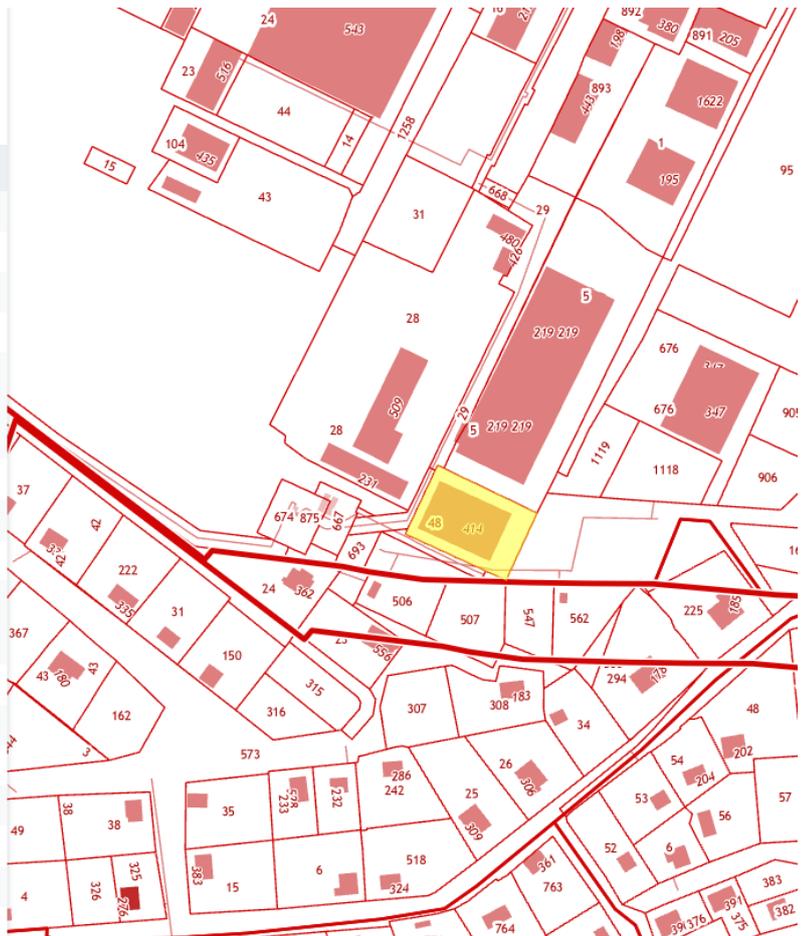
Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67, на земельном участке расположено здание - станция технического обслуживания

для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания

[План ЗУ →](#) [План КК →](#)



Информация	Услуги
Тип:	Объект недвижимости
Вид:	Земельный участок
Кадастровый номер:	11:05:0104002:48
Кадастровый квартал:	11:05:0104002
Адрес:	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67, на земельном участке расположено здание - станция технического обслуживания
Площадь уточненная:	1 992 кв. м
Статус:	Учтенный
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Разрешенное использование:	для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	1 608 619,68 руб.
дата определения:	01.01.2022
дата утверждения:	-
дата внесения сведений:	27.02.2023
дата применения:	01.01.2023



Площадь участка: 1992 кв.м.

Местоположение: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67

Право на земельный участок: собственность.

Кадастровый номер: 11:05:0104002:48

Кадастровая стоимость земельного участка: 1 608 619,68 рублей.

Категория земель: земли населенных пунктов

Разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания.

Фактическое использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания.

Топография – рельеф участка земли ровный. Инженерных изысканий на участке оценщиком не проводилось.

Подъезд: дорога с твердым покрытием.

Почвы – при оценке специальных исследований не проводилось. Оценщик исходил из того, что на участке нет никаких вредоносных почв, оказывающих вредное влияние на объект.

Коммунальные и общественные услуги – доступные на дату оценки коммунальные услуги включают в себя энергоснабжение, отопление, водоснабжение, канализация.

Обременения:

Запрещение регистрации 11:05:0104002:48-11/053/2024-6

Ипотека:

11:05:0104002:48-11/001/2017-3

11:05:0104002:48-11/001/2017-2

11-11/001-11/001/011/2016-1576/1

11-11/001-11/001/011/2016-858/1

11-11/001-11/001/015/2015-16088/1

11-11/001-11/003/001/2015-653/1

11-11-01/149/2014-412

11-11-01/200/2013-264

Сервитуты и ограничивающие условия: сведения не установлены.

Улучшения на земельном участке: нежилое здание

Описание количественных и качественных характеристик приведено на основании Технического паспорта БТИ и визуального осмотра.

2.2. Фотографии объекта оценки

Фотографии объекта оценки приведены в Приложении к данному Отчету.

2.3. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

В соответствии с методикой определения рыночной стоимости и других видов стоимостей, их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование собственности, называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта недвижимости - это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое физически возможно, юридически разрешено, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования обычно выполняется:

- для участка земли как свободного
- для участка земли с существующими улучшениями.

Анализ возможностей использования участка, как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

II-3 Зона производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации.

Зона предназначена для размещения производственно-коммунальных объектов IV-V класса санитарной классификации и ниже, иных объектов, в соответствии с нижеприведенными видами использования недвижимости.

Основные виды разрешенного использования

- Предприятия IV класса вредности по классификации СанПиН
- Предприятия V класса вредности по классификации СанПиН
- Склады IV класса вредности по классификации СанПиН
- Склады V класса вредности по классификации СанПиН
- Оптовые базы IV класса вредности по классификации СанПиН
- Оптовые базы V класса вредности по классификации СанПиН
- Озеленение специального назначения
- Пункты первой медицинской помощи

- Жилищно-эксплуатационные службы: РЭУ, ПРЭО, аварийные службы без ремонтных мастерских и гаражей и с ремонтными мастерскими и гаражами
 - Бани, сауны, химчистки, парикмахерские, прачечные
 - Ветеринарные поликлиники и станции с содержанием животных и без содержания животных
 - Отделения полиции, государственной инспекции безопасности дорожного движения, пожарной охраны
 - Опорные пункты охраны общественного порядка
 - Бизнес-центры, офисные центры
 - Отделения связи, почтовые отделения, телефонные и телеграфные пункты
 - Научно-исследовательские, проектные, конструкторские организации
 - Научные и опытные станции, метеорологические станции
 - Электростанции, ТЭЦ, котельные и газораспределительные станции большой мощности
 - Газохранилища
 - АТС, районные узлы связи
 - КНС, распределительные подстанции, газораспределительные подстанции, котельные небольшой мощности
 - Водопроводные станции (водозаборные и очистные сооружения) и подстанции (насосные станции с резервуарами чистой воды), водозаборные скважины
 - Повысительные водопроводные насосные станции, водонапорные башни
 - Локальные канализационные очистные сооружения
 - Локальные очистные сооружения поверхностного стока
 - Передающие и принимающие станции радио- и телевидения, связи
 - Технические зоны: линии электропередачи, трубопроводы, подъездные железнодорожные и автомобильные пути
 - Отдельно стоящие гаражи (до 3 машиномест)
 - Гаражные кооперативы, стоянки с гаражами боксового типа
 - Многоэтажные и подземные гаражи и стоянки (до 300 машиномест)
 - Парки подвижного состава, депо, автобазы, гаражи грузового и специального транспорта
 - Стоянки открытого типа индивидуального легкового автотранспорта до 300 машиномест
 - Стоянки городского транспорта (ведомственного, экскурсионного, такси)
 - Стоянки внешнего транспорта
 - Мастерские автосервиса, станции технического обслуживания, автомобильные мойки, автосалоны
 - АЗС (бензиновые)
 - АЗС (газовые и многотопливные)
 - Речные станции
 - Вертолетные площадки
 - Разворотные площадки (кольцо) городского пассажирского транспорта
 - Перегрузочные комплексы внешнего автомобильного транспорта
 - Питомники и оранжереи садово-паркового хозяйства
 - Лесопитомники
 - Пункты утилизации снега, снегосвалки
 - Антенны сотовой, радиорелейной и спутниковой связи
 - Объекты инженерной защиты населения от ЧС
- Условно разрешенные виды использования**
- Спортивные комплексы со специальными требованиями к размещению (автодромы, вело и мототреки, стрельбища, конно-спортивные клубы, манежи для верховой езды, ипподромы, школы и клубы служебного собаководства)

- Животноводство (животноводческие комплексы, ветеринарные сельскохозяйственные станции, птицефабрики)

Вспомогательные виды разрешенного использования

- Объекты, технологически связанные с назначением основного разрешенного вида использования

- Здания управления, конструкторские бюро, учебные заведения, поликлиники, магазины, научно-исследовательских лаборатории, связанные с обслуживанием предприятий

- Автостоянки для временного хранения индивидуальных легковых автомобилей открытые, подземные и полуподземные, многоэтажные, встроенные или встроенно-пристроенные

- Погрузо-разгрузочные площадки

- Объекты пожарной охраны

Анализ вариантов использования оцениваемых объектов

Таб.12

<i>Наименование</i>	<i>Наилучшее использование</i>
<p>Здание, назначение: нежилое, общая площадь 951,1 кв.м., этажей: 2, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67;</p>	<p>1. <i>Физическая осуществимость</i>: с учетом того, что оцениваемые объекты расположены в промзоне, то его можно использовать в качестве производственно-складских помещений.</p> <p>2. <i>Юридическая правомочность</i>: объект оценки может быть использован в любом качестве из физически осуществимых с изменением функционального использования в соответствии с законодательством РФ;</p> <p>3. <i>Финансовая оправданность</i>: самостоятельное перепрофилирование помещений требует как финансовых, так и временных ресурсов с применением минимальных вложений в ремонт финансово оправданы следующие варианты использования данных площадей в качестве производственно-складских помещений.</p> <p>4. <i>Максимальная эффективность</i>: планировка помещений, месторасположение, качество отделки помещений, делает максимально эффективным использование оцениваемых помещений в качестве производственно-складских помещений.</p>

3. АНАЛИЗ РЫНКА

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки на рынок недвижимости

Рынок недвижимости тесно взаимосвязан со всеми сторонами жизни общества, с социальной, финансовой и научной сферами, со всеми отраслями экономики. Поэтому изменения в политике, экономике, налогах, финансах, доходах бизнеса и населения, в достижениях науки, техники и технологий, в достижениях архитектуры и дизайна оказывают влияние и на рынок недвижимости.

Россия, её положение в мире и основные внешнеполитические события

Россия - самая большая по площади территории страна в мире (17,1 млн. км², примерно 1/8 часть суши), граничащая с 18 странами. Протяжённость границ — около 61 тыс. км (36% сухопутных границ и 64% — морских). Россия располагает богатейшими природными ресурсами (пресная вода, черноземы, леса, природный газ, нефть, минералы, металлы), обладает мощнейшим научно-техническим и военным потенциалом, является мировым лидером в ядерной энергетике и технологиях, крупнейшей космической державой.

Это способствует развитию собственной экономики и экономических отношений со странами Европы, Азии, Африки и Латинской Америки, реализации различных совместных глобальных проектов. Являясь ключевым членом ведущих мировых политических и

экономических организаций (ООН, БРИКС, ШОС, ВТО, МВФ), Россия - важнейший участник международных отношений.

Основные экономические показатели России

(по данным Росстата)

зеленый – положительные показатели или динамика, красный - отрицательные показатели или динамика

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		21/20	22/21	23/22	Янв-апр 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г	+/- % г/г
1.	Валовой внутренний продукт (2023 г - 172,15 трлн. руб.)	+5,6	-1,2	+3,6	+5,4
2.	Инвестиции в основной капитал	+8,6	+6,7	+9,8	+14,5
3.	Реальные располагаемые денежные доходы населения (за вычетом выплат по кредитам и страховым)		-1,0	+5,4	+5,8

* - за период январь-сентябрь 2023 года.

(изменение в рублях в сопоставимых ценах)

№		23/22	Янв-май 24/23
		+/- % г/г	+/- % г/г
4.	Выпуск товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	+5,1	+6,4
5.	Промышленное производство	+3,5	+5,2
6.	Продукция сельского хозяйства - 1 995,1 млрд руб.	-0,3	+1,2
7.	Строительство (объем СМР) – 4 974,7 млрд. руб.	+8,7	+4,6
8.	Введено в эксплуатацию общей площади зданий: - в том числе, жилых зданий и помещений – 43,8 млн. кв.м.	+7,5	+1,3
9.	Пассажирооборот транспорта общего пользования – 193,5 млрд. пасс-км.	+12,8	+9,4
10.	Грузооборот транспорта – 2 323,4 млрд. т-км.	-0,6	-0,2
11.	Оборот розничной торговли – 21 317,9 млрд. руб.	+6,4	+9,3
12.	Объем платных услуг населению – 6 811,5 млрд. руб.	+4,4	+4,0
13.	Оборот общественного питания – 1 284,9 млрд. руб.	+10,2	+5,1
14.	Инфляция, %		
	- промышленная	+4,0	+18,5
	- потребительская	+5,9	+7,8

(изменение в рублях)

		23/22г., %	Янв-апр 24/23. %
15.	Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:		
	- номинальная	+14,1	+19,0
	- реальная (учитывает инфляцию)	+7,8	+10,5

(изменение в рублях в текущих ценах)

		Янв 24/23г., %	Март 24/23г., %
16.	Задолженность по кредитам физических лиц на 01.05.24	+23,4	+22,6
	- в т.ч. задолженность по ипотечным жил. кредитам (доля ~ 54%)	+30,1	+26,1
17.	Задолженность организаций по кредитам и займам на 01.05.24	+23,9	+20,9
18.	Международные резервы (ЗВР), на 21.06.24г.: 593,1 млрд. долл. США	-1,7	+1,0
19.	<u>Фонд национального благосостояния</u> на 01.06.24г.: 12,704 трлн. руб. (7,1 % от ВВП) или 141,5 млрд. долл. США	-11,8	+1,8
20.	<u>Государственный внешний долг</u> , на 01.06.24г. 53,0 млрд. долл. США	0,0	-6,4

	Другие показатели	2022	01.04.2024
21.	<u>Ключевая ставка ЦБР</u> с 18.12.23г. , %	+8,5	+16,0
22.	Курс рубля к доллару США по данным <u>Московской биржи</u> на 04.07.2024	58,95	87,95
	Другие показатели	2022	01.04.2024
23.	Нефть <u>Brent</u> на 04.07.2024 (Urals ~ Brent *0,89)	85,99	87,13

Состояние и перспективы российской экономики

В 1990-е годы интеграция России в западоцентричную мировую экономику и долларовую систему финансов привела к разорению ключевых отраслей российской экономики: станкостроения, машиностроения, судостроения, авиастроения и значительной зависимости страны от импорта продукции этих отраслей: станков и оборудования, машин, самолетов и судов, автотранспорта и сельхозтехники, приборов и электроники, а также комплектующих узлов и запасных частей к ним. В результате экономика стала критически зависимой от поставок всех видов импортных товаров как производственного, так и потребительского назначения. Вследствие этого, типичные для капиталистической системы экономические кризисы (2009, 2020 годов), а также геополитическая и экономическая блокада России со стороны США в течение последнего десятилетия оказывали непосредственное негативное влияние на российскую экономику, что вызвало нарушение хозяйственных связей, сдерживание промышленного производства, нестабильность внешнеторгового оборота, внутреннего товарооборота и объемов грузоперевозок, рост инфляции и снижение доходов, нестабильность спроса. Это потребовало изменения структуры экономики в пользу большего импортозамещения, переориентацию рынков и, как итог, привело к сдерживанию роста ВВП страны.

Тем не менее, весь 2023 год и первое полугодие 2024 года макроэкономические показатели России улучшались. Отмечен рост (в сопоставимых ценах) инвестиций в основные фонды, рост индексов промышленного производства, обрабатывающих производств, объемов строительства, пассажирооборота, обеспечения электроэнергией и водоснабжения, торговли, общественного питания, услуг населению, рост производства пищевых продуктов, одежды, электроники, мебели, что прямо или косвенно демонстрирует общую тенденцию восстановления экономического роста. Возросла средняя реальная заработная плата и реальные доходы населения. Восстановился потребительский спрос.

Однако, сохранились и отрицательные тенденции. Снижение курса рубля в 2023 году, вызванное усилением давления Запада и изменением в связи с этим логики российской внешней торговли, привело к росту цен импорта и потребительских цен. С целью сдерживания инфляции Банк России резко поднял ключевую ставку (до **16,0%**), что значительно повысило стоимость кредитов для бизнеса и населения. Это привело к снижению физических объемов импорта, росту цен импортных товаров, комплектующих для производства и значительному росту промышленной инфляции (**+18,5%**). Это обусловило рост потребительской инфляции и сдерживание роста ВВП. Из-за низкой рентабельности и доходов выросли задолженности бизнеса и населения. Вместе с тем, рост цен импорта стимулирует внутреннее производство, наблюдается рост продукции электроники, машин и оборудования, автотранспорта, мебели и одежды, ит- отрасли.

В поддержку экономической стабильности Правительство России реализует комплексные федеральные программы развития перспективных направлений экономики, множество инфраструктурных проектов, принимает адресные меры финансовой поддержки населения с низкими доходами, а также производящих отраслей и отдельных ключевых предприятий. Господдержка и субсидирование льготной ипотеки положительно отразились на объемах жилищного строительства, что поддерживало и развивало строительную и смежные со строительством отрасли, обновляло жилищный фонд. Это усилило роль кредита, как инструмента повышения деловой активности населения и бизнеса, но привело к росту цен недвижимости и к высокой кредитной нагрузке.

Ресурсные возможности России (кадровые, научные, энергетические, сырьевые), сплоченное государство, обеспечивающее национальную безопасность и внутреннюю стабильность, низкая экономическая база и перспективы развития территорий и инфраструктуры дают все возможности, чтобы сохранять финансовую стабильность, совершенствовать отраслевую структуру экономики, обеспечивать неуклонный рост выпуска продукции и услуг, развивать спрос. Сокращение импортозависимости и большая автономизация российской экономики в условиях ограниченности мировых природных

ресурсов и риска кризиса долларовой системы финансов, а также высокая емкость рынков России и ближнего зарубежья, позволяют выгодно для интересов страны рационализировать отраслевую структуру, развивать машиностроение, станкостроение, судостроение, авиастроение, обеспечить стабильность роста доходов бизнеса и населения, устойчивость и активность на всех рынках, включая рынок недвижимости.

Тенденции на рынке недвижимости

За период январь – декабрь 2023 года в среднем по РФ отмечен рост цен недвижимости:

- новых квартир - на 14,4%,
- квартир вторичного рынка – на 13,4%,
- индивидуальных домов – на 14,3%,
- земельных участков для жилищного строительства – на 9,2%.
- торговых помещений и зданий – на 8,1%,
- административных помещений и зданий – на 7,1%,
- складских помещений и зданий – на 11,3%,
- производственных помещений и зданий – на 7,0%.

По данным Росреестра, за январь-март 2024 года заключено **179 687** договоров участия в долевом строительстве нового жилья, что на **10 %** больше, чем за тот же период 2023 года.

