



# **ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ**

## **№ 49-О/2017**

**от 29 августа 2017 года**

**справедливой стоимости права собственности  
на здание «Коммерческий центр»,  
общей площадью 3 850,1 кв. м.,  
расположенное по адресу:  
Республика Коми, г. Сыктывкар,  
ул. Кирова, д. 45**

**ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 25 августа 2017 года**

**Заказчик: ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости  
«Уральская недвижимость 2»**

**Исполнитель: ООО «ЦФК «Русь»»**

**Москва, 2017**

**ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»**

105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12, тел. 8 905-500-99-71,  
e-mail: [info@cfc-rus.com](mailto:info@cfc-rus.com)

Генеральному директору  
ООО УК «Надежное управление»  
г-же Савиной Н.Г.

**Уважаемая Наталья Геннадьевна!**

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложением № 7-УН2/52к-17 от 28.07.2017 г. к данному договору, заключенными между ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности, принадлежащего владельцам инвестиционных паев ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2», на здание «Коммерческий центр», общей площадью 3 850,1 кв. м., расположенное по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45.

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки.

Оценка справедливой стоимости объекта была произведена по состоянию на 25 августа 2017 года.

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

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор

Фомичев Г.А.

29.08.2017 г.



## СОДЕРЖАНИЕ

<b>ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....</b>	<b>4</b>
<b>1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ .....</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	5
1.2. ЗАКАЗЧИК .....	5
1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ И ЮРИДИЧЕСКОМ ЛИЦЕ, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР .....	5
1.4. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ .....	6
1.5. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА И СОБСТВЕННИК ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.6. ДАТА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	6
1.7. ДАТА ОСМОТРА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	6
1.8. НОМЕР И ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ.....	6
1.9. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ .....	6
1.10. ОСНОВНЫЕ ПРИНЦИПЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ .....	7
1.11. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ .....	7
1.12. ЦЕЛЬ ОЦЕНКИ .....	8
1.13. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	8
1.14. ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	9
1.15. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	10
1.16. ПЕРЕЧЕНЬ МАТЕРИАЛОВ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫХ ЗАКАЗЧИКОМ.....	10
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
2.1. ОПИСАНИЕ ГОРОДА СЫКТЫВКАРА.....	11
2.2. СВЕДЕНИЯ ОБ ОБЪЕКТЕ ОЦЕНКИ.....	13
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....</b>	<b>14</b>
3.1. АНАЛИЗ ОБЩЕЭКОНОМИЧЕСКОЙ СИТУАЦИИ В РФ .....	14
3.2. АНАЛИЗ РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ СЫКТЫВКАРА .....	16
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....</b>	<b>17</b>
<b>5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ .....</b>	<b>18</b>
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ .....	18
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ (РЫНОЧНЫЙ) ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	20
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД К ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ.....	21
<b>6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>23</b>
6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	23
6.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	23
6.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД .....	27
<b>7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ.....</b>	<b>32</b>
<b>8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ.....</b>	<b>34</b>
8.1. ОБЩИЕ УСЛОВИЯ.....	34
8.2. ОБЩАЯ ЦЕЛЬ ОТЧЕТА.....	34
8.3. КОНФИДЕНЦИАЛЬНОСТЬ.....	34
8.4. ПОЛОЖЕНИЯ ОБ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	34
8.5. ОСВОБОЖДЕНИЕ ОТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ.....	35
8.6. ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ РАБОТЫ.....	35
8.7. ОПИСАНИЕ ИМУЩЕСТВА .....	35
8.8. СКРЫТЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ И ДЕФЕКТЫ .....	35
8.9. ЗАКЛЮЧИТЕЛЬНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	35
<b>9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ.....</b>	<b>37</b>
<b>10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....</b>	<b>38</b>
<b>11. ПРИЛОЖЕНИЯ.....</b>	<b>39</b>
11.1. ФОТОГРАФИИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА .....	39
11.2. СОПРОВОДИТЕЛЬНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	40

## ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
<b>Объект оценки</b>	Право собственности на: - здание «Коммерческий центр» (инв. № 6512), расположенное по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый (или условный) номер 11:05:0107002:119
<b>Адрес объекта</b>	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45
<b>Правовой статус</b>	Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» зарегистрированы ФСФР России 16 ноября 2010 года за № 1977-94172411). Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 11 АБ № 104459 от 18 июля 2014 года
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
<b>Затратный подход</b>	Не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	136 077 087 (Сто тридцать шесть миллионов семьдесят семь тысяч восемьдесят семь) рублей.
<b>Доходный подход</b>	132 344 603 (Сто тридцать два миллиона триста сорок четыре тысячи шестьсот три) рубля.

**Итоговая величина справедливой стоимости (без учета НДС) объекта оценки по состоянию на 25 августа 2017 года составляет:**

**134 594 000 (Сто тридцать четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей.**

Генеральный директор  
 ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 29 августа 2017 года.

## 1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

### 1.1. Основание для проведения оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010г. и Приложение № 7-УН2/52к-17 от 28.07.2017 г. к данному договору, заключенные между ООО УК «Надежное управление» Д. У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ЦФК «Русь»».

### 1.2. Заказчик

ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2»

ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8

р/с 40701810500000000234

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232

БИК 044525232

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

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Смирнова Александра Александровна
<b>Место нахождения оценщика</b>	РФ, 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д.9/12, офис 316
<b>Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации</b>	Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков 30.06.2017г. за регистрационным № 1301, Саморегулируемая организация оценщиков «СИБИРЬ»
<b>Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/70010/7 от 24 января 2017 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2017г. по 26.01.2018 г.
<b>Стаж работы оценщика в оценочной деятельности</b>	Смирнова А.А. – 8 лет
<b>Степень участия в проекте</b>	Смирнова А.А. – оценщик
<b>Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»

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

#### ***1.4. Объект оценки***

Объектом оценки является право собственности на:

- здание «Коммерческий центр» (инв. № 6512), расположенное по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый (или условный) номер 11:05:0107002:119.

Подробное описание объекта оценки приведено в разделе 2.

#### ***1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки***

Оценке подлежит право собственности (общая долевая собственность) на оцениваемый объект. Правом общей долевой собственности на объект оценки обладают владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», находящегося в доверительном управлении ООО УК «Надежное управление» (Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости «Уральская недвижимость 2» зарегистрированы ФСФР России 16 ноября 2010 года за № 1977-94172411).

Право собственности подтверждено Свидетельством о государственной регистрации права серии 11 АБ № 104459 от 18 июля 2014 года.

#### ***1.6. Дата оценки объекта оценки***

25 августа 2017 года

#### ***1.7. Дата осмотра объекта оценки***

25 августа 2017 года

#### ***1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке***

Отчет об оценке № 49-О/2017 от 29 августа 2017 года

#### ***1.9. Применяемые стандарты оценки***

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

### ***1.10. Основные принципы проведения работ***

- Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:
- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений 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 третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

### ***1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения***

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За

достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка справедливой стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.
- Справедливая стоимость объекта оценки рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС).

### 1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости права собственности на объект оценки.

### 1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на: - здание « <b>Коммерческий центр</b> » (инв. № 6512), расположенное по адресу: <b>Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45</b> , общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый (или условный) номер 11:05:0107002:119
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества ЗПИФ

ограничения	
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“25” августа 2017 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	5 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	<p>При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке.</p> <p>Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения.</p> <p>При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра.</p> <p>Мнение Исполнителя относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем.</p> <p>Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке.</p> <p>От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.</p>

#### **1.14. Вид определяемой стоимости<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> См. МСФО 13.

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

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

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

### ***1.15. Этапы проведения оценки***

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

### ***1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком***

1. Свидетельство о государственной регистрации права 11 АБ № 104459 от 18.07.2014г.
2. Технический паспорт на здание.

## 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 2.1. Описание города Сыктывкара



Объект оценки находится в Республике Коми, город Сыктывкар, улица Мира, дом 16/1.

Сыктывкар — административный, общественный и деловой центр Республики Коми.

Сыктывкар — промышленный центр на севере России. Город имеет около 40 крупных промышленных предприятий, одна треть которых имеет всероссийское значение. Основными производителями являются Сыктывкарский ЛПК — первое предприятие целлюлозно-бумажной промышленности в республике и фабрика нетканых материалов — первое предприятие текстильной промышленности в республике, Сыктывкарский ЛДК — предприятие деревообработки, Сыктывкарский промкомбинат — первое в республике предприятие по производству деревянных домов заводской сборки. Промышленность города представлена более чем 10 отраслями. На долю лесной, деревообрабатывающей и целлюлозно-бумажной приходится около 62 % товарной продукции. В городе производится в год 254 тыс. куб. м деловой древесины, 179 тыс. куб. м пиломатериалов, 43 тыс. куб. м фанеры, 65 тыс. куб. м древесностружечных плит, более 370 тыс. тонн бумаги, 50 млн. кв. м нетканых материалов.

Сыктывкар является культурной столицей Республики Коми. Театр оперы и балета Республики Коми, расположенный в Сыктывкаре, представляет своим зрителям как постановки известных российских и западных авторов («Весёлая вдова», «Фаворитка», «Сильва»), так и национальные коми спектакли. Среди них ключевое место занимает балет «Яг Морт», основанный на сюжете коми эпоса.

Исключительно национальными постановками занимается Национальный музыкально-драматический театр Республики Коми. Все спектакли в нём идут на коми языке, с синхронным переводом на русский язык. В репертуаре театра органично сочетаются драматическое искусство и вокально-инструментальное наследие фольклора народа коми. Синтез этих двух направлений дал совершенно уникальные, оригинальные образцы театрального действия, отражающие глубинное эзотерическое мироощущение северного народа коми, — спектакли, созданные на основе фольклорных материалов, коми народного эпоса, песен, обрядов и представляющие самые разнообразные жанры: народную драму, музыкально-эпическую поэму, музыкальную комедию, мифологический сказ, современную драму, легенду, детскую сказку.

Коми Республиканская филармония включает в свой состав Государственный ансамбль песни и танца «Асья кыа» (коми Асья кыа), ансамбль народной музыки и песни «Зарни ёль», ансамбль инструментальной музыки «Вдохновение», а также солистов:

народного артиста Республики Коми Алексея Моисеенко, заслуженного артиста Республики Коми Фёдора Святотца, заслуженную артистку Республики Коми Алевтину Вострикову, Викторию Ребенко, Викторию Пыстину, Ольгу Кравцову и Веру Булышеву. Ансамбль «Асья кыя» является визитной карточкой культуры Коми республики на многих международных фестивалях.