Рост рынка новостроек был обусловлен началом восстановления роста экономики и доходов населения, льготными ипотечными программами, долгосрочными программами комплексного развития территорий и программами строительства новой инженерной инфраструктуры на фоне обесценивания рубля и общего роста цен практически на все товары.

Рынок вторичного жилья в части спроса и ценообразования ориентируется на рынок новостроек и также растет. Вместе с тем, отмечается тренд на отставание от «первички» в связи с тем, что основная масса потенциальных покупателей (в основном это молодежь) больше ориентируется на новое жилье с привлечением государственных ипотечных программ. Кроме того, здания старой постройки часто устарели в части архитектуры и планировки, в части функциональных свойств, подверглись неустранимому физическому износу, что естественно отражается в снижении спроса на квартиры старого фонда.

Рынок коммерческой недвижимости достаточно стабилен, однако низкоактивен по причине пока ещё низкой активности предпринимательства. Вместе с тем, на фоне структурных изменений в экономике и роста макроэкономических показателей наблюдается активизация рынка в отраслях импортозамещения. Остается стабильно активным рынок складской недвижимости. С восстановлением экономической стабильности восстановилась и развивается розничная торговля, сфера общественного питания, сфера бытовых услуг.

Рынок земельных участков достаточно стабилен и развивается в категории земель населенных пунктов: для жилищного строительства: многоквартирного строительства, индивидуального жилья, дачного и садового строительства. Востребованы земли на узловых местах: для розничной торговли, для автосервиса, для сетевых автозаправок, в пригородах - для качественных современных складов. Эти направления бизнеса недостаточно развиты и имеют большую перспективу. Участки для других целей пока мало востребованы, за исключением участков, выбранных для комплексного развития территорий в рамках реализации государственных программ развития. Ожидают своей перспективы участки в пригородах, обеспеченные энергией и другими коммуникациями, для размещения промышленного и сельскохозяйственного производства, крупных логистических центров.

Перспективы рынка недвижимости

1. Большая территория страны, полная обеспеченность энергией, всеми необходимыми минералами и ресурсами дают несравнимую с другими странами

возможность инвестирования и развития энергоемких производств, промышленности стройматериалов, строительства жилья, складов, объектов торговли и сферы услуг, коммунальных и других вспомогательных зданий, инженерной инфраструктуры и транспортных коммуникаций.

По мере развития общества, экономики, рынка недвижимости и строительных технологий предъявляются повышенные требования к качеству строительства, к функциональным и эксплуатационным свойствам зданий, к инженерной инфраструктуре и благоустройству населенных пунктов. Коррекция и баланс цен способствуют здоровой конкуренции на рынке, повышению качества строительных материалов, качества строительства и степени готовности объектов, сдаваемых в эксплуатацию, а рост цен недвижимости стимулирует деловую и инвестиционную активность.

Активное участие государства в формировании сбалансированной отраслевой структуры экономики, менее зависимой от внешних рисков, позволило перейти к стабильному росту доходов, к восстановлению деловой активности, восстановлению спроса на новые и реконструированные объекты недвижимости. Востребованы комфортабельные квартиры и индивидуальные жилые дома, обеспеченные развитой социальной и инженерной инфраструктурой, с возможностью онлайн-работы и полноценного отдыха, уличных прогулок и занятий спортом.

Ситуация с быстрым распространением пандемии и закрытием границ стран в 2020 году, геополитические противоречия и конфликты показали большие перспективы развития внутреннего туризма, индустрии краткосрочного отдыха выходного дня, водного отдыха и спорта, что влечёт за собой развитие и строительство качественной отечественной рекреационной инфраструктуры (гостиницы, дома отдыха и санатории, пляжи, аквапарки и аттракционы, внутренние дороги, придорожный и прибрежный сервис, рекреационное благоустройство и инфраструктура населенных пунктов).

2. На протяжении последних тридцати лет инвестиции в недвижимость были и остаются одним из самых выгодных вариантов сохранения и накопления средств, превышая темпы роста цены золота за этот же период почти вдвое. Это тем более актуально на фоне волатильности рубля, его девальвации и высокой вероятности дефолта США и, как следствие, кризиса мировой экономики.

В такой ситуации приобретение качественной и перспективной недвижимости является хорошим способом улучшения жилищных условий, улучшения условий своего бизнеса, сохранения и накопления средств. Это: комфортабельные квартиры («первичка» и качественная капитальная «вторичка» в административных и исторических центрах, в новых развитых экологически чистых районах), капитальные индивидуальные дома в городе и пригороде со всей инфраструктурой, перспективная коммерческая недвижимость (торговые помещения, помещения для общественного питания и бытовых услуг в узловых территориальных зонах развивающихся городов, склады с развитой инфраструктурой, энергетически обеспеченные цеха и комплексы, объекты рекреационного назначения, туристического сервиса и бизнеса развлечений), а также перспективные земельные участки под строительство вышеуказанных объектов.

Источники:

1. Социально-экономическое положение России
<https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-05-2024.pdf>,
2. <https://cbr.ru/key-indicators/>, http://www.cbr.ru/statistics/macro_itm/svs/,
3. <https://rosreestr.gov.ru/open-service/statistika-i-analitika/statisticheskaya-otchetnost/>,
4. <https://ria.ru/20240110/gosdolg-1920410931.html?in=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 Пинега-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).

Географический центр Республики Коми находится в точке пересечения 63°53' северной широты и меридиана 54° 16' восточной долготы недалеко от поселка Вис Сосногорского района.

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. Общая длина границ республики составляет 4415 км. Почти половина (49 %) приходится на Архангельскую область (2170 км, в том числе 870 км - на Ненецкий АО). Протяженность границ с Тюменской областью - 1050 км (с Ямало-Ненецким АО - 480 км, с Ханты-Мансийским АО - 570 км), со Свердловской областью - 35 км, с Пермской областью - 645 км (в том числе с Коми-Пермяцким АО - 335 км), с Кировской областью - 515 км.

В структуре земельного фонда республики 72,7 % занимают леса и кустарники, 9,8 % - болота, 9,5 % - безлесные оленьи пастбища (тундра), 1,5 % - воды, 1,1 % - сельскохозяйственные угодья, 5,7 % - прочие земли. По состоянию на 01.11.1990г. в общей земельной площади на долю земель лесохозяйственных предприятий приходилось 65 %, сельскохозяйственных предприятий - 30,9 %, земель промышленности, транспорта, курортов, заповедников и иного несельскохозяйственного назначения - 5,1 %, земель государственного выпаса - 0,9 %, земель населенных пунктов - 0,1 %.

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 республики 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. Ведется поиск полезных ископаемых на территории Вычегодского бассейна.

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 республики. В активную экономическую деятельность, по оценкам специалистов, вовлечена половина территории Республики Коми. Значительная часть ее выполняет роль экологического резервата, сохраняющего генетический фонд тайги и тундры.

Природные комплексы республики представляют интерес для рекреационного использования - отдыха, лечения, туризма.

Социально-экономическое положение Республики Коми

Экономическая ситуация в Республике Коми в первом полугодии 2024 г. характеризовалась увеличением объемов промышленного производства, строительных работ, оборота розничной торговли. Сократились объемы платных услуг населению, перевозок грузов автомобильным транспортом и ввод жилья. На потребительском рынке наблюдался рост цен. Снизилась численность официально зарегистрированных безработных.

Основные социально-экономические показатели Республики Коми

	Январь – июнь 2024 г.	Январь – июнь 2024 г. в % к январю – июню 2023 г.	Справочно январь – июнь 2023 г. в % к январю – июню 2022 г.
Индекс промышленного производства	x	102,5	98,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», млн рублей	16932	124,2	81,8
Ввод в действие жилых домов, м ² общей площади жилых помещений	109696	98,7	104,9
Перевезено грузов автомобильным транспортом, тыс. т	5058	96,7	102,2
Оборот розничной торговли, млн рублей	109118	101,7	105,8
Объем платных услуг населению, млн рублей	33136	97,7	96,8
Индекс потребительских цен (июнь к декабрю предыдущего года)	x	104,3	103,6
Индекс цен производителей промышленных товаров (июнь к декабрю предыдущего года)	x	104,2	105,4
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника за январь – май:			
номинальная, рублей	84648	112,9*	113,7**
реальная	x	105,2*	107,4**
Среднесписочная численность работников организаций в январе – мае, тыс. человек	265,5	98,1*	97,0**
Численность официально зарегистрированных безработных (на конец периода), тыс. человек	3,0	65,9	79,3
* Январь – май 2024 г. в % к январю – маю 2023 года.			
** Январь – май 2023 г. в % к январю – маю 2022 года.			

Индекс промышленного производства в первом полугодии т.г. по сравнению с аналогичным периодом 2023 г. составил 102,5% (в январе – июне 2023 г. – 98,3%). Рост был обусловлен положительными тенденциями по укрупненным видам деятельности: «Добыча полезных ископаемых» (102,9%), «Обрабатывающие производства» (101,6%) и «Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха» (102,6%). Сдерживающее влияние на рост оказало падение объемов производства по виду деятельности «Водоснабжение, водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений» (98,0%).

Большинство из рассматриваемых видов промышленной продукции имели положительную динамику. Заметно больше добыто каменного угля (на 10,3%), произведено дизельного топлива (на 9,2%). В то же время существенно сократилось производство мяса и субпродуктов пищевых домашних птицы (на 23,0%).

Производство (добыча) основных видов промышленной продукции

	Январь – июнь 2024 г. в % к январю – июню 2023 г.
Каменный уголь	110,3
Газ природный и попутный	101,0
Мясо крупного рогатого скота, свинина, баранина, оленина парные, остывшие или охлажденные	98,2
Мясо и субпродукты пищевые домашней птицы	77,0
Молоко, кроме сырого	105,3
Изделия хлебобулочные недлительного хранения	92,4
Лесоматериалы продольно распиленные или расколотые, разделенные на слои или лущеные, толщиной более 6 мм	105,2
Материалы нетканые	100,0
Фанера	102,3
Плиты древесностружечные и аналогичные плиты из древесины и других одревесневших материалов	100,6
Плиты древесноволокнистые из древесины или других одревесневших материалов	106,2
Бумага и картон	103,4
Топливо дизельное	109,2
Мазут топочный	102,6
Электроэнергия	101,2
Пар и горячая вода	103,5

За январь-июнь 2024 г. было заготовлено 3,4 миллиона плотных кубических метров необработанных лесоматериалов, что на 5,9% меньше, чем за соответствующий период 2023 года.

В сельском хозяйстве относительно января – июня 2023 г. отмечался рост производства яиц и мяса других видов скота (оленей, лошадей, кроликов). Выросло поголовье свиней.

Производство продукции сельского хозяйства

	Январь – июнь 2024 г. в % к январю – июню 2023 г.
Скот и птица на убой (в живом весе)	85,1
Крупный рогатый скот	97,9
Свиньи	99,6
Овцы, козы	85,8
Птица	75,7
Другие виды скота (олени, лошади, кролики)	138,6
Молоко	98,1
Яйца	107,4

За январь – июнь т.г. объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 16,9 миллиарда рублей, что в сопоставимых ценах на 24,2% больше, чем в аналогичном периоде 2023 года. Ввод жилья в республике уменьшился на 1,3%. Построены 1564 квартиры общей площадью 109,7 тысячи квадратных метров. На индивидуальных застройщиков приходилось 63% введенного жилья, или 69,6 тысячи квадратных метров.

За первые шесть месяцев 2024 г. введены в действие 67,3 километра линий электропередач, 65,6 километра распределительных газопроводов, линия по производству нетканых материалов, 2 пеллетных цеха, 3 помещения для крупного рогатого скота на 380

голов, 1,8 тысячи квадратных метров торговых площадей, автоцентр, станция технического обслуживания грузовых автомобилей, дошкольная образовательная организация на 44 места, медицинский центр, физкультурно-оздоровительный комплекс, социально-культурный центр на 49 мест.

Оборот розничной торговли относительно января – июня 2023 г. в сопоставимой оценке вырос на 1,7%. Продажи пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий увеличились на 1,9%, непродовольственных товаров – на 1,4%.

Объем платных услуг, оказанных населению, в сопоставимой оценке снизился по сравнению с январем – июнем 2023 г. на 2,3%. Существенно снизились объемы платных услуг почтовой связи и курьерские (на 22,3%), специализированных коллективных средств размещения (на 21,8%), транспортных услуг (на 21,0%). В то же время заметно больше оказано услуг гостиниц и аналогичных услуг по предоставлению временного жилья (на 19,3%), организациями физической культуры и спорта (на 9,9%), жилищных услуг (на 5,1%).

Инфляция на потребительском рынке за первое полугодие 2024 г. составила 104,3% (годом ранее – 103,6%). Цены на продовольственные товары увеличились на 2,3%. Больше всего подорожал картофель (в 2 раза). На 9% выросли цены на сахар, фрукты и цитрусовые. В то же время стали заметно дешевле яйца (на 16%) и овощи (на 12%). Индекс цен на непродовольственные товары в июне 2024 г. по сравнению с декабрем 2023 г. составил 103,5%. На 34% выросли цены на ювелирные изделия. На 4-5% подорожали легковые автомобили, автомобильный бензин, медицинские товары, строительные материалы, табачные изделия, мебель, школьно-письменные принадлежности и канцелярские товары. При этом на 1% и менее снизились цены на дизельное топливо и фарфоро-фаянсовую посуду. Цены и тарифы на услуги за первое полугодие 2024 г. увеличились на 7,8%. Наибольшее подорожание коснулось услуг в сфере зарубежного и внутреннего туризма (на 35% и 33% соответственно), пассажирского транспорта (на 34%). На 1% снизились тарифы на услуги страхования. Остались без изменений тарифы на посреднические и прочие услуги.

Ситуация на рынке труда определялась снижением численности занятых в организациях и количества зарегистрированных безработных. В январе – мае 2024 г. среднесписочная численность работников относительно аналогичного периода 2023 г. уменьшилась на 1,9%, составив 265,5 тысячи человек.

По данным Министерства труда, занятости и социальной защиты Республики Коми, численность зарегистрированных безработных на конец июня 2024 г. равнялась 3,0 тысячи человек, что на 34% меньше, чем год назад. Уровень зарегистрированной безработицы составил 0,8%.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата в январе – мае 2024 г. составила 84648 рублей и по сравнению с соответствующим периодом 2023 г. увеличилась в номинальном выражении на 12,9%. Ее реальный размер, скорректированный на индекс потребительских цен, вырос на 5,2%. Наиболее высокий уровень оплаты труда сложился в организациях по добыче полезных ископаемых и трубопроводного транспорта. Самыми низкооплачиваемыми были работники гостиниц, предприятий общественного питания, торговли и организаций по операциям с недвижимым имуществом.

На 1 июля 2024 г. просроченная задолженность по заработной плате в организациях обследуемых видов деятельности (без субъектов малого предпринимательства), представивших сведения о ее наличии, составила 4,4 миллиона рублей. Весь объем приходился на вид деятельности «Добыча полезных ископаемых». В срок заработную плату не получили 85 работников, в среднем на каждого приходилось по 52 тысячи рублей долга. Источник информации:

Источник: <https://11.rosstat.gov.ru/storage/2024/08-02/oIDWy1Kd/%D0%9E%20%D1%81%D0%BE%D1%86%D0%B8%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D0%BE->

%D1%8D%D0%BA%D0%BE%D0%BD%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%87%D0%B5%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%BC%20%D0%BF%D0%BE%D0%BB%D0%BE%D0%B6%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%B8%20%D0%B7%D0%B0%20%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%B8%D1%8E%D0%BD%D1%8C%202024%20%D0%B3.xhtml

Сыктывкар является административным центром Республики Коми.

Город расположен на северо-востоке Европейской части России в 1410 км к северо-востоку от Москвы. Сыктывкар раскинулся на берегах двух рек - Сысолы и Вычегды в окружении лесов. Общая площадь города составляет 152 кв.км.

Климат в Сыктывкаре умеренно-континентальный, с продолжительной, довольно суровой зимой и коротким, сравнительно тёплым летом. Средняя температура января - минус 15 градусов С, июля - плюс 17 градусов С. Осадков выпадает около 650 мм в год.

Сыктывкар - многонациональный город. Здесь проживает около 256 тысяч жителей – это представители более 70 национальностей. В городе действуют различные национальные общества.

Сыктывкар - большой промышленный центр. В городе работает около 40 промышленных предприятий, одна треть которых имеет всероссийское значение. Среди них крупнейшее в Европе предприятие по производству картонно-бумажной продукции - ОАО «Монди Сыктывкарский ЛПК», ОАО «Сыктывкар Тиссю Групп» - одна из ведущих российских компаний по производству санитарно-гигиенической продукции, ОАО «Комитекс» - фабрика нетканых материалов, ООО «Сыктывкарский фанерный завод», ОАО «Сыктывкарский ликеро-водочный завод» - ведущий производитель алкогольной продукции в республике.

Кроме того, Сыктывкар – один из крупнейших научных центров на Европейском Севере России. В городе насчитывается порядка 30 специализированных учреждений, осуществляющих научно-исследовательские и опытно-конструкторские работы. Флагман научных учреждений Сыктывкара - Коми научный центр УрО РАН, в состав которого входят: институт геологии, биологии, языка, литературы и истории, физиологии, экономических и социальных проблем Севера, химии, а также отдел энергетики, математики и централизованных служб. В Сыктывкаре функционирует Государственный университет развития Севера, Сыктывкарский лесной институт, Коми республиканская академия госслужбы. Работают филиалы высших учебных заведений Санкт-Петербурга, Москвы, Ижевска, Кирова. Имеется Торгово-экономический колледж, Коми республиканский колледж культуры имени Чисталева, Сыктывкарский медицинский колледж, Сыктывкарское высшее педагогическое училище имени Куратова, Сыктывкарское высшее педагогическое училище № 2, Республиканское училище искусств, Сыктывкарский кооперативный техникум, Сыктывкарский технологический колледж, Гимназия искусств при Главе Республики Коми.

Сыктывкар – культурная столица республики. В городе работает Республиканский театр оперы и балета Республики Коми, Национальный музыкально-драматический театр Республики Коми, Государственный академический театр драмы им. В.А.Савина, а также один из любимых центров культуры горожан - Коми Республиканская филармония. Крупнейшее государственное музейное учреждение республики - Национальный музей Республики Коми. Гордостью сыктывкарцев является Национальная галерея Республики Коми. Широкую известность за пределами республики имеет геологический музей им. А.А.Чернова. Интересные экспозиции представлены в музее истории просвещения Коми края, музее археологии и этнографии. В городе широко развита библиотечная сеть.

В Сыктывкаре функционируют крупнейший в республике плавательный бассейн и Центральный стадион республиканского значения.

К числу конкурентных преимуществ и сильных сторон экономики города относятся следующие.