### Архитектура

Наиболее старые здания построены в начале XIX века, хотя в исторических документах «селение на устье Сысолы» известно с 1586 года. В писцовой книге на Сысольскую волость 1586 г. в Усть-Сысольском погосте перечисляются клетская церковь, 3 двора священнослужителей и 6 дворов крестьян. В 1628 г. в Усть-Сысольске была открыта таможенная изба для сбора пошлины с привозимых товаров, в 1646 году появилась вторая деревянная церковь и число дворов составило 76.

В начале XVIII века в Усть-Сысольске выдвинулась купеческая семья Сухановых. В 1740 г. на средства Сухановых была построена кирпичная Покровская церковь, а в 1768 г. кирпичный Троицкий собор. Каменные церкви простояли до 1930-х гг. и сохранились их фотографии.

В 1783 г. архитекторы «Комиссии строений» П. Р. Никитин и П. И. Обухов разработали «План города Усть-Сысольска», в котором был использован опыт г. Санкт-Петербурга. В основу была положена трехлучевая система в сочетании с прямоугольной планировкой. Была запроектирована центральная площадь и парадная набережная. Своим фасадом город раскрывался на р. Сысолу. Улицы располагались лучами, расходящимися от реки, и дугами, параллельными ей. Всего в плане намечалось 26 кварталов, 12 улиц и 476 плановых мест под застройку домов.

Памятником каменной архитектуры этого периода является дом Сухановых (1804). Он построен по «образцовому» проекту, составленному в конце 18 в.

Во 2-й половине XIX века были построены гражданские каменные здания: дом Суворовых (1879), подворье Ульяновского монастыря (1881), духовное училище (1890) и др.

Более широко строительство гражданских зданий развернулось в начале 20 века. Построены здания ремесленной школы (1906) и пожарной охраны (1907), женская гимназия (1914) и уездная земская больница (1916). По архитектурным особенностям наибольший интерес вызывают здание духовного училища на ул. Кирова, построенное по проекту вологодского архитектора В.Фёдорова, и пожарная каланча на ул. Советской.

В годы советской власти развернулось строительство общественных зданий в г. Сыктывкаре. Были построены каменные здания Облисполкома (1926), Госбанка (1932, архитектор В. П. Степанов), Драматического театра (1932, архитектор Щербаков, Москва), Дом печати (1936, архитектор Ноткин, Москва), Республиканская больница (1938, архитекторы Каплун и Лерман, Москва), пединститут и гостиница «Север» (1938, И. А. Минин). Все эти здания построены в стиле «конструктивизма».

В 1938 г. по проекту А. В. Зикеева построено здание НКВД, ныне Министерство внутренних дел с 8-колонным портиком. С этого времени снова начали использовать классическое наследие в архитектуре. В 1939 г. построен кинотеатр «Родина» по проекту Изотова и первый полностью благоустроенный жилой дом по ул. Кирова, 28 по проекту Ф. А. Тентюковой с аркой и симметричным расположением балконов.

В 1953 г. был составлен новый проект планировки и застройки Сыктывкара (автор А. А. Шестаков). В 1950-е гг. и общественные, и жилые здания строили в стиле классицизма. Это областной совет профсоюзов, жилые дома по ул. Советской (по проектам А. В. Зикеева), Дворец пионеров (по проекту Ф. А. Тентюковой). В 1958 г. построено монументальное здание Республиканской библиотеки с колоннами коринфского ордера (авторы Лопатто и Лысяков). В 1961 г. построено здание Коми

обкома КПСС, в 1964 г. — аэровокзал и железнодорожный вокзал. В 1968 г. по проекту А. Д. Турчанинова построен музыкальный театр.

В 1960-е гг. изменилась концепция массовой жилой застройки. Строительство заводов крупнопанельного домостроения предопределило проектирование и застройку по очень ограниченному и жесткому типовому проекту. Впервые в практике застройки Сыктывкара появились крупные планировочные образования — жилые районы.

При проектировании Западного жилого района в основу проекта была заложена задача подчеркнуть средствами архитектуры значимость главной улицы района и города — Коммунистической (архитектор проекта В. Сенькин). На протяжении 3 км от набережной Сысолы до железнодорожного вокзала она предстала в проекте как анфилада площадей, нанизанных вдоль всей улицы. На всех площадях строились лучшие по тем временам здания. На Стефановской площади выросли здания Дома Советов (В. Ширшов, Г. Ильяшенко), филармонии и банка.

В Сыктывкаре много старинных зданий. Одно из них — одноэтажное кирпичное здание, это — прежний магазин купца Дербенёва. Другим историческим и архитектурным памятником является религиозная школа (семинария). Она была построена в 1890 году. Теперь это музей.

## 2.2. Сведения об объекте оценки

Объектом оценки является право собственности на:

- здание «**Коммерческий центр**» (инв.№ 6512), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45**, общей площадью — 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый (или условный) номер 11:05:0107002:119.

Характеристика оцениваемого объекта представлена в Таблице 2.2.1.

Таблица 2.2.1. Характеристика объекта оценки

Характеристика здания гостевого комплекса	
Назначение здания	Нежилое
Функциональное назначение	Коммерческий центр (офисное)
Площадь застройки, кв. м.	-
Общая площадь, кв. м.	3 850,1
Год постройки	2001
Этажность	5 этажей + подвал
Конструктивная схема объекта	
• Фундаменты	Железобетонные сваи, железобетонный ростверк
• Материал наружных стен	Кирпичные
• Внутренние стены	Кирпичные
• Перегородки	Ячеистые бетонные блоки, гипсокартон, стеклопакеты
• Перекрытия	Железобетонные плиты
• Проемы оконные	Металл. стеклопакеты
• Проемы дверные	Простые, стеклопакеты
• Полы	Стены обшиты гипсокартоном, обои под окраску, подвесные потолки, в санузлах стены кафельные
• Внутренняя отделка	
Сантехнические и электрические устройства:	
• Водопровод	Централизованный
• Электроосвещение	Скрытая проводка
• Канализация	Трубы чугунные
• Отопление	Центральное
• Вода (хол./гор.)	Централизованный
• Вентиляция	Приточно – вытяжная принудительная

• Телефон	Скрытая проводка
• Сигнализация	Пожарная, охранная
• Лифты	Пассажирские
Архитектурное своеобразие	Сведений о принадлежности к памятникам архитектуры нет
Прочие работы	Крыльца
Состояние	Хорошее
Ремонт	Не требуется

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

#### 3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

##### Розничная торговля и доходы населения

*В мае 2017 г. продолжился небольшой рост оборота розничной торговли, однако в торговле продуктами питания темпы роста остались отрицательными*

По данным Росстата, в мае 2017 г. оборот розничной торговли увеличился на 0,7% в годовом выражении. Таким образом, второй месяц подряд розничный товарооборот в целом немного увеличивается. Основной вклад в это увеличение вносит торговля непродовольственными товарами, оборот которой увеличился в мае 2017 г. на 1,8% в годовом выражении. При этом оборот розничной торговли продовольственными товарами продолжает непрерывно снижаться с апреля 2014 г. В мае 2017 г. его сокращение составило 0,4% в годовом выражении.

##### Объем покупок в интернет-магазинах продолжает расти

По оценке Ассоциации компаний интернет-торговли (АКИТ), объем покупок россиян, совершаемых через интернет, в I квартале 2017 г. вырос на 14% в годовом выражении и достиг 240 млрд. руб. При этом объемы покупок в российских интернет-магазинах выросли на 9%, а в зарубежных – на 26%. При этом ускоренными темпами увеличились покупки в европейских интернет-магазинах, что связано с увеличением курса рубля к евро, а также реализацией «отложенного спроса» определенной части российских покупателей. Согласно прогнозу АКИТ, по итогам 2017 г. стоимостной объем покупок, совершаемых через интернет, вырастет на 25% (по сравнению с ростом на 21% в 2016 г.).

##### Наряду с этим, продолжается снижение реальных доходов населения и усугубление проблемы бедности

В мае 2017 г. реальные располагаемые доходы населения сократились на 0,4% в годовом выражении. Таким образом, после увеличения, зафиксированного Росстатом в январе 2017 г., реальные доходы населения снижаются уже четвертый месяц подряд. Важно отметить, что это снижение сопровождается ростом реальной заработной платы (+3,7% в мае 2017 г. в годовом выражении) и замедлением потребительской инфляции (до 4,1% в годовом выражении). Это указывает на то, что негативные тенденции в динамике

доходов населения связаны прежде всего с пенсиями и пособиями, доходами от собственности и т.д.

Результатом снижения реальных доходов населения стало усугубление проблемы бедности. По данным последнего опроса ВЦИОМ, в мае 2017 г. 10% населения с трудом могли позволить себе покупку продуктов питания, а еще 29% указали на материальные затруднения с покупкой одежды. При этом доля опрошенных, которым не хватает денег даже на еду, по сравнению с прошлыми годами увеличилась. Доля населения с доходами, недостаточными для покупки одежды, также сохраняется на высоком уровне.

## Поддержка сельского хозяйства

*Уровень поддержки сельского хозяйства в России отстает от ряда зарубежных стран*

По предварительной оценке ОЭСР, в 2016 г. объем господдержки сельского хозяйства в России составил 927,9 млрд. руб., что на 37,2% больше, чем годом ранее. Однако соотношение объема поддержки к выпуску сельского хозяйства в России существенно отстает от многих зарубежных стран. Например, в Норвегии данный показатель составил 95,1%, в Японии – 64,2%, в странах ЕС – 28,1%, в США – 25,5%. В России же это соотношение достигло лишь 19,4%.

ОЭСР подразделяет государственную поддержку сельского хозяйства на три категории – поддержку самих сельхозпроизводителей, поддержку организаций, обеспечивающих закупки сельхозсырья, а также поддержку «услуг для сельского хозяйства» (к ним относятся разработка инноваций, развитие инфраструктуры, обеспечение контроля качества продукции и т.д.). В России в 2014-2016 г. 83,8% средств, направленных на господдержку сельского хозяйства, относились к поддержке сельхозпроизводителей, 3,0% – к поддержке закупочных организаций, а 13,2% – к поддержке услуг для сельского хозяйства. В целом такая структура расходов сходна со странами ЕС и с Китаем. Однако на разработку инноваций в сельском хозяйстве России направлялось только 2,2% средств господдержки. Для сравнения, аналогичный объем в странах ЕС составлял 5,5%, а в Китае – 3,7%.