Сыктывкар располагает базовыми видами природных ресурсов, которые позволяют обеспечивать устойчивое социально-экономическое развитие. Главное значение имеют леса, сельскохозяйственные угодья и водные ресурсы. Они являются базой развития основной отрасли специализации города – лесопромышленного комплекса (ЛПК), определяют возможности функционирования аграрного производства и системы городского хозяйства. Большие площади лесов улучшают экологическую ситуацию, разнообразие природных ресурсов создает благоприятные условия для выполнения Сыктывкаром важных рекреационных функций, организации отдыха населения.

Среди городов Республики Коми Сыктывкар отличается наиболее благоприятными климатическими условиями, что делает город привлекательным для переселенцев из районов Крайнего Севера, которые не имеют возможностей или желания уезжать в другие регионы. Город имеет хороший уровень обеспеченности территориальными ресурсами, что позволяет осуществлять жилищное строительство, размещать новые предприятия и объекты энергетической и инженерно-транспортной инфраструктуры.

Динамика общего числа и структуры организаций, а также показатели производственной и инвестиционной деятельности свидетельствуют о наличии в Сыктывкаре в целом благоприятного хозяйственного климата. Город обладает хорошей инвестиционной привлекательностью и является значимым местом для реализации различных проектов, не только для российских, но и зарубежных компаний. Город играет ведущую роль в республике по привлечению иностранных инвестиций. В рамках реализации проекта «Степ» в 2006-2010 гг. в модернизацию ОАО «Монди Сыктывкарский ЛПК» было вложено 545 млн. евро.

Важную роль в развитии города играет малое предпринимательство. К сильным сторонам малого предпринимательства Сыктывкара следует отнести наличие хороших позиций и опыта работы в сферах потребительского рынка, управления недвижимостью, строительства, обрабатывающих производств, транспорта. В городе создана развитая инфраструктура содействия бизнесу, накоплен хороший опыт подготовки и реализации муниципальных программ развития и поддержки малого и среднего предпринимательства.

Наибольшее значение для экономики Сыктывкара имеют промышленные производства, прежде всего, предприятия ЛПК. Основной индустриальный потенциал города сосредоточен в сфере деревообработки и целлюлозно-бумажного производства. Некоторые из функционирующих в городе предприятий имеют международное, российское и республиканское значение. Они занимают заметные места на международных и российском рынках товаров.

Источник информации: <http://сыктывкар.рф/>

Анализ рынка объекта оценки

В г. Сыктывкаре наиболее развитый в Республике рынок недвижимости. Здесь располагается значительное число фирм, занимающихся риэлтерской и оценочной деятельностью. Достаточно развит рынок жилой недвижимости и офисных, торговых помещений, остальные сегменты рынка недвижимости ограничены. На рынке торговых и офисных помещений большим спросом пользуются помещения, расположенные в центральной части города.

Сегмент рынка производственных объектов, как имущественных комплексов, так и отдельных объектов недвижимости, представлен, в основном, продажей арестованного имущества, имущества предприятий–банкротов и ликвидируемых предприятий, объектов подлежащих приватизации. В основном на рынке недвижимости производственного назначения востребованы небольшие по площади объекты (до 400 кв.м.), которые имеют хорошие подъездные пути и железнодорожные тупики для организации работы предприятий.

На дату оценки ситуация на рынке недвижимости в Сыктывкаре кардинально не отличается от предыдущих месяцев.

Сегодня на рынке нежилой недвижимости, спрос меньше предложения. При этом многие участники рынка целенаправленно вкладывают средства в коммерческие площади как надежное вложение капитала и для извлечения дохода путем аренды помещений.

Город Сыктывкар не имеет официально установленных административных районов. Однако существует неофициальное разделение территории города на следующие районы: Центральная часть города, район «Морозова», район «Орбита», район «Эжва», пригороды, которые включают в себя: м. Дырнос, м. Кируль, м. Кочпон, Нижний и Верхний Чов, п. Красный Затон, п. Максаковка и т.д.

По мнению специалистов риэлторских агентств Сыктывкара, до насыщения рынка производственно-складской недвижимости еще далеко. По-прежнему количество предложений качественных объектов на рынке производственно-складской недвижимости чрезвычайно ограничено.

В столице республики производственно-складские помещения в основном сконцентрированы в районе ул. Лесопарковой, Индустриальной, Октябрьского проспекта и по улице Печорской. Однако предприниматели сегодня все равно стараются приобрести помещение под склад поближе к центру.

Цены на производственно-складскую недвижимость: Чем ближе к центру располагается помещение, тем выше на него цена. Так, если стоимость 1 кв.м. производственно-складской недвижимости в районах улиц Печорская, Индустриальная составляет 5,0-30,0 руб., то в центральной части города – 20-50 тыс.руб. В аренду подобные помещения в черте города предлагаются по цене 100 -450 рублей за 1 кв.м. В местечке Човью стоимость 1 кв.м. производственно-складского помещения обойдется всего в 5-10 тыс.рублей, аренда – 80 – 120 рублей за 1 кв.м.

Анализ ценообразующих факторов, влияющих на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, наличие железнодорожных путей, наличие коммуникаций, соответствие объекта принципу ННЭИ. Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Сыктывкара.

- Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости. Исходя из произведенного анализа открытых источников информации, следует, что коммерческая недвижимость: производственно- складская, торгово-офисная, расположенные в центральной части города Сыктывкар, стоит в несколько раз (в 2-4 раза) дороже, чем объекты, расположенные в отдаленности от центральной части, пригороде, промышленной зоне. Проанализировав цены на недвижимость и изучив рынок недвижимости города Сыктывкара, Оценщик пришел к выводу, что самым престижным и привлекательным районом для размещения коммерческой недвижимости является центральная часть города (пр. Октябрьский, ул. Коммунистическая, ул. Орджоникидзе, ул. Первомайская), так как данный район города является центральным, в нем расположена большая часть торгово-офисной застройки, а спрос и стоимость на данный сегмент рынка значительно выше по сравнению с другими районами города. Менее престижными районами города являются ул. Промышленная, Ухтинское шоссе, м. Чит, м. Эжва, которые расположены в отдаленности от центральной части города Сыктывкар, и в которых находится большая часть промышленных объектов производственно-складского назначения. Каждый район города также отличается своей

застройкой, престижностью, своими ценовыми законами. В зависимости от того, в центральной или периферийной части расположен объект недвижимости, и в зависимости от того, преобладает ли офисно-торговая и общественно-деловая застройка, жилая застройка или же застройка представленная преимущественно индустриальными объектами (производственно- складскими), устанавливается свой диапазон цен, диапазон цен варьируется от 10% до 25%, как в сторону увеличения, так и в сторону уменьшения.

- **Площадь объекта.** На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв.м недвижимости от общей площади: чем больше площадь объекта коммерческой недвижимости, тем меньше удельная цена 1 кв.м общей площади, стоимость отличается в размере 10-25% в зависимости от того, во сколько раз отличается площадь.

- **Время продажи и предложения.** Данный фактор учитывает рост и падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени. Проанализировав предложения по продаже производственно-складской недвижимости, а также проконсультировавшись с представителями риэлторских компаний, эксперт пришел к выводу, что срок экспозиции для объектов производственного назначения составляет, как правило, 2-6 месяцев, в некоторых случаях и более 12 месяцев. В отдельных случаях продавцы снижают стоимость на коммерческие объекты ввиду отсутствия спроса, или есть необходимость срочной продажи, реализуя объекты в ускоренные сроки; скидка как правило составляет от 20% и выше, в зависимости как скоро продавец хочет получить денежные средства.

- **Фактор сделки (уторговывание).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Как правило, размер скидки составляет 7-8% для объектов торгово-офисного назначения, для производственно-складского назначения» данное значение составляет до 20%.

- **Передаваемые права.** Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

- **Условия продажи (чистота сделки).** Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, скидка в данном случае составит от 10% и выше.

- **Условия финансирования.** Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (обмен, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки, для этого банками, например, используется ликвидационная стоимость от 15% до 30%, в зависимости от рисков.

- **Инфраструктура.** Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения, при этом инфраструктура играет не маленькую роль, и стоимость варьируется от 10% до 36%.

- **Транспортная и пешеходная доступность.** На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта, в данном случае цены варьируются от 10% до 36%.

Источники информации:

- 1) *Данные официального сайта Республики Коми (www.rkomi.ru);*
- 2) *Данные Территориального органа Росстата по Республике Коми (www.komistat.ru);*
- 3) *Данные специализированного сайта (www.domkomi.ru).*
- 4) *Интернет-ресурсы www.avito.ru, www.cian.ru и др.*

4. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

Всего известно три основных подхода оценки недвижимости:

1. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа и устаревания;
2. сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах;
3. доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Затратный подход

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и, исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется ему получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непреременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- Расчет стоимости приобретения или долгосрочной аренды свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
- Расчет рыночной стоимости возведения новых аналогичных объектов - получение полной стоимости воспроизводства объектов.
- Определение величины накопленного физического, функционального и внешнего износа объекта недвижимости.
- Уменьшение полной стоимости воспроизводства объекта на сумму износа для получения остаточной стоимости воспроизводства объекта.
- Добавление к рассчитанной реальной стоимости объекта стоимости земли.

Последовательное применение принципов оценки в затратном подходе позволяет сформулировать важный вывод, что стоимость строительства (издержки) и рыночная стоимость - различные понятия.

Сравнительный подход

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения, то есть, имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость не заплатит сумму большую, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект. Согласно сравнительному подходу, стоимость объекта определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим цен поправок, компенсирующих отличия между оцениваемым и сравнимым объектом. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми объектами. Цены на объекты-аналоги, затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки

цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки недвижимости при данном подходе:

- 1) Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продажам объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- 2) Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- 3) Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- 4) Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам; определение цены оцениваемого объекта.

Доходный подход.

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как текущая стоимость будущих доходов, проистекающих из факта владения данным объектом. Основным при использовании данного подхода, является определение потенциального, действительного или чистого дохода от эксплуатации объекта, что в свою очередь служит базой для определения стоимости объекта. Для определения стоимости возможно использование метода прямой капитализации, который базируется на стабильных денежных потоках (постоянный доход) и метода дисконтирования денежных потоков, который наиболее приемлем при переменных денежных потоках (первичные инвестиционные вложения, а затем периодические потоки дохода и доход от реверсии – продажи объекта). Использование доходного подхода при оценке рыночной стоимости предполагает, прежде всего, определение политики эксплуатации оцениваемого объекта, с тем, чтобы точно установить какие направления использования являются доходными и в какой мере возможна реализация этих направлений. Данный подход оценки недвижимости применим только к доходной недвижимости, т.е. к такой недвижимости единственной целью владения которой является получение дохода.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. При этом учитывается объем и достоверность доступной для использования того или иного метода рыночной информации.

Выбор используемых подходов к оценке рыночной стоимости объекта недвижимости

- - затратный подход – не применялся (обоснование отказа в п. 4.1);
- в рамках сравнительного подхода применялся метод сравнительных продаж для административного здания;
- в рамках доходного подхода использовался метод капитализации дохода для административного здания.

4.1. Определение рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом

Сущность затратного подхода заключается в том, что в качестве меры рыночной стоимости принимаются затраты (или издержки) на создание и реализацию оцениваемого объекта. Хотя стоимость, оцененная на основе затратного подхода, носит условно рыночный характер и между затратами и полезностью нет прямой связи, тем не менее встречается немало случаев, когда оправдан именно этот подход (например, для целей

страхования отдельных составляющих имущества, при судебном разделе имущества между собственниками, при распродаже имущества на открытых торгах, для бухгалтерского учета основных фондов и при их переоценке). В России, где фондовый рынок только формируется и рыночная информация почти отсутствует, затратный подход часто оказывается единственно возможным.

Оценка затратным подходом основана на принципе замещения. Данный принцип подразумевает, что информированный инвестор не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства аналога с равной полезностью. Таким образом, с помощью затратного подхода производится оценка стоимости воспроизводства или замещения объекта недвижимости (за исключением земли) за вычетом износа, который зависит от физического состояния, функционального устаревания и внешней окружающей среды объектов недвижимости.

Расчет стоимости недвижимого имущества в рамках затратного подхода состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка (права аренды земельного участка);
- оценка полной восстановительной стоимости улучшений на земельном участке;
- расчет общего накопленного износа улучшений, как суммы физического, функционального и внешнего устаревания;
- расчет остаточной стоимости улучшений, как разницы между полной восстановительной стоимостью и расчетной величиной общего накопленного износа
- расчет стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости (права аренды) земельного участка и остаточной стоимости строений.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 1, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 № 297, и Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 августа 2014 г. N 611. затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

Исходя из этого, было принято решение о не применении в рамках настоящей оценки данного подхода..

4.2. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними. Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам аналогам. Аналог объекта оценки – это сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объектам оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом сравнения продаж

Так как на дату оценки имелось достаточное количество предложения по продаже помещений с аналогичными объектам оценки параметрами (офисные площади), то было принято решение о применении в рамках настоящей оценки данного подхода. Были проанализированы данные о предложениях продажи помещений с аналогичными характеристиками, как и у оцениваемых объектов. Информация была отображена на основании предложений, опубликованных в сети интернет.

При применении сравнительного подхода был выбран метод сравнения продаж.

Корректировки по ценообразующим факторам производилась на основании расчетов. При сравнении оцениваемого и сопоставимых объектов вводились поправки только на различия между оцениваемым объектом и объектами-аналогами. В тех случаях, когда характеристики объекта оценки и объекта-аналога практически совпадали, поправки не применялись. Первая поправка, выраженная в процентах, умножается на цену продажи сопоставимого объекта. Вторая процентная поправка умножается на скорректированную цену, а не на первоначальную. Эта последовательность продолжается до тех пор, пока не будут внесены все поправки.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом приведен в таблице ниже.

Таб. 13

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Характеристика объектов		Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Адрес		Сыктывкар, ул.Лесопарковая, 67	Сыктывкар, Колхозная	Сыктывкар, м. Дырнос, 97	Сыктывкар, Лесопарковая ул., 36
Цена предложения	руб.		7 000 000	7 500 000	3 940 000
Общая площадь	кв.м	1 992	2 000	2 000	1 000
Цена за ед. общей площади	руб.		3 500	3 750	3 940
Дата предложения		август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.
Правомочия на объект		собственность	собственность	собственность	собственность
Назначение ЗУ		под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Наличие улучшений на участке		нет	нет	бетонированная площадка	ограждение
Источник информации			https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_3971124901	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_33_sot._promnaznacheniya_4530414883	https://www.avito.ru/syktyvkar/zemelnye_uchastki/uchastok_10_sot._promnaznacheniya_3859502506
Уторговывание					
Корректировки			-17,90%	-17,90%	-17,90%
Обоснование корректировки		Скидка на торг определялась согласно: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Земельные участки» – Н. Новгород, 2022. На неактивном рынке скидка на торг для земельных участков индустриального назначения 17,9%.			
Скорректированная стоимость	Т.р.		2 874	3 079	3 235
Условия финансирования		рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировки			0%	0%	0%
Обоснование корректировки		Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.			
Скорректированная стоимость	руб.		2 874	3 079	3 235
Правомочия на объект		собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировки			1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется.			
Скорректированная стоимость			2 874	3 079	3 235
Назначение ЗУ		под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку	под коммерческую застройку
Корректировки			1,00	1,00	1,00
Обоснование корректировки		Объект оценки и аналоги предназначены под коммерческое строительство, корректировка не требуется.			
Скорректированная стоимость			2 874	3 079	3 235
Местоположение		Сыктывкар, м. Дырнос, 5/5	Сыктывкар, Колхозная	Сыктывкар, м. Дырнос, 97	Сыктывкар, Лесопарковая ул., 36
Характеристик		Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона	Окраина города, промзона

Корректировки			1,00	1,00	1,00																																																																																																																																																																									
Обоснование корректировки		Корректировка не требуется																																																																																																																																																																												
Скорректированная стоимость	руб.		2 874	3 079	3 235																																																																																																																																																																									
Дата предложения		август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.																																																																																																																																																																									
Корректировки			0%	0%	0%																																																																																																																																																																									
Обоснование корректировки		Все объекты находятся в продаже на момент оценки, поэтому корректировка не производилась.																																																																																																																																																																												
Скорректированная стоимость	руб.		2 874	3 079	3 235																																																																																																																																																																									
Площадь земельного участка		1 992	2 000	2 000	1 000																																																																																																																																																																									
Корректировка на площадь			1,00	1,00	1,00																																																																																																																																																																									
Обоснование корректировки		Корректировка проводилась согласно: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Земельные участки» – Н. Новгород, 2022.																																																																																																																																																																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="13">Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек</th> </tr> <tr> <th rowspan="2">Площадь, сот.</th> <th colspan="12">аналог</th> </tr> <tr> <th>0-50</th> <th>50-100</th> <th>100-200</th> <th>200-300</th> <th>300-400</th> <th>400-500</th> <th>500-600</th> <th>600-700</th> <th>700-800</th> <th>800-900</th> <th>900-1000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>0-50</td> <td>1,00</td> <td>1,45</td> <td>1,84</td> <td>2,19</td> <td>2,45</td> <td>2,67</td> <td>2,86</td> <td>3,03</td> <td>3,18</td> <td>3,32</td> <td>3,44</td> </tr> <tr> <td>50-100</td> <td>0,69</td> <td>1,00</td> <td>1,27</td> <td>1,51</td> <td>1,69</td> <td>1,84</td> <td>1,97</td> <td>2,08</td> <td>2,19</td> <td>2,28</td> <td>2,37</td> </tr> <tr> <td>100-200</td> <td>0,54</td> <td>0,79</td> <td>1,00</td> <td>1,19</td> <td>1,33</td> <td>1,45</td> <td>1,56</td> <td>1,65</td> <td>1,73</td> <td>1,80</td> <td>1,87</td> </tr> <tr> <td>200-300</td> <td>0,46</td> <td>0,66</td> <td>0,84</td> <td>1,00</td> <td>1,12</td> <td>1,22</td> <td>1,31</td> <td>1,38</td> <td>1,45</td> <td>1,52</td> <td>1,57</td> </tr> <tr> <td>300-400</td> <td>0,41</td> <td>0,59</td> <td>0,75</td> <td>0,89</td> <td>1,00</td> <td>1,09</td> <td>1,17</td> <td>1,23</td> <td>1,30</td> <td>1,35</td> <td>1,40</td> </tr> <tr> <td>400-500</td> <td>0,37</td> <td>0,54</td> <td>0,69</td> <td>0,82</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,07</td> <td>1,13</td> <td>1,19</td> <td>1,24</td> <td>1,29</td> </tr> <tr> <td>500-600</td> <td>0,35</td> <td>0,51</td> <td>0,64</td> <td>0,76</td> <td>0,86</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,06</td> <td>1,11</td> <td>1,16</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <td>600-700</td> <td>0,33</td> <td>0,48</td> <td>0,61</td> <td>0,72</td> <td>0,81</td> <td>0,88</td> <td>0,94</td> <td>1,00</td> <td>1,05</td> <td>1,10</td> <td>1,14</td> </tr> <tr> <td>700-800</td> <td>0,31</td> <td>0,46</td> <td>0,58</td> <td>0,69</td> <td>0,77</td> <td>0,84</td> <td>0,90</td> <td>0,95</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> <td>1,08</td> </tr> <tr> <td>800-900</td> <td>0,30</td> <td>0,44</td> <td>0,55</td> <td>0,66</td> <td>0,74</td> <td>0,81</td> <td>0,86</td> <td>0,91</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> <td>1,04</td> </tr> <tr> <td>900-1000</td> <td>0,29</td> <td>0,42</td> <td>0,53</td> <td>0,64</td> <td>0,71</td> <td>0,78</td> <td>0,83</td> <td>0,88</td> <td>0,92</td> <td>0,96</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек													Площадь, сот.	аналог												0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000	0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44	50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37	100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87	200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57	300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40	400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29	500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14	700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08	800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04	900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00
Земельные участки под индустриальную застройку. Данные по городам с численностью населения менее 1 млн. человек																																																																																																																																																																														
Площадь, сот.	аналог																																																																																																																																																																													
	0-50	50-100	100-200	200-300	300-400	400-500	500-600	600-700	700-800	800-900	900-1000																																																																																																																																																																			
0-50	1,00	1,45	1,84	2,19	2,45	2,67	2,86	3,03	3,18	3,32	3,44																																																																																																																																																																			
50-100	0,69	1,00	1,27	1,51	1,69	1,84	1,97	2,08	2,19	2,28	2,37																																																																																																																																																																			
100-200	0,54	0,79	1,00	1,19	1,33	1,45	1,56	1,65	1,73	1,80	1,87																																																																																																																																																																			
200-300	0,46	0,66	0,84	1,00	1,12	1,22	1,31	1,38	1,45	1,52	1,57																																																																																																																																																																			
300-400	0,41	0,59	0,75	0,89	1,00	1,09	1,17	1,23	1,30	1,35	1,40																																																																																																																																																																			
400-500	0,37	0,54	0,69	0,82	0,92	1,00	1,07	1,13	1,19	1,24	1,29																																																																																																																																																																			
500-600	0,35	0,51	0,64	0,76	0,86	0,93	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20																																																																																																																																																																			
600-700	0,33	0,48	0,61	0,72	0,81	0,88	0,94	1,00	1,05	1,10	1,14																																																																																																																																																																			
700-800	0,31	0,46	0,58	0,69	0,77	0,84	0,90	0,95	1,00	1,04	1,08																																																																																																																																																																			
800-900	0,30	0,44	0,55	0,66	0,74	0,81	0,86	0,91	0,96	1,00	1,04																																																																																																																																																																			
900-1000	0,29	0,42	0,53	0,64	0,71	0,78	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00																																																																																																																																																																			
Скорректированная стоимость	руб.		2 874	3 079	3 235																																																																																																																																																																									
Улучшения на участке		нет	нет	бетонированная площадка	ограждение																																																																																																																																																																									
Корректировки			1,00	0,88	0,86																																																																																																																																																																									
Обоснование корректировки		Корректировка проводилась согласно: Лейфер Л.А. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. «Земельные участки» – Н. Новгород, 2022.																																																																																																																																																																												
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории</td> <td>0,86</td> <td>0,84</td> <td>0,88</td> </tr> </tbody> </table>				Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88																																																																																																																																																													
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал																																																																																																																																																																												
Земельные участки под индустриальную застройку																																																																																																																																																																														
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку на неохраямой территории к удельной цене аналогичных участков на охраняемой территории	0,86	0,84	0,88																																																																																																																																																																											

		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Наименование коэффициента</th> <th>Среднее значение</th> <th colspan="2">Доверительный интервал</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="4">Земельные участки под индустриальную застройку</td> </tr> <tr> <td>Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков</td> <td>0,88</td> <td>0,86</td> <td>0,89</td> </tr> </tbody> </table>			Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал		Земельные участки под индустриальную застройку				Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал														
Земельные участки под индустриальную застройку																
Отношение удельной цены земельных участков под индустриальную застройку без покрытия к удельной цене аналогичных асфальтированных участков	0,88	0,86	0,89													
Скорректированная стоимость		2 874	2 710	2 782												
Проезд к участку	свободный	свободный	свободный	свободный												
Корректировки		1,00	1,00	1,00												
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется															
Скорректированная стоимость		2 874	2 710	2 782												
Количество корректировок, раз		1	2	2												
Расчет весовых коэффициентов	Расчет произведем по следующей формуле: $D_i = \frac{1/K_i}{\sum \frac{1}{K_i}}$ где: D_i – доля аналога. $1/K_i$ – общая сумма корректировок. K_i – количество корректировок, %															
$1/K_i$		1,000	0,500	0,500												
Сумма $1/K_i$			2,0000													
Доля аналога D_i		50,0000	25,0000	25,0000												
Стоимость 1 кв.м объекта оценки, без НДС	руб.	2810														
Стоимость объекта оценки, без НДС	руб.	5 597 520														

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Осмотр, документы на объект оценки	https://realty.ya.ru/offer/5166135434443671483/	https://realty.ya.ru/offer/5166135455772413812/	https://komi.move.ru/objects/9260346783/
Характеристика объекта	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание	нежилое здание
Месторасположение	Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67	Сыктывкар, Ручейная ул., 44/2	Сыктывкар, Колхозная улица, 42	Сыктывкар, Колхозная ул., 52А/2
Цена предложения, руб.		7 800 000	20 000 000	4 999 999
Площадь ЗУ	1 992,0	623	2 500	700
Стоимость 1 кв.м.	2810			
Корректировка на месторасположение		1	1	1
Корректировка на площадь		1	1	1
Стоимость ЗУ, руб.	5 597 520	1 750 630	7 025 000	1 967 000
Скорректированная цена предложения, руб. (без стоимости ЗУ)		6 049 370	12 975 000	3 032 999
Общая площадь, кв.м.	951,1	425,5	1 130,0	240,0
Цена за ед. общей площади, руб.		14 217	11 482	12 637
Дата предложения	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.
Правомочия на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Условия продажи/предл.	предложение	предложение	предложение	предложение
Тип помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Состояние здания	требуется ремонт конструктивных элементов	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние и уровень отделки	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	метал+утеплит
Отопление	нет	есть	есть	есть
Доступ	свободный	свободный	свободный	свободный
Уторговывание	Уторговывание			
Корректировки		-17,3%	-17,3%	-17,3%
Обоснование корректировки	Скидка на торг определялась на основе «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Под редакцией Л.А. Лейфера. стр. 280. Скидки на торг для складской недвижимости на не активном рынке составляет 17,3%.			
Скорректированная стоимость, руб.		11 757	9 496	10 451
Внесение корректировок	Внесение корректировок			
Дата предложения	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.
Корректировки		0%	0%	0%
Обоснование корректировки	Как было указано в анализе рынка, срок экспозиции производственно-складской недвижимости более 12 мес., в течение которого			

	цена не изменяется, корректировка не требуется.																																																																														
Скорректированная стоимость, руб.		11 757	9 496	10 451																																																																											
Общая площадь, кв.м.	951,1	425,5	1130	240																																																																											
Корректировки		0,93	1,00	0,84																																																																											
Обоснование корректировки	Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость» города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)																																																																														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2"></th> <th colspan="7">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2">Площадь, кв.м</th> <th>0-300</th> <th>300-500</th> <th>500-1000</th> <th>1000-5000</th> <th>5000-10000</th> <th>10000-20000</th> <th>>20000</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="8">объект оценки</th> <th>0-300</th> <td>1,00</td> <td>1,10</td> <td>1,19</td> <td>1,39</td> <td>1,55</td> <td>1,68</td> <td>1,74</td> </tr> <tr> <th>300-500</th> <td>0,91</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,27</td> <td>1,41</td> <td>1,53</td> <td>1,58</td> </tr> <tr> <th>500-1000</th> <td>0,84</td> <td>0,93</td> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,31</td> <td>1,42</td> <td>1,47</td> </tr> <tr> <th>1000-5000</th> <td>0,72</td> <td>0,79</td> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,11</td> <td>1,21</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <th>5000-10000</th> <td>0,64</td> <td>0,71</td> <td>0,76</td> <td>0,90</td> <td>1,00</td> <td>1,08</td> <td>1,12</td> </tr> <tr> <th>10000-20000</th> <td>0,59</td> <td>0,65</td> <td>0,70</td> <td>0,83</td> <td>0,92</td> <td>1,00</td> <td>1,03</td> </tr> <tr> <th>>20000</th> <td>0,57</td> <td>0,63</td> <td>0,68</td> <td>0,80</td> <td>0,89</td> <td>0,97</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>						аналог							Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000	объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74	300-500	0,91	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00
		аналог																																																																													
Площадь, кв.м		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000																																																																							
объект оценки	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74																																																																							
	300-500	0,91	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58																																																																							
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47																																																																							
	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25																																																																							
	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12																																																																							
	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03																																																																							
	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00																																																																							
		В соответствии с рекомендациями в справочнике корректировка к цене аналога 2 не производится.																																																																													
Скорректированная стоимость, руб.		10 934	9 496	8 779																																																																											
Месторасположение	Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67	Сыктывкар, Ручейная ул., 44/2	Сыктывкар, Колхозная улица, 42	Сыктывкар, Колхозная ул., 52А/2																																																																											
Корректировки		1,00	1,00	1,00																																																																											
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется, объект оценки и аналоги расположены в сопоставимых частях города - промзонах, на равном удалении от центра города.																																																																														
Скорректированная стоимость, руб.		10 934	9 496	8 779																																																																											
Условия продажи/предл.	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные																																																																											
Корректировки		0%	0%	0%																																																																											
Обоснование корректировки	Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.																																																																														
Скорректированная стоимость, руб.		10 934	9 496	8 779																																																																											
Тип помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание																																																																											
Корректировки		1,0	1,0	1,0																																																																											
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.																																																																														
Скорректированная стоимость, руб.		10 934	9 496	8 779																																																																											
Тип площадей	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское																																																																											
Корректировки		1,00	1,00	1,00																																																																											
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.																																																																														
Скорректированная стоимость, руб.		10 934	9 496	8 779																																																																											
Состояние и уровень отделки	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное																																																																											
Корректировка		0,82	0,82	0,82																																																																											
Обоснование корректировки	Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость»																																																																														

	<p>Таблица 278. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояние отделки</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>хорошая</th> <th>удовл.</th> <th>без отделки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>хорошая</th> <td>1,00</td> <td>1,18</td> <td>1,45</td> </tr> <tr> <th>удовл.</th> <td>0,85</td> <td>1,00</td> <td>1,23</td> </tr> <tr> <th>без отделки</th> <td>0,69</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Состояние отделки		аналог			хорошая	удовл.	без отделки	объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45	удовл.	0,85	1,00	1,23	без отделки	0,69	0,82	1,00
Состояние отделки		аналог																							
		хорошая	удовл.	без отделки																					
объект оценки	хорошая	1,00	1,18	1,45																					
	удовл.	0,85	1,00	1,23																					
	без отделки	0,69	0,82	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб.		8 966	7 787	7 199																					
Материал стен	капитальные	капитальные	капитальные	метал+утеплит																					
Корректировки		1,00	1,00	1,27																					
Обоснование корректировки	<p>Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость» Таблица 166. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов с различным материалом стен, усредненные по городам России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Материал стен</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>капитальные</th> <th>сэндвич-панели</th> <th>металлические</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>капитальные</th> <td>1,00</td> <td>1,27</td> <td>1,53</td> </tr> <tr> <th>сэндвич-панели</th> <td>0,79</td> <td>1,00</td> <td>1,20</td> </tr> <tr> <th>металлические</th> <td>0,65</td> <td>0,83</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Материал стен		аналог			капитальные	сэндвич-панели	металлические	объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,53	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,20	металлические	0,65	0,83	1,00
Материал стен		аналог																							
		капитальные	сэндвич-панели	металлические																					
объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,53																					
	сэндвич-панели	0,79	1,00	1,20																					
	металлические	0,65	0,83	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб.		8 966	7 787	9 142																					
Отопление	требуется ремонт конструктивных элементов	есть	есть	есть																					
Корректировки		0,80	0,80	0,80																					
Обоснование корректировки	<p>Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость»</p>																								

	Таблица 163. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Наличие отопления</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>отопление есть</th> <th>отопление отсутствует</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="2">объект оценки</th> <th>отопление есть</th> <td>1,00</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <th>отопление отсутствует</th> <td>0,80</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Наличие отопления		аналог		отопление есть	отопление отсутствует	объект оценки	отопление есть	1,00	1,25	отопление отсутствует	0,80	1,00								
Наличие отопления		аналог																							
		отопление есть	отопление отсутствует																						
объект оценки	отопление есть	1,00	1,25																						
	отопление отсутствует	0,80	1,00																						
Скорректированная стоимость, руб.		7 173	6 230	7 314																					
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное																					
Корректировки		0,64	0,64	0,64																					
Обоснование корректировки	Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость»																								
	Таблица 258. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены объектов в различном физическом состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.																								
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Физическое состояние объекта</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>хорошее</th> <td>1,00</td> <td>1,24</td> <td>1,95</td> </tr> <tr> <th>удовл.</th> <td>0,80</td> <td>1,00</td> <td>1,57</td> </tr> <tr> <th>неудовл.</th> <td>0,51</td> <td>0,64</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Физическое состояние объекта		аналог			хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,95	удовл.	0,80	1,00	1,57	неудовл.	0,51	0,64	1,00
Физическое состояние объекта		аналог																							
		хорошее	удовл.	неудовл.																					
объект оценки	хорошее	1,00	1,24	1,95																					
	удовл.	0,80	1,00	1,57																					
	неудовл.	0,51	0,64	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб.		4 591	3 987	4 681																					
Доступ	свободный	свободный	свободный	свободный																					
Корректировки		1,00	1,00	1,00																					
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.																								
Скорректированная стоимость, руб.		4 591	3 987	4 681																					
Количество корректировок, раз		5	4	6																					
Расчет весовых коэффициентов	Расчет произведем по следующей формуле: $D_i = \frac{1/K_i}{\sum \frac{1}{K_i}}$ где: D_i – доля аналога. K_i – количество корректировок, раз																								
1/ K_i		0,2000	0,2500	0,1667																					
Сумма 1/K_i		0,6167																							
Доля аналога D_i		0,32	0,41	0,27																					



ООО «Ай Пи - Финанс», г. Сыктывкар, Куратова, д.53. Тел. (8212) 37-03-13, e-mail: info@ip-f.ru

Стоимость объекта оценки за 1 кв.м, руб.	4 370			
Стоимость объекта оценки без ЗУ, руб.	4 156 307			
Стоимость объекта оценки с ЗУ, руб.	9 753 827			

4.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом

4.3.1. Выбор метода определения рыночной стоимости доходным подходом

Доходный подход исходит из того принципа, что потенциальный инвестор не заплатит за данный бизнес сумму, большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этого бизнеса, т.е. принципа ожидания (предвидения).

Данный подход к оценке считается наиболее приемлемым с точки зрения инвестиционных мотивов, поскольку любой инвестор, вкладывающий деньги в действующее предприятие, в конечном счете, покупает не набор активов, а поток будущих доходов, позволяющий ему окупить вложенные средства получить прибыль и повысить свое благосостояние.

Существует два метода пересчёта чистого дохода в текущую стоимость: метод капитализации прибыли и метод дисконтированных будущих денежных потоков.

Предположим, что будущие чистые доходы приблизительно будут равны текущим или темпы их роста будут умеренными и предсказуемыми. Причем доходы являются достаточно значительными положительными величинами, т.е. бизнес будет стабильно развиваться. На основании вышеизложенного Оценщик применил **метод прямой капитализации**.

Основные этапы процедуры оценки методом капитализации:

- 1) определение ожидаемого годового (или среднегодового) дохода в качестве дохода, генерируемого объектом недвижимости;
- 2) расчет ставки капитализации;
- 3) определение стоимости объекта недвижимости на основе чистого операционного дохода и коэффициента капитализации путем деления чистого операционного дохода на коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости автостоянок доходным подходом не осуществлялся ввиду отсутствия развитого рынка аренды подобных объектов (предложения по аренде гаражей носят единичный характер, на дату оценки отсутствуют предложения по аренде автостоянок, аналогичных оцениваемым).

4.3.2. Расчет рыночной стоимости объектов оценки методом прямой капитализации

Определение арендных ставок

Расчет арендных ставок произведен на основании данных рынка аренды данного типа недвижимости в г. Сыктывкар.

Расчет стоимости месячной арендной ставки объекта оценки доходным подходом приведен в таблице ниже.