## Внешняя торговля

*Расширение экспорта в 2017 г. связано прежде всего с ростом цен на основные сырьевые товары*

За первые четыре месяца 2017 г. в таможенной статистике РФ было отмечено существенное увеличение оборота внешней торговли. Так, в январе-апреле объем экспорта товаров РФ в долларовом выражении увеличился на 31,0% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года. Объем импорта за аналогичный период времени вырос на 23,7%. Более детальный анализ данных показывает, что основной вклад в увеличение стоимостного объема внешней торговли внес рост цен. Особенно это касается экспортных поставок. За январь-апрель 2017 г. средние цены на товары российского экспорта выросли на 29,3%, что практически соответствует темпам роста экспорта в стоимостном выражении. В то же время объем экспорта в физическом выражении за рассматриваемый период времени увеличился всего на 1,3%.

Исходя из текущей динамики цен на нефть, по итогам июня можно ожидать существенного замедления темпов роста российского экспорта

Увеличение средних цен российского экспорта связано с ростом цен на продукцию добывающей промышленности РФ на мировом рынке. В первом полугодии 2016 г. цены на сырьевые товары опустились до минимальных за последние 10 лет уровней, а затем начали постепенно восстанавливаться. Таким образом, текущий рост цен и увеличение экспорта в годовом выражении отражает прежде всего низкую базу 2016 г. Так, согласно данным МВФ, в январе-апреле 2017 г. цены на нефть в мировой экономике на 52,2% превышали уровень января-апреля 2016 г. Однако по итогам июня цены на нефть в целом вернулись к тому уровню, который был зафиксирован годом ранее. Таким образом, учитывая, что динамика стоимостного объема экспорта достаточно тесно коррелирует с изменением цен на нефть, можно предположить, что темпы роста российского экспорта по итогам июня не превысят 1-2%.

В структуре внешнеторгового оборота РФ продолжается рост доли Китая

Согласно данным ФТС, по итогам января-апреля 2017 г. доля КНР в общем объеме российского экспорта и импорта выросла до 14,3%. Таким образом, Китай продолжает укреплять свои позиции в качестве ведущего торгового партнера РФ. По сравнению с 2012 г. доля КНР в торговом обороте РФ выросла на 3,8 п.п., в то время как доля остальных крупных торговых партнеров снизилась или выросла незначительно. Основной вклад в увеличение торговли с Китаем в январе-апреле 2017 г. внесло увеличение российских поставок нефти и угля. Стоимостной объем экспорта сырой нефти в Китай увеличился за рассматриваемый период времени на 66,5%, а угля – в 2,4 раза. Кроме поставок сырья, активизация торговли с Китаем произошла за счет увеличения закупок продукции машиностроения КНР. В частности по товарной позиции «машины для сжижения воздуха или газов» объем импорта из Китая в РФ в январе-апреле 2017 г. увеличился в 4,5 раза, до 640 млн. долл.

### ***3.2. Анализ рынка коммерческой недвижимости Сыктывкара***

Сыктывкар сегодня – современный мегаполис, где развиты сферы услуг, торговли, производства. Постоянно строятся новые промышленные комплексы, практически по всем отраслям промышленности: металлургия, лесная промышленность, машиностроение, производство оборудования и другое.

Сейчас на рынке коммерческой недвижимости в Сыктывкаре представлено много производственных зданий и сооружений. Данные объекты приобретают путем наличных, безналичных расчетов, оформляя сделки купли-продажи, дарения. Есть возможность приобрести их путем заключения лизинговых договоров, договоров аренды. Примерная цена одного квадратного метра площади при сделке купли-продажи составляет 1500-2000 рублей. Все цены являются доступными для начинающих предпринимателей, желающих открыть свое производство. Что касается аренды, цены устанавливаются на договорной основе между арендатором и арендодателем, так же обстоит дело с лизинговыми соглашениями.

На рынке коммерческой недвижимости представлены земельные участки, например, промышленного назначения. Стоимость одного гектара земельного участка составляет около 15 млн. рублей, данная сумма зависит от места расположения участка:

город или за его пределами. Именно благодаря развивающейся производственной деятельности, промышленные участки пользуются спросом. Застройщики приобретают их под строительство собственными силами, подрядным способом, привлекая средства инвесторов. Участки имеют ограждения, подъездные пути, подведенные различные коммуникации, возможно размещение небольших складов, хозяйственных подсобок.

Благодаря развитой сфере услуг, например, парикмахерских, салонов, юридических контор, большим спросом пользуются офисные, деловые бизнес-центры.

Многие приобретают их, строят специально для сдачи внаем собственного нежилого имущества, получая с данного вида деятельности неплохую прибыль. Средняя стоимость аренды данного объекта недвижимости, составляет, примерно 500-1000 рублей за квадратный метр. Офисное здание около 100 м<sup>2</sup> можно сдать внаем, получая доход до 50 000 рублей в месяц, а продать его можно около 20 000-45 000 рублей за м<sup>2</sup>. Более детально все это можно узнать на [bn.ru](http://bn.ru).

Город практически весь усыпан различными магазинами: обувь, женская одежда, текстиль и другие. Большинство индивидуальных предпринимателей начинают свое дело с малого бизнеса, приобретая магазины, торговые комплексы, заключая договора аренды и лизинга. Для начала можно приобрести здание площадью до 30 м<sup>2</sup>, по стоимости 5 000-10 000 за м<sup>2</sup> или заключить договор с арендодателем.