Таб. 15

Показатель	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Источник информации	Осмотр, документы на объект оценки	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_362_m_3982834488	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/svobodnogo_naznacheniya_550_m_3062229624	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/teploe_pomeschenie_530_m_pod_lyuboe_napravleniye_3815314951
Характеристика объекта	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения	нежилые помещения
Месторасположение	Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67	Сыктывкар, Колхозная ул., 40/10	Сыктывкар, Лесопарковая ул., 43	Сыктывкар, Тентюковская ул., 457
Общая площадь, кв.м.	951,1	362	550	530,0
Цена за ед. общей площади, руб.		290	218	250
Дата предложения	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.
Правомочия на объект	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Тип помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Техническое состояние здания	требуется ремонт конструктивных элементов	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Состояние внутренней отделки	требуется ремонт	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Материал стен	капитальные	метал с утеплением	метал с утеплением	капитальные
Отопление	нет	есть	есть	есть
Доступ	свободный	свободный	свободный	свободный
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены
Уторговывание	Уторговывание			
Корректировки		-14,6%	-14,6%	-14,6%
Обоснование корректировки	Скидка на торг определялась на основе «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Под редакцией Л.А. Лейфера. стр. 280. Скидки на торг для складской недвижимости на не активном рынке составляет 14,6%.			
Скорректированная стоимость, руб.		248	186	214
Внесение корректировок	Внесение корректировок			
Дата предложения	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.	август 2024 г.
Корректировки		0%	0%	0%
Обоснование корректировки	Как было указано в анализе рынка, срок экспозиции производственно-складской недвижимости более 12 мес., в течение которого цена не изменяется, корректировка не требуется.			
Скорректированная стоимость, руб.		248	186	214
Общая площадь, кв.м.	951,1	362	550	530
Корректировки		0,79	1,0	1,0
Обоснование корректировки	Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость»			

	города с численностью менее 500 тыс. чел. (цены/арендные ставки)							
	Площадь, кв.м	аналог						
		0-300	300-500	500-1000	1000-5000	5000-10000	10000-20000	>20000
	0-300	1,00	1,10	1,19	1,39	1,55	1,68	1,74
	300-500	0,91	1,00	1,08	1,27	1,41	1,53	1,58
	500-1000	0,84	0,93	1,00	1,18	1,31	1,42	1,47
	1000-5000	0,72	0,79	0,85	1,00	1,11	1,21	1,25
	5000-10000	0,64	0,71	0,76	0,90	1,00	1,08	1,12
	10000-20000	0,59	0,65	0,70	0,83	0,92	1,00	1,03
	>20000	0,57	0,63	0,68	0,80	0,89	0,97	1,00
Скорректированная стоимость, руб.		196		186		214		
Месторасположение	Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67	Сыктывкар, Колхозная ул., 40/10		Сыктывкар, Лесопарковая ул., 43		Сыктывкар, Тентюковская ул., 457		
Корректировки		1,00		1,00		1,00		
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.							
Скорректированная стоимость, руб.		196		186		214		
Условия продажи/предл.	рыночные	рыночные		рыночные		рыночные		
Корректировки		0%		0%		0%		
Обоснование корректировки	Поскольку условия продажи и схема финансирования, как правило, становятся известными в ходе переговоров с потенциальным покупателем, т.е. практически перед подписанием договора купли – продажи, то Оценщик принимает условия на уровне среднерыночных. Таким образом, корректировка на данные факторы не проводилась.							
Скорректированная стоимость, руб.		196		186		214		
Функциональное назначение	производственно-складское	производственно-складское		производственно-складское		производственно-складское		
Корректировки		1,00		1,00		1,00		
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.							
Скорректированная стоимость, руб.		196		186		214		
Тип помещения	отдельно стоящее здание	отдельно стоящее здание		отдельно стоящее здание		отдельно стоящее здание		
Корректировки		1,00		1,00		1,00		
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.							
Скорректированная стоимость, руб.		196		186		214		
Состояние внутренней отделки	требуется ремонт	удовлетворительное		удовлетворительное		удовлетворительное		
Корректировки		0,86		0,86		0,86		
Обоснование корректировки	Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость»							

		<p>Таблица 279. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным состоянием отделки, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Состояние отделки</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>хорошая</th> <th>удовл.</th> <th>без отделки</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>хорошая</th> <td>1,00</td> <td>1,14</td> <td>1,33</td> </tr> <tr> <th>удовл.</th> <td>0,88</td> <td>1,00</td> <td>1,17</td> </tr> <tr> <th>без отделки</th> <td>0,75</td> <td>0,86</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Состояние отделки		аналог			хорошая	удовл.	без отделки	объект оценки	хорошая	1,00	1,14	1,33	удовл.	0,88	1,00	1,17	без отделки	0,75	0,86	1,00
Состояние отделки		аналог																							
		хорошая	удовл.	без отделки																					
объект оценки	хорошая	1,00	1,14	1,33																					
	удовл.	0,88	1,00	1,17																					
	без отделки	0,75	0,86	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб.		169	160	184																					
Материал стен	капитальные	метал с утеплением	метал	капитальные																					
Корректировки		1,27	1,53	1,000																					
Обоснование корректировки	<p>Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость» Таблица 167. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов с различным материалом стен, усредненные по городам России.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Материал стен</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th>капитальные</th> <th>сэндвич-панели</th> <th>металлические</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>капитальные</th> <td>1,00</td> <td>1,27</td> <td>1,55</td> </tr> <tr> <th>сэндвич-панели</th> <td>0,78</td> <td>1,00</td> <td>1,22</td> </tr> <tr> <th>металлические</th> <td>0,64</td> <td>0,82</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Материал стен		аналог			капитальные	сэндвич-панели	металлические	объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,55	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,22	металлические	0,64	0,82	1,00
Материал стен		аналог																							
		капитальные	сэндвич-панели	металлические																					
объект оценки	капитальные	1,00	1,27	1,55																					
	сэндвич-панели	0,78	1,00	1,22																					
	металлические	0,64	0,82	1,00																					
Скорректированная стоимость, руб.		215	245	184																					
Отопление	нет	центральное	центральное	центральное																					
Корректировки		0,80	0,80	0,80																					
Обоснование корректировки	<p>Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость» Таблица 163. Матрица коэффициентов - Отношение удельной цены/арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене/арендной ставке такого же отапливаемого объекта, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2" rowspan="2">Наличие отопления</th> <th colspan="2">аналог</th> </tr> <tr> <th>отопление есть</th> <th>отопление отсутствует</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="2">объект оценки</th> <th>отопление есть</th> <td>1,00</td> <td>1,25</td> </tr> <tr> <th>отопление отсутствует</th> <td>0,80</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>				Наличие отопления		аналог		отопление есть	отопление отсутствует	объект оценки	отопление есть	1,00	1,25	отопление отсутствует	0,80	1,00								
Наличие отопления		аналог																							
		отопление есть	отопление отсутствует																						
объект оценки	отопление есть	1,00	1,25																						
	отопление отсутствует	0,80	1,00																						
Скорректированная стоимость, руб.		172	196	147																					

Техническое состояние здания	требуется ремонт конструктивных элементов	удовлетворительное	хорошее	удовлетворительное																							
Корректировки		0,66	0,66	0,66																							
Обоснование корректировки	Корректировка определялась на основе «Справочник оценщика-2023. Производственно-складская недвижимость» Таблица 259. Матрица коэффициентов - Отношение удельной арендной ставки объектов в различном физическом состоянии, данные по городам с численностью населения до 500 тыс. чел.																										
		<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Физическое состояние объекта</th> <th colspan="3">аналог</th> </tr> <tr> <th colspan="2"></th> <th>хорошее</th> <th>удовл.</th> <th>неудовл.</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <th rowspan="3">объект оценки</th> <th>хорошее</th> <td>1,00</td> <td>1,23</td> <td>1,86</td> </tr> <tr> <th>удовл.</th> <td>0,82</td> <td>1,00</td> <td>1,52</td> </tr> <tr> <th>неудовл.</th> <td>0,54</td> <td>0,66</td> <td>1,00</td> </tr> </tbody> </table>			Физическое состояние объекта		аналог					хорошее	удовл.	неудовл.	объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,86	удовл.	0,82	1,00	1,52	неудовл.	0,54	0,66	1,00
Физическое состояние объекта		аналог																									
		хорошее	удовл.	неудовл.																							
объект оценки	хорошее	1,00	1,23	1,86																							
	удовл.	0,82	1,00	1,52																							
	неудовл.	0,54	0,66	1,00																							
Скорректированная стоимость, руб.		114	129	97																							
Коммунальные платежи	не включены	не включены	не включены	не включены																							
Корректировки		1,00	1,00	1,00																							
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.																										
Скорректированная стоимость, руб.		114	129	97																							
Доступ	свободный	свободный	свободный	свободный																							
Корректировки		1,00	1,00	1,00																							
Обоснование корректировки	Корректировка не требуется.																										
Скорректированная стоимость, руб.		114	129	97																							
Количество корректировок, раз		6	5	4																							
Расчет весовых коэффициентов	Расчет произведем по следующей формуле: $D_i = \frac{1/K_i}{\sum \frac{1}{K_i}}$ где: D_i – доля аналога. K_i – количество корректировок, раз																										
$1/K_i$		0,1667	0,2000	0,2500																							
Сумма $1/K_i$			0,6167																								
Доля аналога D_i		27,03	32,43	40,54																							
Стоимость арендной ставки объекта оценки за 1 кв.м, руб.	112																										

Потенциальный валовой доход (ПВД) – это доход, который может принести объект оцениваемой недвижимости при условии, что вся площадь, предназначенная для сдачи в аренду, будет сдана в течение всего года.

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times \text{АП}_л, \text{ где}$$

S – площадь, предназначенная для сдачи в аренду;

$\text{АП}_л$ – годовая арендная плата.

Потенциальный валовой доход составляет:

Таб. 16

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь, кв.м.	Арендная ставка, руб./кв.м.	Период, мес.	Потенциальный валовой доход, руб. (п.3 х п. 4 х п. 5)
1	2	3	4	5	6
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	951,1	112	12	1 278 278

Потери от незанятости при сборе арендной платы

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).

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость. Под ред Лейфера Л.А. недозагрузка производственно-складских помещений на не активном рынке составляет 22,3%.

Действительный валовой доход (ДВД) – это потенциальный валовой доход, скорректированный на коэффициент потерь от недосдачи площадей и недосбора платежей. ДВД рассчитывается по формуле:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} (1 - K \text{ потерь}),$$

Где: ПВД – потенциальный валовой доход;

$K_{\text{потерь}}$ – общие потери от недосдачи площадей и недосбора платежей (коэффициент недозагрузки)

Таким образом, действительный валовой доход составляет:

Таб. 17. Расчет ДВД

№ п/п	Наименование объекта оценки	ПВД, руб.	Потери от незанятости, %	Потери от незанятости, руб.	ДВД, руб. (п.3-п.5)
1	2	3	4	5	6
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	1 278 278	22,30	285 056	993 222

Расчет операционных расходов и чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения, некоторые эксплуатационные расходы.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Коммунальные платежи и эксплуатационные расходы

Расчет среднерыночной арендной ставки производился без учета коммунальных платежей.

Операционные расходы.

Собственнику имущества необходимо проводить отчисления в резервный фонд для последующего ремонта или восстановления недвижимости. К таким расходам относятся расходы на периодическую замену конструктивных быстроизнашивающихся элементов. Предполагается, что денежные средства резервируются на счете.

«Операционные расходы для коммерческой недвижимости-2022»

В нашем случае принимаем отчисления в резервный фонд 19,5% для производственно-складских помещений, на основании справочника оценщика. Источник информации: ««Операционные расходы для коммерческой недвижимости-2022» под ред. Л.А. Лейфер

Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице ниже.

Таб. 18

№ п/п	Наименование объекта оценки	ДВД, руб.	Операционные расходы, руб.	ЧОД, руб.
1	2	3	4	5
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	993 222	249 264	743 958

Расчет ставки капитализации

Расчет рыночной стоимости объектов экспертизы осуществляется путем деления величины прогнозируемого чистого операционного дохода на коэффициент капитализации. Формула расчета:

$$V = \frac{\text{ЧОД}}{R},$$

где V – стоимость объекта недвижимости;
 ЧОД – чистый операционный доход;
 R – коэффициент капитализации.

Ставка капитализации - коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. То есть, ставка дисконта используется для определения суммы, которую заплатил бы инвестор сегодня за право получения ожидаемых в будущем поступлений. При вложении средств в недвижимость, ставка дисконта представляет собой коэффициент эффективности вложений капитала, достижение которого ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Таким образом, в ставке дисконта необходимо учесть вес риски, связанные с вложением капитала и определенную сферу деятельности. В этом случае ставка дисконта будет важнейшим фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

Общий коэффициент (ставка в %) капитализации в данном методе определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту (текущей доходности). Согласно «Справочник оценщика недвижимости-2023. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики для доходного подхода», под ред. Лейфера Л.А., 2023 г., текущая доходность производственно-складской недвижимости на не активном рынке составляет: 11,2%.

Расчет рыночной стоимости в рамках доходного подхода

Таб. 19

№ п/п	Адрес объекта оценки	Чистый операционный доход в год, руб.	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (п.3/п.4)
1	2	3	4	5
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	743 958	11,20%	6 642 482

4.4 Согласование рыночной стоимости объекта оценки с учетом результатов расчетов по всем подходам

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. Эти преимущества и недостатки оцениваются по следующим критериям:

1. Достоверность, адекватность и достаточность информации, на основе которой проводится анализ.
2. Способность отразить действительные намерения типичного покупателя/арендатора и/или продавца/арендодателя, прочие реалии спроса/предложения.
3. Действенность метода в отношении учета конъюнктуры и динамики рынка финансов и инвестиций (включая риски).
4. Способность метода учитывать структуру и иерархию ценообразующих факторов, специфичных для объектов, таких как местоположение, размер, качество строительства и отделки, потенциальная доходность и т.д.

Преимущества и недостатки примененных подходов оценивались по 5 критериям с приданием каждому соответствующих весовых коэффициентов. Результаты оценки преимуществ и недостатков каждого из примененных подходов представлены в таблице ниже.

Таб. 20

№ п/п	Наименование фактора	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
1	Учет влияния текущей рыночной ситуации	-	0,5	0,5
2	Наличие информации, необходимой для реализации подхода	-	0,5	0,5
3	Достоверность используемой информации при реализации подхода	-	0,5	0,5
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	-	0,5	0,5
5	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	-	0,5	0,5
Сумма весовых коэффициентов		-	2,5	2,5
Весовой показатель достоверности подхода		-	50 %	50 %

Согласование результатов приведено в таблице ниже.

Таблица 21. Согласование результатов оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)			Удельные веса			Рыночная стоимость, руб. (с НДС)	Рыночная стоимость, руб. (с НДС) округленно
		Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	-	9 753 827	6 642 482	-	0,5	0,5	8 198 155	8 198 000
2	В том числе: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67	-	5 597 520	-	-	1,0	-	5 597 520	5 598 000

Стоимость здания, очищенная от стоимости земельного участка под этим зданием, составляет: 8 198 000 руб. - 5 598 000 руб. = 2 600 000 руб.

5. Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

В результате проведенного анализа и расчетов, рыночная стоимость нежилых зданий на дату оценки составляет округленно:

Таб.22

№ п/п	Наименование объекта оценки.	Рыночная стоимость, руб. (с НДС)
1	Здание, назначение: нежилое, этажей: 2, площадь 951,1 кв.м., кад.номер 11:05:0101001:414, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, м. Давпон, ул. Лесопарковая, д. 67.	2 600 000
2	В том числе: Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания, площадь 1992 кв.м., кад.номер 11:05:0104002:48, адрес объекта: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, д. 67	5 598 000

6. Подпись оценщика

Нижеподписавшийся оценщик, данным удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными и согласно его профессиональным знаниям:

- изложенные в данном отчете факты достоверны, соответствуют действительности;
- произведенный анализ, высказанные мнения и, полученные выводы ограничены только пределами оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются личным непредвзятым профессиональным мнением, анализом и выводами;
- оценщик не имел, ни в настоящем ни в будущем, какого-либо интереса в объектах собственности, являющимися предметом данного отчета. Он также не имел личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;
- вознаграждение оценщика ни в коей степени не связано с предварительным согласованием заранее predetermined стоимости, или тенденцией в определении стоимости в пользу Заказчика или его клиента, с достижением заранее оговоренного результата;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или оговоренной цены;
- оценщик лично осмотрел оцениваемый объект;
- анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в Отчете, соответствуют следующим нормативным актам:
 - Структура федеральных стандартов оценки и основные понятия, используемые в федеральных стандартах оценки (ФСО I) Утвержден Приказом Минэконо-мразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Виды стоимости (ФСО II) Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Процесс оценки (ФСО III) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Задание на оценку (ФСО IV) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Подходы и методы оценки (ФСО V) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - Отчет об оценке (ФСО VI) утвержден Приказом Минэкономразвития России от 14 апреля 2022 г. N 200;
 - o Федеральный стандарт оценки от 25.09.2014 № 611 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)»;

○ Федеральный стандарт оценки от 01.06.2015 № 327 «Оценка для целей залога (ФСО № 9)»;

○ Стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией Оценщика: Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» (в части, не противоречащей ФСО I-VI, ФСО № 7, ФСО № 9).

квалификация Оценщика, участвующего в выполнении Отчета, соответствует профессиональным критериям сообщества профессиональных оценщиков, в котором он состоит.

Оценщик
ООО «Ай энд Пи - Финанс»

Э.Г. Лященко

7. Перечень приложений

- Приложение № 1 Фотографии объекта оценки
- Приложение № 2 Документы на объект оценки
- Приложение № 3 Документы, подтверждающие стоимость аналогов
- Приложение № 4 Документы оценщика



Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2024, поступившего на рассмотрение 28.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939	
Кадастровый номер:	11:05:0101001:414
Номер кадастрового квартала:	11:05:0104002
Дата присвоения кадастрового номера:	13.11.2011
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	Инвентарный номер 06170; Условный номер 11:05:16 01 04:0094:6170\А
Местоположение:	Республика Коми, г Сыктывкар, м Давлон, ул Лесопарковая, д 67
Площадь:	951,1
Назначение:	Нежилое
Наименование:	Станция технического обслуживания автотранспорта
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2, в том числе подземных 0
Материал наружных стен:	Кирпичные
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют
Год завершения строительства:	1994
Кадастровая стоимость, руб.:	27785235.67
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	11:05:0104002:48
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Лист 2

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 2
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939	
Кадастровый номер:	11:05:0101001:414
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	дата завершения кадастровых работ: 24.08.2007 Рубцова Светлана Николаевна, СНИЛС 07370329559, договор на выполнение кадастровых работ от 18.07.2022 № 0307200030622001093, дата завершения кадастровых работ: 21.08.2023
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения, необходимые для заполнения разделов: 6 - Сведения о частях объекта недвижимости; 7 - Перечень помещений, машино-мест, расположенных в здании, сооружении; 8 - План расположения помещения, машино-места на этаже (планы этажа), отсутствуют.
Получатель выписки:	Лященко Эдуард Геннадьевич



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939			
Кадастровый номер:		11:05:0101001:414	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Винный погребок", ИНН: 1101107827
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 11-01/05-10/2003-047 07.03.2003 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	05.12.2017 18:45:22	
	номер государственной регистрации:	11:05:0101001:414-11/001/2017-3	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 05.12.2017 по 29.07.2019 с 05.12.2017 по 29.07.2019	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке, № 3039/P2, выдан 23.11.2017	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939			
Кадастровый номер:		11:05:0101001:414	
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.2	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	19.07.2017 12:05:21	
	номер государственной регистрации:	11:05:0101001:414-11/001/2017-2	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 19.07.2017 до 17 августа 2023 года	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке, № 0868/P2, выдан 07.07.2017	
		Дополнительное соглашение №1 к Договору о последующей ипотеке № 0868/P2 от 07 июля 2017 года, выдан 17.02.2020	
		Дополнительное соглашение №2 к Договору о последующей ипотеке № 0868/P2 от 07 июля 2017 года, выдан 20.08.2020	
		Дополнительное соглашение № 3 к Договору о последующей ипотеке № 0868/P2 от "07" июля 2017 года, выдан 15.11.2021	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.3	вид:	Ипотека	



полное наименование должности _____ инициалы, фамилия _____

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939	
Кадастровый номер:	11:05:0101001:414
	дата государственной регистрации: 04.10.2016 15:28:56
	номер государственной регистрации: 11-11/001-11/001/011/2016-1575/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.10.2016 по 12.08.2020 с 04.10.2016 по 12.08.2020
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке, выдан 26.09.2016
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
4.4	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 15.06.2016 15:03:22
	номер государственной регистрации: 11-11/001-11/001/011/2016-859/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.06.2016 до 31.08.2023 г
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке, выдан 01.06.2016
	Дополнительное соглашение к договору о последующей ипотеке от 01 июня 2016 года, выдан 18.05.2018



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание	
вид объекта недвижимости	
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 4	
Всего листов выписки: 12	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939	
Кадастровый номер:	11:05:0101001:414
	Дополнительное соглашение к Договору о последующей ипотеке от 01 июня 2016 года, № 2, выдан 20.08.2020
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке: данные отсутствуют
4.5	вид: Ипотека
	дата государственной регистрации: 14.10.2015 14:55:51
	номер государственной регистрации: 11-11/001-11/001/015/2015-16086/1
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 14.10.2015 по 24.07.2017 с 14.10.2015 по 24.07.2017
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют
	основание государственной регистрации: Договор об ипотеке, № 4/2015, выдан 30.09.2015
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной: данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939			
Кадастровый номер:		11:05:0101001:414	
4.6	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.05.2015 09:16:53	
	номер государственной регистрации:	11-11/001-11/003/001/2015-652/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.05.2015 по 31.07.2016 с 18.05.2015 по 31.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке, № 1/2015, выдан 23.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:			
4.7	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.08.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	11-11-03/003/2014-463	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.08.2014 по 11.07.2016 с 26.08.2014 по 11.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:		
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4	Всего листов выписки: 12
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939			
Кадастровый номер:		11:05:0101001:414	
4.8	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке, выдан 11.07.2014	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	31.10.2013 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	11-11-01/200/2013-264	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2013 с 31.10.2013 по: 1) по кредитному соглашению № 14124/1-SPB от 12.09.2013 с изменением №1 от 23.09.2013 - по 12.03.2015; 2) по кредитному соглашению № 14124/2-SPB от 23.09.2013 - по 23.03.2015	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют		
основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, выдан 23.09.2013, дата государственной регистрации: 31.10.2013, номер государственной регистрации: 11-11-01/200/2013-264		
сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют		
сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют		



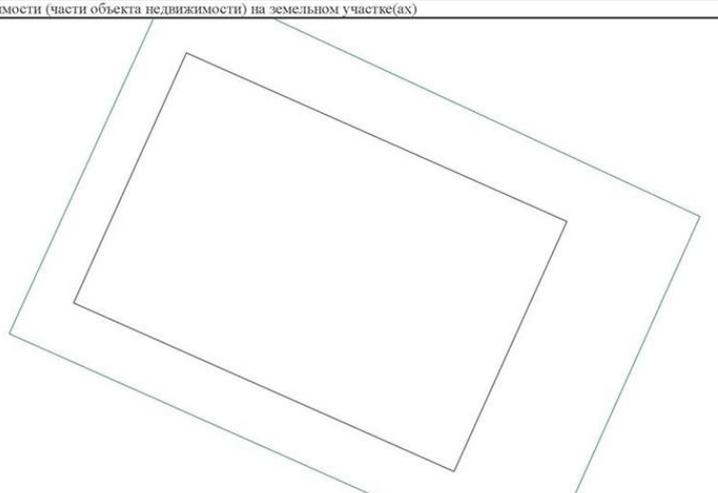
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 12		
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939		
Кадастровый номер:		11:05:0101001:414
	сведения о депозитари, который осуществляет хранение обездвиженной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении;

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 008005687401СВ802В376АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения объекта недвижимости

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № 1 раздела 5	Всего листов раздела 5: 1	Всего разделов: 4
Всего листов выписки: 12		
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939		
Кадастровый номер:		11:05:0101001:414
Схема расположения объекта недвижимости (части объекта недвижимости) на земельном участке(ах)		
		
Масштаб 1:400	Условные обозначения:	

 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ		
Сертификат: 008005687401СВ802В376АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024		инициалы, фамилия
полное наименование должности		

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения объекта недвижимости

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 1 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 12	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939							
Кадастровый номер:				11:05:0101001:414			
1. Сведения о координатах характерных точек контура объекта недвижимости							
Система координат МСК-11 (4 зона)							
Номер точки	Координаты, м		Радиус, м	Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		
	X	Y			Н1	Н2	
	2	3	4	5	6	7	
1	625760.51	4440389.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2	625744.68	4440424.88	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
3	625721.2	4440414.38	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
4	625737.03	4440378.96	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
1	625760.51	4440389.46	-	0.1	данные отсутствуют	данные отсутствуют	
2. Сведения о предельных высоте и глубине конструктивных элементов объекта недвижимости							
Предельная глубина конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		
Предельная высота конструктивных элементов объекта недвижимости, м					данные отсутствуют		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088b656b7401cb38d2b3576acdc8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	--	--	-------------------	--

Здание							
вид объекта недвижимости							
Лист № 2 раздела 5.1		Всего листов раздела 5.1: 2		Всего разделов: 4		Всего листов выписки: 12	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216809939							
Кадастровый номер:				11:05:0101001:414			
3. Сведения о характерных точках пересечения контура объекта недвижимости с контуром (контурами) иных зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства							
Система координат 11.2							
Номера характерных точек контура	Координаты, м		Средняя квадратическая погрешность определения координат характерных точек контура, м	Глубина, высота, м		Кадастровые номера иных объектов недвижимости, с контурами которых пересекается контур данного объекта недвижимости	
	X	Y		Н1	Н2		
	2	3	4	5	6	7	
данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют	

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 <p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088b656b7401cb38d2b3576acdc8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	
-------------------------------	--	---	--	-------------------	--

Филиал публично-правовой компании «Роскадастр» по Республике Коми
полное наименование органа регистрации прав
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 28.08.2024, поступившего на рассмотрение 28.08.2024, сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Раздел 1 Лист 1

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 1 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 42	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928	
Кадастровый номер:	11:05:0104002:48
Номер кадастрового квартала:	11:05:0104002
Дата присвоения кадастрового номера:	05.06.2008
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Местоположение:	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая, 67, на земельном участке расположено здание - станция технического обслуживания
Площадь:	1992 +/- 16
Кадастровая стоимость, руб.:	1608619.68
Кадастровые номера расположенных в пределах земельного участка объектов недвижимости:	11:05:0101001:414, 11:00:0000000:8653
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	11:05:0104002:42
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Категория земель:	Земли населенных пунктов
Виды разрешенного использования:	для обслуживания производственного здания станции технического обслуживания
Сведения о кадастровом инженере:	Богачев Евгений Юрьевич, дата завершения кадастровых работ: 19.04.2008
Сведения о лесах, водных объектах и об иных природных объектах, расположенных в пределах земельного участка:	данные отсутствуют

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008005607401СВ30281376АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Лист 2

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 42	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928	
Кадастровый номер:	11:05:0104002:48
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:	Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 11:05-6.4112 от 25.01.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ), вид/наименование: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона., тип: Приаэродромная территория, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 233-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2021, номер решения: 13-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 3. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Президент Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 11:00-6.47 от 09.06.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ), вид/наименование: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона., тип: Приаэродромная территория, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 233-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2021, номер решения: 13-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 3. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Президент Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 11:00-6.44 от 08.06.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты.

полное наименование должности		инициалы, фамилия
	ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ <small>Сертификат: 008005607401СВ30281376АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</small>	

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		создание помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям. (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ) (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ), вид наименования: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар, тип: Приаэродромная территория, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 233-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2021, номер решения: 13-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 3. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Президент Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 11:00-6.48 от 09.06.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ), вид наименования: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона, тип: Приаэродромная территория, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 233-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2021, номер решения: 13-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 3. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Президент Российской Федерации Земельный участок полностью расположен в границах зоны с реестровым номером 11:00-6.45 от 08.06.2022, ограничение использования земельного участка в пределах зоны: запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ), вид наименования: Приаэродромная	
Сведения о том, что земельный участок полностью расположен в границах зоны с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, публичного сервитута:		территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона, тип: Приаэродромная территория, решения: 1. дата решения: 17.04.2023, номер решения: 233-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 2. дата решения: 19.01.2021, номер решения: 13-П, наименование ОГВ/ОМСУ: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация) 3. дата решения: 19.03.1997, номер решения: 60-ФЗ, наименование ОГВ/ОМСУ: Президент Российской Федерации	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особой экономической зоны, территории опережающего развития, зоны территориального развития в Российской Федерации, игорной зоны:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок расположен в границах особо охраняемой природной территории, Байкальской природной территории и ее экологических зон, лесопарковом зеленом поясе, охотничьего угодья, лесничества:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости в границах территории, в отношении которой принято решение о резервировании земель для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о результатах проведения государственного земельного надзора:		данные отсутствуют	
Сведения о расположении земельного участка в границах территории, в отношении которой утвержден проект межевания территории:		данные отсутствуют	
Условный номер земельного участка:		данные отсутствуют	
Сведения о принятии акта и (или) заключении договора, предусматривающих предоставление в соответствии с земельным законодательством исполнительным органом государственной власти или органом местного самоуправления, находящегося в государственной или муниципальной собственности земельного участка для строительства наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок или земельные участки образованы на основании решения об изъятии земельного участка и (или) расположенного на нем объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд:		данные отсутствуют	
Сведения о том, что земельный участок образован из земель или земельного участка, государственная собственность на которые не разграничена:		данные отсутствуют	



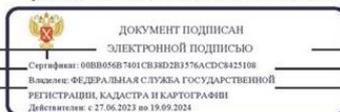
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
Сведения о наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"	
Особые отметки:		<p>Сведения об ограничениях права на объект недвижимости, обременениях данного объекта, не зарегистрированных в реестре прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества: вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 16.02.2016; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 12.01.2016 № 2-о/90 выдан: ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 04.03.2016; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 23.12.2015 № 1-о/2320 выдан: ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 27.09.2021; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; приказ Об утверждении границ охранных зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар», муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» от 08.09.2021 № 597-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 28.09.2021; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; приказ Об утверждении границ охранных зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар», муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» от 08.09.2021 № 597-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 26.01.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар" от 19.01.2021 № 13-П</p>	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		<p>выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 25.05.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ охранных зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа "Сыктывкар", муниципального образования муниципального района "Сыктывдинский" от 31.03.2022 № 202-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми; Приказ "О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми от 31.03.2022 № 202-ОД "Об утверждении границ охранных зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа "Сыктывкар", муниципального образования муниципального района "Сыктывдинский" от 22.04.2022 № 286-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 20.06.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 07.09.2022; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации, вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.10.2022; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении публичного сервитута" от 10.03.2022 № 3/639 выдан: Администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар"; постановление "О внесении изменений в постановление администрации МО ГО "Сыктывкар" от 10.03.2022 "3/639" от 08.09.2022 № 9/2828 выдан: Администрация муниципального образования городского округа</p>	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 1	Всего листов раздела 1: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		<p>"Сыктывкар". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 02.03.2023; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранной зоны объекта электросетевого хозяйства от 08.11.2022 № 403 выдан: ПЕЧОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ; О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 03.05.2023; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении публичного сервитута" от 21.03.2023 № 3/925 выдан: Администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар". вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 12.01.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар" от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации. вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; срок действия: с 17.04.2024; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации.</p>	
Получатель выписки:		Лященко Эдуард Геннадьевич	

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Сертификат: 088B656B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Сведения о зарегистрированных правах

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
1	Правообладатель (правообладатели):	1.1	Общество с ограниченной ответственностью "Винный погребок", ИНН: 1101107827
	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица:	1.1.1	данные отсутствуют
2	Вид, номер, дата и время государственной регистрации права:	2.1	Собственность 11-11-01/087/2008-598 08.10.2008 00:00:00
3	Сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	3.1	данные отсутствуют
4	Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		
4.1	вид:		Ипотека
	дата государственной регистрации:		05.12.2017 18:51:47
	номер государственной регистрации:		11:05:0104002:48-11/001/2017-3
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Срок действия с 05.12.2017 по 29.07.2019 с 05.12.2017 по 29.07.2019
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:		Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица		данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:		Договор о последующей ипотеке, № 3039/P2, выдан 23.11.2017, ..
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:		данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:		данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обремененной документарной закладной или электронной закладной:		

		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ
полное наименование должности	Сертификат: 088B656B7401CB3BD2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 2 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 42	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928	
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48	
4.2	<p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p> <p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 19.07.2017 12:15:47</p> <p>номер государственной регистрации: 11:05:0104002:48-11/001/2017-2</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 19.07.2017 до 17 августа 2023 года</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке, № 0868/P2, выдан 07.07.2017</p> <p>Дополнительное соглашение №1 к Договору о последующей ипотеке № 0868/P2 от 07 июля 2017 года, выдан 17.02.2020</p> <p>Дополнительное соглашение №2 к Договору о последующей ипотеке № 0868/P2 от 07 июля 2017 года, выдан 20.08.2020</p> <p>Дополнительное соглашение № 3 к Договору о последующей ипотеке № 0868/P2 от "07" июля 2017 года, выдан 15.11.2021</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.3	<p>вид: Ипотека</p>



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок	
вид объекта недвижимости	
Лист № 3 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7
Всего разделов: 8	
Всего листов выписки: 42	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928	
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48	
	<p>дата государственной регистрации: 04.10.2016 15:36:23</p> <p>номер государственной регистрации: 11-11/001-11/001/011/2016-1576/1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 04.10.2016 по 12.08.2020 с 04.10.2016 по 12.08.2020</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке, выдан 26.09.2016</p> <p>сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа: данные отсутствуют</p> <p>сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой: данные отсутствуют</p> <p>сведения о депозитарии, который осуществляет хранение бездвиженной документарной закладной или электронной закладной:</p> <p>ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:</p>
4.4	<p>вид: Ипотека</p> <p>дата государственной регистрации: 15.06.2016 15:18:36</p> <p>номер государственной регистрации: 11-11/001-11/001/011/2016-858/1</p> <p>срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Срок действия с 15.06.2016 до 31.08.2023 г</p> <p>лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости: Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302</p> <p>сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица: данные отсутствуют</p> <p>основание государственной регистрации: Договор о последующей ипотеке, выдан 01.06.2016</p> <p>Дополнительное соглашение к Договору о последующей ипотеке от 01 июня 2016 года, № 2, выдан 20.08.2020</p>



полное наименование должности

инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.5	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	14.10.2015 15:27:38	
	номер государственной регистрации:	11-11/001-11/001/015/2015-16088/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 14.10.2015 по 24.07.2017 с 14.10.2015 по 24.07.2017	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, № 4/2015, выдан 30.09.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088b856b7401c83bd2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
4.6	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	18.05.2015 09:06:34	
	номер государственной регистрации:	11-11/001-11/003/001/2015-653/1	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 18.05.2015 по 31.07.2016 с 18.05.2015 по 31.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке, № 1/2015, выдан 23.04.2015	
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют	
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют	
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение недвижимой документарной закладной или электронной закладной:		
	ведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:		
4.7	вид:	Ипотека	
	дата государственной регистрации:	26.08.2014 00:00:00	
	номер государственной регистрации:	11-11-01/149/2014-412	
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 26.08.2014 по 11.07.2016 с 26.08.2014 по 11.07.2016	
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302	
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют	
	основание государственной регистрации:	Договор о последующей ипотеке, выдан 11.07.2014	

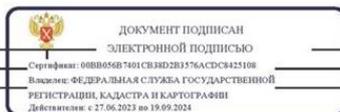
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088b856b7401c83bd2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 6 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42		
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928		
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
4.8	вид:	Ипотека
	дата государственной регистрации:	31.10.2013 00:00:00
	номер государственной регистрации:	11-11-01/200/2013-264
	срок, на который установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Срок действия с 31.10.2013 с 31.10.2013 по: 1) по кредитному соглашению № 14124/1-SPB от 12.09.2013 с изменением №1 от 23.09.2013 - по 12.03.2015; 2) по кредитному соглашению № 14124/2-SPB от 23.09.2013 - по 23.03.2015
	лицо, в пользу которого установлены ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Акционерное общество "Райффайзенбанк", ИНН: 7744000302
	сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
	основание государственной регистрации:	Договор об ипотеке, выдан 23.09.2013, дата государственной регистрации: 31.10.2013, номер государственной регистрации: 11-11-01/200/2013-264
	сведения об осуществлении государственной регистрации сделки, права, ограничения права без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют
	сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой:	данные отсутствуют
	сведения о депозитарии, который осуществляет хранение обезличенной документарной закладной или электронной закладной:	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок		
вид объекта недвижимости		
Лист № 7 раздела 2	Всего листов раздела 2: 7	Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42		
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928		
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48
	сведения о внесении изменений или дополнений в регистрационную запись об ипотеке:	
5	Договоры участия в долевом строительстве:	не зарегистрировано
6	Заявленные в судебном порядке права требования:	данные отсутствуют
7	Сведения о возможности предоставления третьим лицам персональных данных физического лица	данные отсутствуют
8	Сведения о возражении в отношении зарегистрированного права:	данные отсутствуют
9	Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
10	Сведения о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя:	данные отсутствуют
11	Правопритязания и сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта недвижимости, сделки в отношении объекта недвижимости:	Представлены документы на государственную регистрацию: Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении; Право: Запись об изменении
11	Сведения о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения:	данные отсутствуют



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3	Всего листов раздела 3: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) земельного участка			
Масштаб 1:600		Словные обозначения:	

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 08ВВ05687401СВЗВ02В3576АСРС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости

Описание местоположения земельного участка

Земельный участок вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 3.1	Всего листов раздела 3.1: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	

Описание местоположения границ земельного участка							
№ п/п	Номер точки начальная	Номер точки конечная	Дирекционный угол	Горизонтальное продолжение, м	Описание закрепления на местности	Кадастровые номера смежных участков	Сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков
1	2	3	4	5	6	7	8
1	1.1.1	1.1.2	115°5.0'	53.97	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
2	1.1.2	1.1.3	204°1.2'	36.36	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
3	1.1.2	1.1.2			данные отсутствуют	11:05:0104002:5(1)	Респ. Коми, г. Сыктывкар, ул. Мира, д. 17, кв. 323
4	1.1.3	1.1.4	294°9.1'	54.26	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
5	1.1.4	1.1.5	24°25.1'	34.64	данные отсутствуют	данные отсутствуют	данные отсутствуют
6	1.1.4	1.1.4			данные отсутствуют	11:05:0104002:902(2)	данные отсутствуют
7	1.1.5	1.1.1	25°17.0'	2.6	данные отсутствуют	11:05:0104002:29(1)	данные отсутствуют
8	1.1.5	1.1.5			данные отсутствуют	11:05:0104002:669	данные отсутствуют

	<p>ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ</p> <p>Сертификат: 08ВВ05687401СВЗВ02В3576АСРС8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024</p>
полное наименование должности	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Описание местоположения земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 3.2	Всего листов раздела 3.2: 1	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42	
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48		
Сведения о характерных точках границы земельного участка				
Система координат МСК-11, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	625768.03	4440388.39	Закрепление отсутствует	0.1
2	625765.68	4440387.28	Закрепление отсутствует	0.1
3	625734.14	4440372.96	Закрепление отсутствует	0.1
4	625711.94	4440422.47	Закрепление отсутствует	0.1
5	625745.15	4440437.27	Закрепление отсутствует	0.1
1	625768.03	4440388.39	Закрепление отсутствует	0.1

полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005607401СВ802803576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/2	
			
Масштаб 1:300	Условные обозначения:		