Жизнь Сыктывкара кипит, бизнес развивается и процветает, а значит, в ближайшие десятилетия положение рынка коммерческой недвижимости не изменится, спрос постоянно возрастает

#### **4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ**

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

**Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ)** - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для участка с существующими строениями заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

- 1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
- 2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.
  - объект должен быть реконструирован;
  - объект должен использоваться по другому назначению;
  - продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения физической осуществимости, оцениваемое здание может быть снесено, так как является отдельно стоящим, строительство и использование объектов с другим функциональным назначением явилось бы менее целесообразным с экономической точки зрения.

С точки зрения финансовой осуществимости могут быть рассмотрены варианты использования здания с разным функциональным назначением: торговое, для проведения досуга, гостиницы. Все варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещения является его использование как офисного центра.

***Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его использование в качестве нежилого здания - офисного центра.***

## **5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ**

### ***5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости***

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения справедливой стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ( $C_{17г}$ ):

$$C_{17г} = C_{\text{зем. уч.}} + (C_{\text{ПВС}} - И_0), \text{ где:}$$

$C_{\text{зем. уч.}}$  – стоимость земельного участка;

$C_{\text{ПВС}}$  – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

$И_0$  – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ***5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости***

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

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

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

- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

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

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

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

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

Последовательность внесения поправок:

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

**Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое здание.**

### ***5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости***

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

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

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

**NOI** – чистый операционный доход год;

**R** – коэффициент капитализации.

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

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

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_L + K_p + K_y, \text{ где:}$$

$I^0$  – безрисковая ставка;

$\Delta$  - норма возврата;

$K_L$  – компенсация за низкую ликвидность;

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

$K_y$  – компенсация за управление инвестициями.

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

## **6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### ***6.1. Затратный подход***

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, офиса в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект;
- затраты на строительство объектов такого типа не отражают рыночную стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка коммерческой недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

***Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.***

### ***6.2. Сравнительный подход***

Объектом оценки в данном случае является право собственности на оцениваемый объект недвижимости.

Объект оценки представляет собой право собственности на:

- здание «**Коммерческий центр**» (инв. № 6512), расположенное по адресу: **Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45**, общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый (или условный) номер 11:05:0107002:119.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых объектов недвижимости офисного назначения частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все аналоги продаются по цене без налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.2.1. Характеристики аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	26 500 000	40 000 000	24 450 000	120 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	26 500	53 333	18 808	57 887
Общая площадь, кв. м.	3 850,1	1000,00	750,00	1300,00	2073,00
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое	Нежилое
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Дырнос д.99	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Домны Каликовой	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Дырнос д.10	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова д.80
Назначение объекта	Торгово-офисное	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Офисные
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Источник информации</b>	-	<a href="http://avito.ru">avito.ru</a>	<a href="http://avito.ru">avito.ru</a>	<a href="http://avito.ru">avito.ru</a>	<a href="http://avito.ru">avito.ru</a>

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналога до состояния оцениваемого объекта.

#### Корректировка цен сопоставимых объектов

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, юридические права, местоположение, планировку, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались августовские (2017) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

##### 1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Проанализировав рынок объектов офисной недвижимости города Сыктывкара, выставленных на продажу, оценщик счел правильным ввести поправку на площадь из расчета:

Поправка на эффект масштаба к ценам аналогов рассчитывается по формуле:

$$П_{ЭМ} = \left[ \left( \frac{S_{оц}}{S_{ан}} \right)^n - 1 \right] * 100\%$$

Соц, Сан - площадь оцениваемого объекта и объекта-аналога

n - коэффициент торможения

**n = -0,10** для зем. участков

**n = -0,06** для торговой недвижимости

**n = -0,05** для офисной недвижимости

**n = -0,05** для производственно-складской недвижимости

## **2. Поправка (скидка) на торг**

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1, 2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести наиболее вероятный коэффициент скидки на торг для коммерческой недвижимости в размере 0,96 к ценам всех аналогов.

## **3. Поправка на условия финансирования**

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже справедливой, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше справедливой, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщик анализировал объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

## **4. Поправка на назначение**

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь нежилыми офисными объектами, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

## **5. Поправка на юридические права**

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или арестом. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость кредиторской задолженности. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений залогом и арестом.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщик ввел с коэффициентом 1.

#### **6. Поправка на местоположение**

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в г. Сыктывкаре в непосредственной близости друг от друга, и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

#### **7. Поправка на планировку**

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимости в зависимости от этажности дома, а также, из какого материала сделан объект. Коэффициент корректировки принят за 1 для всех аналогов, ввиду того, что объекты аналоги имеют одинаковые с оцениваемым объектом планировочные и конструктивные характеристики.

#### **8. Поправка на состояние**

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Объект оценки и его аналоги имеют одинаковое хорошее состояние, поэтому данная поправка взята с коэффициентом 1 относительно цен всех аналогов.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС.