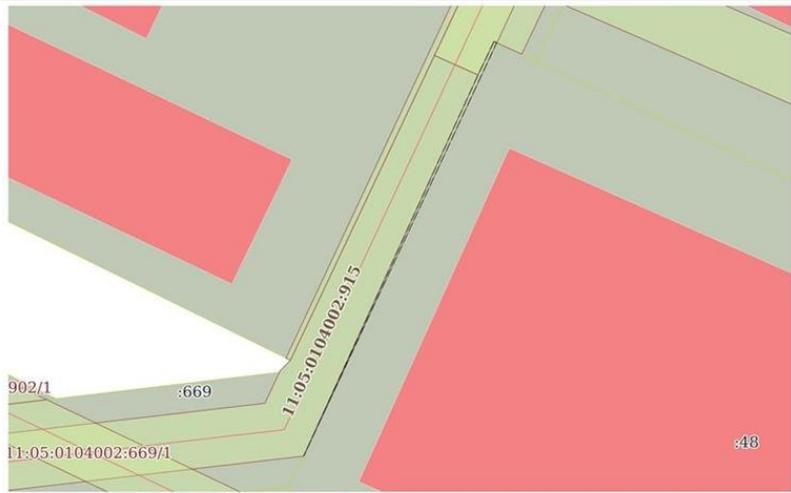
полное наименование должности	 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005607401СВ802803576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/3	
Масштаб 1:60	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/4	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
	Сертификат: 00B805687401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/5	
			
Масштаб 1:300		Условные обозначения:	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/6	
			
Масштаб 1:200		Условные обозначения:	



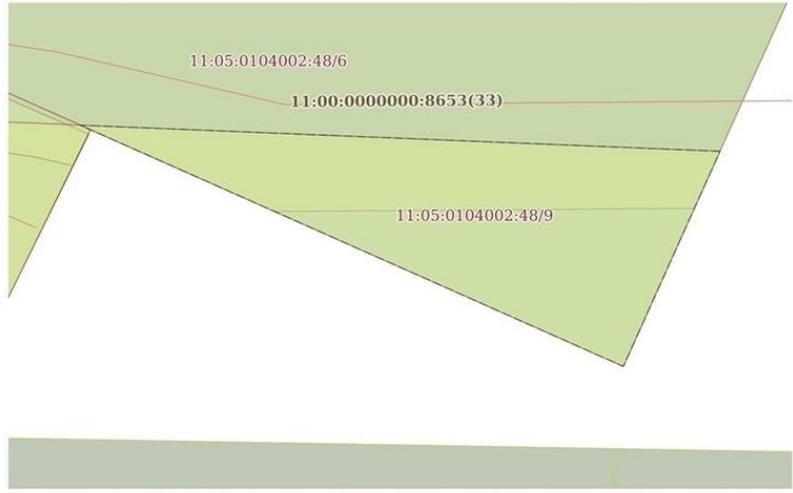
полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/7	
Масштаб 1:200	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8656B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/8	
Масштаб 1:80	Условные обозначения:		

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ	
		Сертификат: 00B8656B7401CB38D2B3576ACDC8425108 Выдано: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4	Всего листов раздела 4: 8	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
План (чертеж, схема) части земельного участка		Учетный номер части: 11:05:0104002:48/9	
			
Масштаб 1:80		Условные обозначения:	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 1 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
Учетный номер части	Площадь, м2	Содержание ограничения в использовании или ограничения права на объект недвижимости или обременения объекта недвижимости	
1	2	3	
11:05:0104002:48/2	173	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 12.01.2016 № 2-о/90 выдан: ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 11.04.2.155	
11:05:0104002:48/3	24	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: карта (план) объекта землеустройства от 23.12.2015 № 1-о/2320 выдан: ФГУП "Ростехинвентаризация-Федеральное БТИ"; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24.02.2009 г. N 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон"; Реестровый номер границы: 11.05.2.1046	
11:05:0104002:48/4	9	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; приказ Об утверждении границ охранных зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар», муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» от 08.09.2021 № 597-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения,	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 2 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		<p>предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; огораживать и перегораживать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня, рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.</p> <p>Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Хозяйственная деятельность в охраняемых зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 11:05-6.2684; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газоснабжения индивидуальных жилых домов в м. ДАВ-3 с. Вьльгорт Республики Коми, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
11:05:0104002:48/5	4	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей от 20.11.2000 № 878 выдан: Правительство Российской Федерации; приказ Об утверждении границ охраняемых зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар», муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» от 08.09.2021 № 597-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми; Содержание ограничения (обременения): На земельные участки, входящие в охраняемые зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается: строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них</p>	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 3 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		<p>газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; огораживать и перегораживать охраняемые зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; разводить огонь и размещать источники огня, рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелкоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; самовольно подключаться к газораспределительным сетям.</p> <p>Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные выше, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранной зоне газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. Хозяйственная деятельность в охраняемых зонах газораспределительных сетей, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 11:05-6.2685; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона газоснабжения индивидуальных жилых домов в м. ДАВ-3 с. Вьльгорт Республики Коми, местоположение: Российская Федерация, Республика Коми, городской округ Сыктывкар, г. Сыктывкар, ул. Лесопарковая; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>	
11:05:0104002:48/6	67	<p>вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об утверждении границ охраняемых зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на территории муниципального образования городского округа «Сыктывкар», муниципального образования муниципального района «Сыктывдинский» от 31.03.2022 № 202-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми; Приказ "О внесении изменений в приказ Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми от 31.03.2022 № 202-ОД "Об утверждении границ охраняемых зон существующих газораспределительных сетей и наложении ограничений (обременений) на входящие в них земельные участки на</p>	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 4 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
	<p>территории муниципального образования городского округа "Сыктывкар", муниципального образования муниципального района "Сыктывдинский" от 22.04.2022 № 286-ОД выдан: Министерство строительства и жилищно-коммунального хозяйства Республики Коми; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". Содержание ограничений: п. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам, указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранных зонах газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей. Постановление Правительства РФ от 20 ноября 2000 г. №878 "Об утверждении Правил охраны газораспределительных сетей". Содержание ограничений: п. 14. На земельные участки, входящие в охранные зоны газораспределительных сетей, в целях предупреждения их повреждения или нарушения условий их нормальной эксплуатации налагаются ограничения (обременения), которыми запрещается лицам,</p>		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 5 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
	<p>указанным в пункте 2 настоящих Правил: а) строить объекты жилищно-гражданского и производственного назначения; б) сносить и реконструировать мосты, коллекторы, автомобильные и железные дороги с расположенными на них газораспределительными сетями без предварительного выноса этих газопроводов по согласованию с эксплуатационными организациями; в) разрушать берегоукрепительные сооружения, водопропускные устройства, земляные и иные сооружения, предохраняющие газораспределительные сети от разрушений; г) перемещать, повреждать, засыпать и уничтожать опознавательные знаки, контрольно-измерительные пункты и другие устройства газораспределительных сетей; д) устраивать свалки и склады, разливать растворы кислот, солей, щелочей и других химически активных веществ; е) ограживать и перегораживать охранные зоны, препятствовать доступу персонала эксплуатационных организаций к газораспределительным сетям, проведению обслуживания и устранению повреждений газораспределительных сетей; ж) разводить огонь и размещать источники огня; з) рыть погребов, копать и обрабатывать почву сельскохозяйственными и мелиоративными орудиями и механизмами на глубину более 0,3 метра; и) открывать калитки и двери газорегуляторных пунктов, станций катодной и дренажной защиты, люки подземных колодцев, включать или отключать электроснабжение средств связи, освещения и систем телемеханики; к) набрасывать, приставлять и привязывать к опорам и надземным газопроводам, ограждениям и зданиям газораспределительных сетей посторонние предметы, лестницы, влезать на них; л) самовольно подключаться к газораспределительным сетям. 15. Лесохозяйственные, сельскохозяйственные и другие работы, не подпадающие под ограничения, указанные в пункте 14 настоящих Правил, и не связанные с нарушением земельного горизонта и обработкой почвы на глубину более 0,3 метра, производятся собственниками, владельцами или пользователями земельных участков в охранных зонах газораспределительной сети при условии предварительного письменного уведомления эксплуатационной организации не менее чем за 3 рабочих дня до начала работ. 16. Хозяйственная деятельность в охранных зонах газораспределительных сетей, не предусмотренная пунктами 14 и 15 настоящих Правил, при которой производится нарушение поверхности земельного участка и обработка почвы на глубину более 0,3 метра, осуществляется на основании письменного разрешения эксплуатационной организации газораспределительных сетей.; Реестровый номер границы: 11:05-6.4366; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Газопровод распределительный с газопроводами-вводами к жилым домам № 16 А по ул. Полевая, № 18/1, 34, 38 по ул. Шосейная, № 21 по ул. Огородная, № 28 по ул. Совхозная проезд № 1, № 3, 4 по ул. Совхозная, № 32 А по ул. Советская, № 14/1, 33 А по ул. Рабочая, № 4 А, 8 по ул. Нагорная, № 56 по ул. Ольги Мальцевой, № 7 по ул. Малая, № 7, 8, 13 по ул. Яранпор, № 90 по ул. Советская, № 9 А по ул. Железнодорожная, № 17 А по ул. Огородная, № 32/1 по ул. Шишкина, № 54 по ул. Гагарина, № 7 Б по ул. Родниковая, к земельным участкам к.н. 11:04:1001012:472 по ул. Тимирязева, к.н. 11:04:1001023:366 по проезду Солнечная 7-й д. 2, к.н. 11:04:1001015:381 по ул. Домны Каликовой, к.н. 11:04:1001023:541, с. Вальгорт, Сыктывдинский район, Республика Коми. Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций</p>		



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 6 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
11:05:0104002:48/7	9	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении публичного сервитута" от 10.03.2022 № 3/639 выдан: Администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар" ; постановление "О внесении изменений в постановление администрации МО ГО "Сыктывкар" от 10.03.2022 "3/639" от 08.09.2022 № 9/2828 выдан: Администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар" ; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут. В пользу ПАО "Россети Северо-Запад" (167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Интернациональная, 94, post@komienergo.ru). Цель установления публичного сервитута: на основании п.1 ст. 39.37 Земельного Кодекса Российской Федерации публичный сервитут устанавливается для размещения и для безопасной эксплуатации объекта электросетевого хозяйства. Срок публичного сервитута: 49 лет. В порядке, предусмотренном настоящей главой, публичный сервитут устанавливается для использования земельных участков и (или) земель в следующих целях: п.1. Размещение объектов электросетевого хозяйства, тепловых сетей, водопроводных сетей, сетей водоотведения, линий и сооружений связи, линейных объектов системы газоснабжения, нефтепроводов и нефтепродуктопроводов, их неотъемлемых технологических частей, если указанные объекты являются объектами федерального, регионального или местного значения, либо необходимы для организации электро-, газо-, тепло-, водоснабжения населения и водоотведения, подключения (технологического присоединения) к сетям инженерно-технического обеспечения, либо переносятся в связи с изъятием земельных участков, на которых они ранее располагались, для государственных или муниципальных нужд (далее также - инженерные сооружения); Реестровый номер границы: 11:05-6.4488; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут объекта электросетевого хозяйства «ВЛ 10 кВ от ТП 10/0,4 кВ №902 через ТП 10/0,4 кВ №№323, 302, 915, 330, 305, 1012, 907, 327 до ТП 10/0,4 кВ №903 в с. Выльгорт с центром питания от яч. 6, 13 ПС 110/10 кВ "Выльгорт"; Тип зоны: Зона публичного сервитута	
11:05:0104002:48/8	25	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: решение о согласовании границ охранный зоны объекта электросетевого хозяйства от 08.11.2022 № 403 выдан: ПЕЧОРСКОЕ УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ПО ЭКОЛОГИЧЕСКОМУ, ТЕХНОЛОГИЧЕСКОМУ И АТОМНОМУ НАДЗОРУ; О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон от 24.02.2009 № 160 выдан: Правительство Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): Постановление Правительства РФ от 24 февраля 2009 г. № 160 "О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон". В охранных зонах запрещается осуществлять любые	



ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 7 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		действия, которые могут нарушить безопасную работу объектов электросетевого хозяйства, в том числе привести к их повреждению или уничтожению, и (или) повлечь причинение вреда жизни, здоровью граждан и имуществу физических или юридических лиц, а также повлечь нанесение экологического ущерба и возникновение пожаров, в том числе: а) набрасывать на провода и опоры воздушных линий электропередачи посторонние предметы, а также подниматься на опоры воздушных линий электропередачи; б) размещать любые объекты и предметы (материалы) в пределах созданных в соответствии с требованиями нормативно-технических документов проходов и подъездов для доступа к объектам электросетевого хозяйства, а также проводить любые работы и возводить сооружения, которые могут препятствовать доступу к объектам электросетевого хозяйства, без создания необходимых для такого доступа проходов и подъездов; в) находиться в пределах огороженной территории и помещениях распределительных устройств и подстанций, открывать двери и люки распределительных устройств и подстанций, производить переключения и подключения в электрических сетях (указанное требование не распространяется на работников, занятых выполнением разрешенных в установленном порядке работ), разводить огонь в пределах охранных зон вводных и распределительных устройств, подстанций, воздушных линий электропередачи, а также в охранных зонах кабельных линий электропередачи; г) размещать свалки; д) производить работы ударными механизмами, сбрасывать тяжести массой свыше 5 тонн, производить сброс и слив едких и коррозионных веществ и горюче-смазочных материалов (в охранных зонах подземных кабельных линий электропередачи). Срок установления ЗОУИТ - бессрочно.; Реестровый номер границы: 11:05-6.4699; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Охранная зона объекта: «ВЛ-0,4 кВ ф. 2 КТП №305 г. Сыктывкар»; Тип зоны: Охранная зона инженерных коммуникаций	
11:05:0104002:48/9	25	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: постановление "Об установлении публичного сервитута" от 21.03.2023 № 3/925 выдан: Администрация муниципального образования городского округа "Сыктывкар"; Содержание ограничения (обременения): Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. 2 КТП №305 г. Сыктывкар» на срок 49 лет, обладатель публичного сервитута - ПАО "Россети Северо-Запад", Российская Федерация, Республика Коми, г.Сыктывкар, ул. Интернационала, д.94, ИНН - 7802312751, ОГРН - 1047855175785, адрес электронной почты - komi@rosseti-sz.ru; Реестровый номер границы: 11:05-6.4888; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Публичный сервитут для размещения объекта электросетевого хозяйства «ВЛ-0,4 кВ ф. 2 КТП №305 г. Сыктывкар»; Тип зоны: Зона публичного сервитута	
	Весь	вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар" от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); Воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации;	



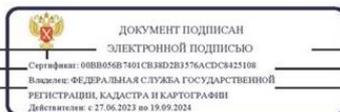
ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 8 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		Содержание ограничения (обременения): запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ); Реестровый номер границы: 11:05-6.4112; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Четвертая подзона.; Тип зоны: Приаэродромная территория	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ); Реестровый номер границы: 11:00-6.47; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Шестая подзона.; Тип зоны: Приаэродромная территория	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): На приаэродромной территории выделяются следующие подзоны, в которых устанавливаются ограничения использования объектов недвижимости и осуществления деятельности: 1) первая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для организации и обслуживания воздушного движения и воздушных перевозок, обеспечения взлета, посадки, руления и стоянки воздушных судов; 2) вторая подзона, в которой запрещается размещать объекты, не предназначенные для обслуживания пассажиров и обработки багажа, грузов и почты, обслуживания воздушных судов, хранения авиационного топлива и заправки воздушных судов, обеспечения энергоснабжения, а также объекты, не относящиеся к инфраструктуре аэропорта; 3) третья подзона, в которой запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории; 4) четвертая подзона, в которой запрещается размещать объекты, создающие помехи в работе наземных объектов средств и систем обслуживания воздушного движения, навигации, посадки и связи, предназначенных для организации воздушного движения и расположенных вне первой подзоны; 5) пятая подзона, в которой запрещается размещать опасные производственные объекты,	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Земельный участок			
вид объекта недвижимости			
Лист № 9 раздела 4.1	Всего листов раздела 4.1: 9	Всего разделов: 8	Всего листов выписки: 42
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928			
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48	
		функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов; 6) шестая подзона, в которой запрещается размещать объекты, способствующие привлечению и массовому скоплению птиц; 7) седьмая подзона, в которой в целях предотвращения негативного физического воздействия устанавливается перечень ограничений использования земельных участков, определенный в соответствии с земельным законодательством с учетом положений настоящей статьи. При этом под указанным негативным физическим воздействием понимается несоответствие эквивалентного уровня звука, возникающего в связи с полетами воздушных судов, санитарно-эпидемиологическим требованиям. (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ) (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ); Реестровый номер границы: 11:00-6.44; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар; Тип зоны: Приаэродромная территория	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар" от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): запрещается размещать опасные производственные объекты, функционирование которых может повлиять на безопасность полетов воздушных судов (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ); Реестровый номер границы: 11:00-6.48; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Пятая подзона.; Тип зоны: Приаэродромная территория	
Весь		вид ограничения (обременения): ограничения прав на земельный участок, предусмотренные статьей 56 Земельного кодекса Российской Федерации; Срок действия: не установлен; реквизиты документа-основания: приказ "Об установлении приаэродромной территории аэродрома Сыктывкар от 19.01.2021 № 13-П выдан: Федеральное агентство воздушного транспорта (Росавиация); воздушный кодекс Российской Федерации от 19.03.1997 № 60-ФЗ выдан: Президент Российской Федерации; Содержание ограничения (обременения): запрещается размещать объекты, высота которых превышает ограничения, установленные уполномоченным Правительством Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти при установлении соответствующей приаэродромной территории (ст. 47 Воздушного кодекса Российской Федерации от 19.03.1997 N 60-ФЗ); Реестровый номер границы: 11:00-6.45; Вид объекта реестра границ: Зона с особыми условиями использования территории; Вид зоны по документу: Приаэродромная территория аэропорта Сыктывкар. Третья подзона.; Тип зоны: Приаэродромная территория	



полное наименование должности	инициалы, фамилия
-------------------------------	-------------------

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости
Сведения о частях земельного участка

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 1 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/2				
Система координат МСК-11, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	2	3		
1	625749.03	4440425.88	-	0.1
2	625727.26	4440424.72	-	0.1
3	625727.09	4440429.22	-	-
4	625745.15	4440437.27	Закрепление отсутствует	0.1
5	625748.9	4440429.26	-	-
1	625749.03	4440425.88	-	0.1

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088b056b7401c83bd2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 2 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/3				
Система координат МСК-11, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	2	3		
1	625747.58	4440432.08	-	-
2	625743.21	4440430.58	-	0.1
3	625741.59	4440435.68	-	-
4	625745.15	4440437.27	Закрепление отсутствует	0.1
1	625747.58	4440432.08	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 088b056b7401c83bd2b3576acdc8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024		ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 3 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42				
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/4				
Система координат МСК-11, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	625724.53	4440394.41	-	-
2	625734.14	4440372.96	-	-
3	625735.01	4440373.35	-	-
4	625733.99	4440375.47	-	-
5	625729.59	4440383.66	-	-
1	625724.53	4440394.41	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005687401СВН0281376АСДС8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 4 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42				
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер:		11:05:0104002:48		
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/5				
Система координат МСК-11, зона 4				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
	2	3	4	5
1	625768.03	4440388.39	-	-
2	625767.95	4440388.58	-	-
3	625738.83	4440375.1	-	-
4	625765.68	4440387.28	-	-
1	625768.03	4440388.39	-	-

полное наименование должности		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 008005687401СВН0281376АСДС8423108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	инициалы, фамилия	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 5 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42				
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/6				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
2	3	4	5	
1	625719.79	4440412.31	-	-
2	625718.85	4440416.4	-	-
3	625718.92	4440425.58	-	-
4	625714.91	4440423.79	-	-
5	625714.85	4440415.98	-	-
6	625721.5	4440401.14	-	-
1	625719.79	4440412.31	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 08ВВ056В 7401 СВЗВД2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 6 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42				
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/7				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
2	3	4	5	
1	625733.56	4440430.33	-	-
2	625743.28	4440436.44	-	-
3	625732.69	4440431.72	-	-
1	625733.56	4440430.33	-	-

ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ ДОЛЖНОСТИ		 ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ Сертификат: 08ВВ056В 7401 СВЗВД2В3576АСДС8425108 Владелец: ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ Действителен: с 27.06.2023 по 19.09.2024	ИНИЦИАЛЫ, ФАМИЛИЯ	

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 7 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42				
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/8				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	625715.98	4440424.27	-	-
2	625711.94	4440422.47	-	-
3	625716.47	4440412.36	-	-
4	625715.98	4440424.27	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Земельный участок				
вид объекта недвижимости				
Лист № 8 раздела 4.2		Всего листов раздела 4.2: 8		Всего разделов: 8
Всего листов выписки: 42				
28.08.2024г. № КУВИ-001/2024-216917928				
Кадастровый номер: 11:05:0104002:48				
Сведения о характерных точках границы части (частей) земельного участка				
Учетный номер части: 11:05:0104002:48/9				
Система координат				
Номер точки	Координаты, м		Описание закрепления на местности	Средняя квадратичная погрешность определения координат характерных точек границ земельного участка, м
	X	Y		
1	2	3	4	5
1	625715.98	4440424.27	-	-
2	625711.94	4440422.47	-	-
3	625716.47	4440412.36	-	-
4	625715.98	4440424.27	-	-

полное наименование должности		инициалы, фамилия

Участок 20 сот. (промназначения) **7 500 000 ₽**
375 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Показать телефон
8 XXX XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает за несколько часов

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаёте? | Торгуем? | Когда можно посмотреть?

павел
Агентство
На Авито с февраля 2014

9 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 20 сот.

Расположение

Участок 20 сот. (промназнач... 7 500 000 ₽

павел [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар, местечко Дырнос, 97



Описание

продаётся бетонированная площадка с хоз постройками (промназначения) 50м на 40м

№ 2827716030 · 5 августа в 09:05 · 2539 просмотров (+0 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Сообщения

Участок 10 сот. (промназначения) **3 500 000 ₽**
350 000 ₽ за сотку

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку



Позвонить через Авито
в XXX-XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает в течение дня

Спросите у продавца

Здравствуйте!

Ещё продаете? | Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Сергей
Частное лицо
На Авито с июля 2023
Документы проверены

4 объявления пользователя

Подписаться на продавца

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

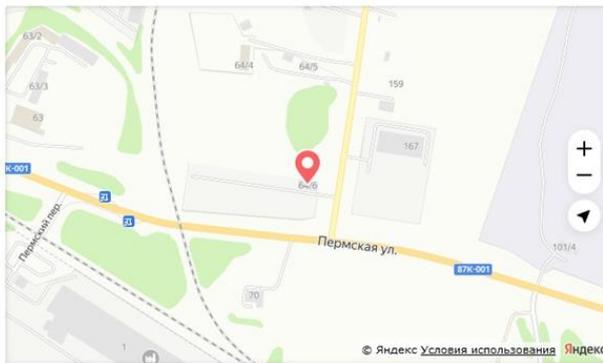
Сообщения

Участок 10 сот. (промназначе... 3 500 000 ₽ Сергей [Показать телефон](#) [Написать сообщение](#)

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар, Колхозная ул., 64/6

[Скрыть карту](#)



Описание

Продается земельный участок на пересечении улиц Колхозная - Пермская. Площадь от 1000 м2. Вода на участке (горводоканал), электричество подведено, канализация и газ проходят вдоль участка. Назначение земельного участка автобаза. Подойдет для АЗС, автосервиса, автомойка. Есть возможность увеличить земельный участок до 14000 м2. Цена участка покрытая щебнем 4500 руб/м2, без щебня 3500 руб/м2. Есть земельные участки на Октябрьском проспекте 374/1 (возле АЗС Лукойл).

№ 3971124901 - 7 августа в 11:06 - 841 просмотр (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Сообщения

Об участке

Площадь: 10 сот.

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар

[Показать карту](#)

Описание

Продается земельный участок 10 соток коммерческого назначения (земли поселений, для обслуживания коммерческого здания), есть возможность присоединить еще 10 сот при постройке здания. Участок находится на ул. Лесопарковой, подъездные пути отличные. Участок огорожен забором из профнастила, есть большие ворота и калитка. Все коммуникации заведены на участок, есть электричество, водоснабжение, канализация, рядом проходит газ, есть возможность подвести. Помощь в оформлении ипотеки.
 Доп. описание: водоснабжение: централизованный, канализация: центральная.
 Номер в базе: 10599128. Район: .

№ 3859502506 - 14 августа в 14:16 - 1700 просмотров (+11 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Тёплое помещение 530 м² под любое направление

132 500 Р в месяц

250 Р в месяц за м², залог 132 500 Р

Добавить в избранное | Сравнить | Добавить заметку

Показать телефон в 989 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? | Ещё сдаёте?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Владимир
5,0 ★★★★★ 201 отзыв
Компания
На Авито с апреля 2012
Документы проверены

26 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

О помещении

Сообщения

Тёплое помещение 530 м² по... 132 500 Р в месяц Владимир Показать телефон Написать сообщение

Вход: с улицы | Высота потолков: 4 м
Отдельный вход: есть | Отделка: чистовая
Общая площадь: 530 м² | Тип аренды: прямая
Аренда части: возможна | Арендные каникулы: есть
Этаж: 1 | Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар, Тентюковская ул., 457 [Показать карту](#)

Описание

Собственник. Долгосрочная аренда 250, 280 м.кв отделим от общего помещения или сдадим полностью 530 м.кв. по ул. Тентюковская 457 (рядом с конечной остановкой автобусов 3,4,15,17 под любое направление. Высота потолков основного здания от 3,7 м. до 4,3 метров. Ворота можно установить дополнительно от 3 до 4 м. высотой, количеством до 4 штук. Стены кирпич, полы бетон. Электричество 220-380. Центр. отопление, вода и канализация. Стоимость аренды аренды: 250 рублей за кв.м. Коммуналка по счётчикам. Звоните, смотрите. Всё обсуждаемо!

О здании

Тип здания: другой | Количество парковочных мест: 5
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3815314951 · 25 августа в 10:20 · 881 просмотр (+3 сегодня) [Пожаловаться](#) [Сообщения](#)

Свободного назначения, 550 м

120 000 Р в месяц

218 Р в месяц за м², без залога

Позвонить через Авито в 989 xxx-xx-xx

Написать сообщение Отвечает за несколько часов

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Ещё сдаёте? Торг уместен? Когда можно посмотреть?

Андрей Неизвестный
Арендодатель
На Авито с января 2019

3 объявления пользователя

Подписаться на продавца




О помещении

Вход: с улицы	Высота потолков: 10 м
Отдельный вход: есть	Отделка: чистовая
Общая площадь: 550 м²	Тип аренды: прямая
Этаж: 1	Арендные каникулы: есть

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар, Лесопарковая ул., 43 [Показать карту](#)

Описание

Сдаётся в аренду или продается за 14,5 млн.р. (возможен торг) ангар Лесопарковая 43 (550 кв.м.) на собственном земельном участке (1.500 кв.м.), новая газовая котельная (2 котла по 50 квт), новые электрические сети и новый вводной шкаф- ВРУ разрешённой мощностью 50 квт, полностью заменена проводка и все трассы, новые энергосберегающие лампы, вентиляция, холодное и горячее водоснабжение, канализация и санузел.

О здании

Тип здания: другой Парковка: в здании, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3062229624 - 21 августа в 23:22 - 2458 просмотров (+1 сегодня)

[Пожаловаться](#)

Похожие объявления

Разместить объявление [Объявления](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Карьера](#) [Авито Журнал](#) [Блог](#) [Авито Польза](#) [Мобильное приложение](#)

Авито — сайт объявлений России. © ООО «КЕХ «Коммерс» 2007–2024. [Правила Авито](#) [Политика конфиденциальности](#). Оплачивая услуги на Авито, вы принимаете [использует рекомендательные технологии](#).

Здание, 362 м²

105 000 ₽ в месяц

290 ₽ в месяц за м², без залога, комиссия 52 500 ₽

Показать телефон
в 932 XXX-XX-XX

Написать сообщение
Отвечает около часа

Спросите у арендодателя

Здравствуйте!

А есть планировка? Еще сдаете?

Торг уместен?

Когда можно посмотреть?

Вадим Елфимов
Арендодатель
На Авито с января 2024
Завершено 6 объявлений
Документы проверены

28 объявлений пользователя

Подписаться на продавца

Сообщения

Здание, 362 м² 105 000 ₽ в месяц Вадим Елфимов **Показать телефон** **Написать сообщение**

Вход: с улицы Отделка: офисная
Отдельный вход: есть Отопление: автономное
Общая площадь: 362 м² Тип аренды: прямая
Высота потолков: 6 м Минимальный срок аренды: 11 мес.

Расположение

Республика Коми, Сыктывкар, Колхозная ул., 40/10 [Показать карту](#)

Описание

Предлагается в долгосрочную аренду отдельностоящее здание, которое можно использовать под различные виды коммерческой деятельности. Здание расположено в начале ул.Колхозной, рядом с магазином "Светофор". Вторая линия от дороги. Общая площадь 362 кв.м. из них первый этаж 261 кв.м. и 100 кв.м. пристроенное офисное помещение на 2м этаже. Высота здания 6 м. Трое ворот, под грузовой автотранспорт. Своя площадка на улице, для стоянки автомобилей. Здание подключено к центральным коммуникациям: электроэнергия, газ, канализация, вода из скважины. Отопление автономное, газовое. Арендатор оплачивает дополнительно коммунальные услуги.

О здании

Тип здания: другой Количество парковочных мест: 4
Парковка: на улице, бесплатная, подходит для грузового транспорта

№ 3982834488 - 7 августа в 20:26 - 848 просмотров (+1 сегодня) [Пожаловаться](#)

Сообщения

https://realty.ya.ru/offer/5166135434443671483/

Недвижимость в Сыктывкаре · Купить · Коммерческая недвижимость · Помещение свободного назначения · Купить помещение свободного назначения, 425,5 м²

10 сентября, 42 просмотра

425,5 м², помещение свободного назначения
7 800 000 ₽ Следить за ценой
18 331 ₽ за м²

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Ветошкин Павел
Агентство «КС Альфа»

Сыктывкар, Ручейная улица, 44/2
ж/д ст. Сыктывкар, 1,60 км

Добавить заметку

14 фото Планировка

Планировка
Схема размещения

Расположение
Объекты рядом

Панорама
Обзор вокруг

425,5 м² **1 этаж** **6,2 сотки** **свободное**
общая из 2 участок назначение

18 331 ₽ за м²

Класс бизнес-центра — В

Отделка — косметический ремонт

Охраняемая парковка

Вход общий

Тип здания — кирпичное

Охраняемая парковка
Вход общий
Тип здания — кирпичное
Газ нет

10 сентября, 42 просмотра

425,5 м², помещение свободного назначения

7 800 000 ₹ [Следить за ценой](#)
18 331 ₹ за м²

[Показать телефон +7 \(xxx\) xxx-xx-xx](#)

Ветошкин Павел
Агентство «КС Альфа»

Сыктывкар, Ручейная улица, 44/2
Ж/д ст. Сыктывкар, 1,60 км

[Добавить заметку](#)

Описание

Арт. 13397324
Продается 2х этажное здание (нежилое производственное помещение, в данный момент используется как ремонтные боксы и приносит доход) общая площадь 425.5 кв. м.(321.1кв.м. один бокс со 2 этажом+104,4кв.м. второй бокс). Удобные подъездные пути, рядом с дорогой, есть электричество, ...

[Подробнее](#)

Расположение

Сыктывкар, Ручейная улица, 44/2

река Дырнос
4 мин. пешком

[Предложения рядом](#) [Инфраструктура](#)

Продается помещение свободного назначения, 240 м², Сыктывкар

4 999 999 ₹ цена за м² 20 833 ₹

г. Сыктывкар
Республика Коми, Сыктывкар

15 августа [15](#) Обновлено 13 сентября

ПСН в продажу	
Цена:	4 999 999 ₹
Дата публикации:	15 августа
Цена за м²:	20 833 ₹
Дата обновления:	13 сентября
Тип объекта:	псн
ID:	926-034-678-3
Общая площадь:	240 м²

Данный объект продан

Описание

Продам земельный участок промназначения 7соток, на участке построен 2-этажный бокс, полностью готовый автосервис, 2 подъёмника и всё необходимое оборудование, отопление автономное, есть возможность подключить центральное. Участок в собственности, здание в стадии постановки на учёт. Остальные вопросы и комментарии при осмотре. Продаётся только всё вместе со всем оборудованием.

Информация

Продается ПСН площадью 240 кв.м., цена 4 999 999 руб.

Найти схожие объявления вы можете в разделе [«Коммерческая недвижимость»](#) портала недвижимости Move.ru.

Расположение

Недвижимость в Сыктывкаре · Купить · Коммерческая недвижимость · Склад · Купить склад, 1130 м²

20 сентября, 55 просмотров

1130 м², склад
20 000 000 ₽ Следить за ценой
 17 699 ₽ за м²

торг

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Яцкив Алексей
 Агентство «КС АЛЬФА»

Сыктывкар, Колхозная улица, 42 ж/д ст. Сыктывкар, 2.60 км

Добавить заметку

19 фото Планировка

Планировка: Схема размещения
 Расположение: Объекты рядом
 Панорама: Обзор вокруг

1130 м² общая, 3 этаж из 3, 25 соток участок, склад назначение

17 699 ₽ за м², Класс бизнес-центра — В, Отделка — косметический ремонт, Охраняемая парковка, Вход общий, Тип здания — кирпичное, Газ нет

История объявлений в этом доме

Последняя цена	Дата снятия
7,44 млн ₽ 32 812 ₽ за м²	В продаже В экспозиции 17 д.

20 сентября, 55 просмотров

1130 м², склад
20 000 000 ₽ Следить за ценой
 17 699 ₽ за м²

торг

Показать телефон +7 (xxx) xxx-xx-xx

Яцкив Алексей
 Агентство «КС АЛЬФА»

Сыктывкар, Колхозная улица, 42 ж/д ст. Сыктывкар, 2.60 км

Добавить заметку

Описание

Арт. 13397206
 Продаётся теплый склад с офисными помещениями по ул. Колхозная. Площадь склада 1 этажа 272 м.кв. + холодная пристройка под еврофуру 200 м.кв., потолки более 6 метров, пол бетон с напылением, 2 этаж 272 м.кв., фанерные полы, есть подъемный кран. Офисные помещения (кабинетного типа) 390 м.кв. на 3х этажах со своими санузлами и косметическим ремонтом. Канализация центральная, отопление автономное, 2 котла на пеллетах и дровах (в зимний сезон максимум 150 т.р. расходы на отопление). Общая площадь 1130 м.кв., 3 ворот с 2х сторон с хорошим подъездом (2 из них утеплены), новая кровля, кирпичное исполнение. Один собственник, без обременений, чистая продажа, торг. Звоните!

Яцкив Алексей
 Агентство «КС АЛЬФА»
 +7 (906) 879-54-25

Расположение
 Сыктывкар, Колхозная улица, 42

Предложения рядом Инфраструктура

**ПОЛИС N 232100-035-000004
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
ЗАКЛЮЧИВШЕГО С ЗАКАЗЧИКОМ ДОГОВОР НА ПРОВЕДЕНИЕ ОЦЕНКИ**

<p>Страхователь: Общество с ограниченной ответственностью «Ай энд Пи - Финанс» Адрес: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Куратова, 53 Банковские реквизиты р/сч.407028101280000006580 в Коми отделение № 8617 ПАО СБЕРБАНК к/сч. 301018104000000000640 БИК 048702640</p>	
<p>Объектом страхования по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности за нарушение договора на проведение оценки и за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>	
<p>Страховым случаем по договору обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки, является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный страховщиком факт причинения юридическим лицом, заключившим с заказчиком договор на проведение оценки, вреда заказчику в результате нарушения договора на проведение оценки или имуществу третьих лиц в результате нарушения Закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.</p>	
<p>Выгодоприобретатели: заказчик по договору на проведение оценки и/или третьи лица, которым причинен ущерб Страхователем при осуществлении последним оценочной деятельности.</p>	
<p>Страховая сумма, руб.</p>	<p>100 000 000</p>
<p>Страховой тариф, %</p>	<p>0,0188</p>
<p>Страховая премия, руб.</p>	<p>18 800</p>
<p>Порядок и сроки уплаты страховой премии: уплачивается Страхователем в расщепку двумя платежами путем перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика. Первый взнос в размере 9 400 (Девять тысяч четыреста) рублей в течение 12 банковских дней с момента подписания настоящего договора, второй взнос в размере 9 400 (Девять тысяч четыреста) рублей в срок не позднее 12.04.2024 г. Форма уплаты страховой премии: безналичным путем</p>	
<p>Настоящий Полис удостоверяет факт заключения договора N 232100-035-000004 от 18.12.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.</p>	
<p>Настоящий Полис действует с 12 января 2024 г. по 11 января 2025 г.</p>	
<p>Неотъемлемой частью настоящего Полиса является: Договор N 232100-035-000004 от 18.12.2023 г. обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки.</p>	
<p>СТРАХОВЩИК: ПАО «САК «ЭНЕРГО АРАНТ» 115035, Москва, Саловническая наб., 23 Коми филиал ПАО «САК «ЭНЕРГО АРАНТ» 167000, Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Первомайская, 147 Расчет № 40701810328000100588 Отделение № 8617 СБЕРБАНК России г. Сыктывкар к/сч 301018104000000000640 БИК 048702640, ИНН 7705041231 КПП 110102001, ОКПО 28881255 ОГРН 1027739068064 Телефон: (8212) 37-03-13 Email: kom@ip-f.ru, energo@ip-f.ru</p>	<p>СТРАХОВАТЕЛЬ: ООО «Ай энд Пи-Финанс» 167000, РК. г. Сыктывкар, ул. Куратова, 53 ИНН 1101045264 БИК 048702640 р/сч. 40702810128000006580 Коми отделение № 8617 ПАО СБЕРБАНК к/сч. 301018104000000000640</p>