Таблица 6.2.2. Таблица корректировок цен аналогов

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	26 500 000	40 000 000	24 450 000	120 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	26 500	53 333	18 808	57 887
Общая площадь, кв. м.	3 850,1	1 000	750	1 300	2 073
<b>Поправка на площадь</b>	-	<b>0,93</b>	<b>0,91</b>	<b>0,94</b>	<b>0,97</b>
Цена с учетом корректировки	-	24 652	48 788	17 758	56 067
<b>Поправка на торг</b>	-	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>	<b>0,96</b>
Цена с учетом корректировки	-	23 666	46 836	17 048	53 825
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	23 666	46 836	17 048	53 825
Юридические права	Право	Право	Право	Право	Право

	собственности	собственности	собственности	собственности	собственности
<b>Поправка на юридические права</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	23 666	46 836	17 048	53 825
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Дырнос д.99	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Домны Каликовой	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Дырнос д.10	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова д.80
<b>Поправка на местоположение</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	23 666	46 836	17 048	53 825
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
<b>Поправка на состояние объекта</b>	-	1,00	1,00	1,00	1,00
<i>Цена с учетом корректировки</i>	-	23 666	46 836	17 048	53 825
Количество поправок	-	2	2	2	2
Веса	-	0,25	0,25	0,25	0,25
<b>Справедливая стоимость 1кв.м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	<b>35 344</b>				
<b>Справедливая стоимость объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.</b>	<b>136 077 087</b>				

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

**136 077 087 (Сто тридцать шесть миллионов семьдесят семь тысяч восемьдесят семь) рублей.**

### **6.3. Доходный подход**

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

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

Таким образом, настоящий подход подразумевает, что цена недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены

владельцем в течение будущих лет, т.е. от сдачи здания в аренду или размещении на его территории доходного бизнеса.

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

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

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

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

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

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

$$V = NOI/R, \text{ где:}$$

NOI – ежегодный чистый операционный доход;

R – коэффициент капитализации.

#### **Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости методом капитализации**

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

#### **Расчет базовой ставки арендной платы**

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

Исходя из этого, выявляется базовая ставка арендной платы.

В Таблице 6.3.1. приведено описание подобранных аналогов и расчет корректировок, ликвидирующих различия между оцениваемым объектом и аналогами. Все стоимости даны и рассчитаны без учета НДС. Коммунальные платежи включены в цены предложений аналогов.

Таблица 6.3.1. Описание аналогов и расчет рыночной арендной ставки

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена за 1 кв. м. в год, в руб.	-	10 154	8 000	9 000	8 700
Общая площадь, кв. м.	3 850,1	13	24	16,0	20,0
<b>Поправка на торг</b>	-	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>	<b>0,93</b>
Цена с учетом корректировки	-	9443	7440	8370	8091
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
<b>Поправка на условия финансирования</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	9443	7440	8370	8091
Назначение	Нежилое	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
<b>Поправка на юридические права</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	9443	7440	8370	8091
Местоположение	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Республика Коми, г. Сыктывкар			
<b>Поправка на местоположение</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	9443	7440	8370	8091
Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
<b>Поправка на транспортную доступность</b>	-	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>	<b>1,00</b>
Цена с учетом корректировки	-	9443	7440	8370	8091
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее

Поправка на состояние объекта	-	1,00	1,00	1,00	1,00
Цена с учетом корректировки	-	9443	7440	8370	8091
Количество поправок	-	1	1	1	1
Веса	-	0,2500	0,2500	0,2500	0,2500
Справедливая стоимость 1 кв. м. аренды в год, руб.	8 336				
Источник информации	-	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru	domofond.ru

### Далее рассчитаем коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации рассчитан методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + K_n + K_p + K_y, \text{ где:}$$

$I^0$  – безрисковая ставка;

$\Delta$  – норма возврата;

$K_n$  – компенсация за низкую ликвидность;

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

$K_y$  – компенсация за управление инвестициями.

### Определение очищенной от риска нормы дохода

В качестве безрисковой ставки дохода использована ставка рефинансирования ЦБ РФ, которая на дату оценки составляет 10,00 %<sup>2</sup>.

### Определение нормы возврата

Норма возврата, рассчитана исходя из оставшегося срока службы объекта недвижимости по формуле:  $\Delta = 1/N$  (где N – оставшийся срок службы объекта). Нормативный срок жизни объекта недвижимости 1-ой группы капитальности–150 лет.

Год постройки здания принят оценщиком – 2001 г.

Оставшийся срок службы составляет: 134 лет. Тогда,  $\Delta = 1/134 = 0,0074$ , или 0,75%.

### Поправка на риск вложения в объект недвижимости

Таблица 6.3.2. Факторы риска, влияющие на объект недвижимости<sup>3</sup>

Вид и наименование риска	Категория риска	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный					x					
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный							x			
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					x					
<b>Несистематический риск</b>											

<sup>2</sup> Источник информации: <http://www.cbr.ru>

<sup>3</sup> По данным аналитических отделов АО «ЭКСО-Центр» и ООО «ЭКСО» ТПП РФ.

Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный					x					
Ускоренный износ здания	статичный				x						
Неполучение арендных платежей	динамичный						x				
Неэффективный менеджмент	динамичный							x			
Криминогенные факторы	динамичный				x						
Финансовые проверки	динамичный						x				
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный					x					
Количество наблюдений		0	0	0	2	4	2	1	1	0	0
Взвешенный итог		0	0	0	8	20	12	7	8	0	0
<b>Сумма</b>		55									
<b>Количество факторов</b>		10									
<b>Средневзвешенное значение</b>		5,50									

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

#### **Поправка на неликвидность**

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

На сегодняшний день поправка на низкую ликвидность принимается равной  $10/4=2,50$  %, что соответствует 3-м месяцам экспонирования при продаже объекта. Принимается на основании исследования рынка недвижимости в Сыктывкаре.

#### **Компенсация за управление инвестициями**

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

Рассчитанный таким образом коэффициент капитализации составит:

Таблица 6.3.3. Расчет коэффициента капитализации

	<b>R =</b>	<b>18,75%</b>
Безрисковая ставка		9,00%
Норма возврата		0,75%
Риск на вложение в объект недвижимости		5,50%
Поправка на неликвидность		2,50%
Компенсация на управление инвестициями		1,00%

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

Таблица 6.3.4. Расчет справедливой стоимости объекта в рамках доходного подхода

<b>№ п/п</b>	<b>Наименование</b>	<b>Значения</b>
1	Количество единиц площади, кв. м.	3 850,1
2	Рыночная арендная плата за 1 кв. м., руб./год	8 336
<b>3</b>	<b>Потенциальный валовой доход [(1) x (2)], руб.</b>	<b>32 094 508</b>
4	Потери от недоиспользования и неполучения платежей (% недоиспользования и неполучения платежей)	0,15
<b>5</b>	<b>Эффективный валовой доход, [(3) x (1-(4)/100)], руб.</b>	<b>27 280 331</b>
6	Условно - постоянные расходы:	0

	- налог на имущество (по данным заказчика)	0
7	Условно - переменные расходы	2 470 657
	- коммунальные расходы (600 руб./м <sup>2</sup> в год)	1 925 050
	- расходы на управление (2%)	545 607
8	<b>Чистый операционный доход [(5)-(6)-(7)], руб.</b>	<b>24 809 675</b>
9	Коэффициент капитализации	0,1875
10	<b>Справедливая стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода, руб.</b>	<b>132 344 603</b>

#### **Налоговые платежи**

Налоговые платежи включают налог на имущество.

Нет данных от заказчика.

#### **Коммунальные платежи**

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

#### **Управление объектом**

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

Для объекта оценки считаем расходы на управление объектом равными 2,0% от величины эффективного валового дохода.

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

***132 344 603 (Сто тридцать два миллиона триста сорок четыре тысячи шестьсот три) рубля.***

## **7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ**

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

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

**Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.**

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

Расчет стоимости объекта методом сравнения рыночных продаж показал следующий результат:

**136 077 087 (Сто тридцать шесть миллионов семьдесят семь тысяч восемьдесят семь) рублей.**

**Доходный подход.** Этот подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта путем наложения коэффициентов капитализации, рассчитанных на основе рыночной информации. Преимущество этого подхода состоит в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Недостаток подхода заключен в негарантированности ожидаемых в будущем изменений, на которые опирается этот расчет. Обычно подход по доходности считается наиболее предпочтительным, несмотря на его ограничения, когда типичные продавцы и покупатели ориентируются на коммерческое использование объекта, либо рассматривают его в качестве объекта инвестирования. Оценка по доходности отражает ту предельную стоимость, больше которой не будет платить потенциальный инвестор, рассчитывающий на типичное использование объекта и на принятые нами ставки доходности. Расчет стоимости объекта методом прямой капитализации показал следующий результат:

**132 344 603 (Сто тридцать два миллиона триста сорок четыре тысячи шестьсот три) рубля.**

Для целей настоящей оценки наиболее важными критериями являются: достоверность и полнота исходной информации; возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца; способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность); способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания; отражение подходом рыночной ситуации.

Исходя из этого, каждому из методов расчета присвоены следующие рейтинги:

Таблица 7.1.1. Итоговое согласование стоимости нежилого помещения

Фактор	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход
1. Достоверность и полнота исходной информации	9	5	0
2. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца	9	5	0
3. Способность учитывать специфические особенности объекта	8	7	0
4. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания	9	6	0
5. Отражение подходом рыночной ситуации	9	6	0

Сумма	44	29	0
Сумма значений	73		
Весовой коэффициент	0,60	0,40	0,00
Справедливая стоимость по подходам, руб.	136 077 087	132 344 603	0
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб.	134 594 320		

Таким образом, в результате проведенных расчетов, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на здание «Коммерческого центра», общей площадью 3 850,1 кв. м., расположенное по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45, по состоянию на 25 августа 2017 года, составляет округленно:

**134 594 000 (Сто тридцать четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей.**

## 8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

### 8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

### 8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

### 8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

### 8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был

подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

### ***8.5. Освобождение от ответственности***

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

### ***8.6. Дополнительные работы***

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

### ***8.7. Описание имущества***

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

### ***8.8. Скрытые характеристики и дефекты***

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

### ***8.9. Заключительные положения***

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

## 9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

*по моему мнению, справедливая стоимость (без учета НДС) права собственности на здание «Коммерческого центра», общей площадью 3 850,1 кв. м., расположенное по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45, по состоянию на 25 августа 2017 года, составляет округленно:*

***134 594 000 (Сто тридцать четыре миллиона пятьсот девяносто четыре тысячи) рублей.***

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Международных стандартов оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество". Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»



Фомичев Г.А.

Оценщик

Смирнова А.А.

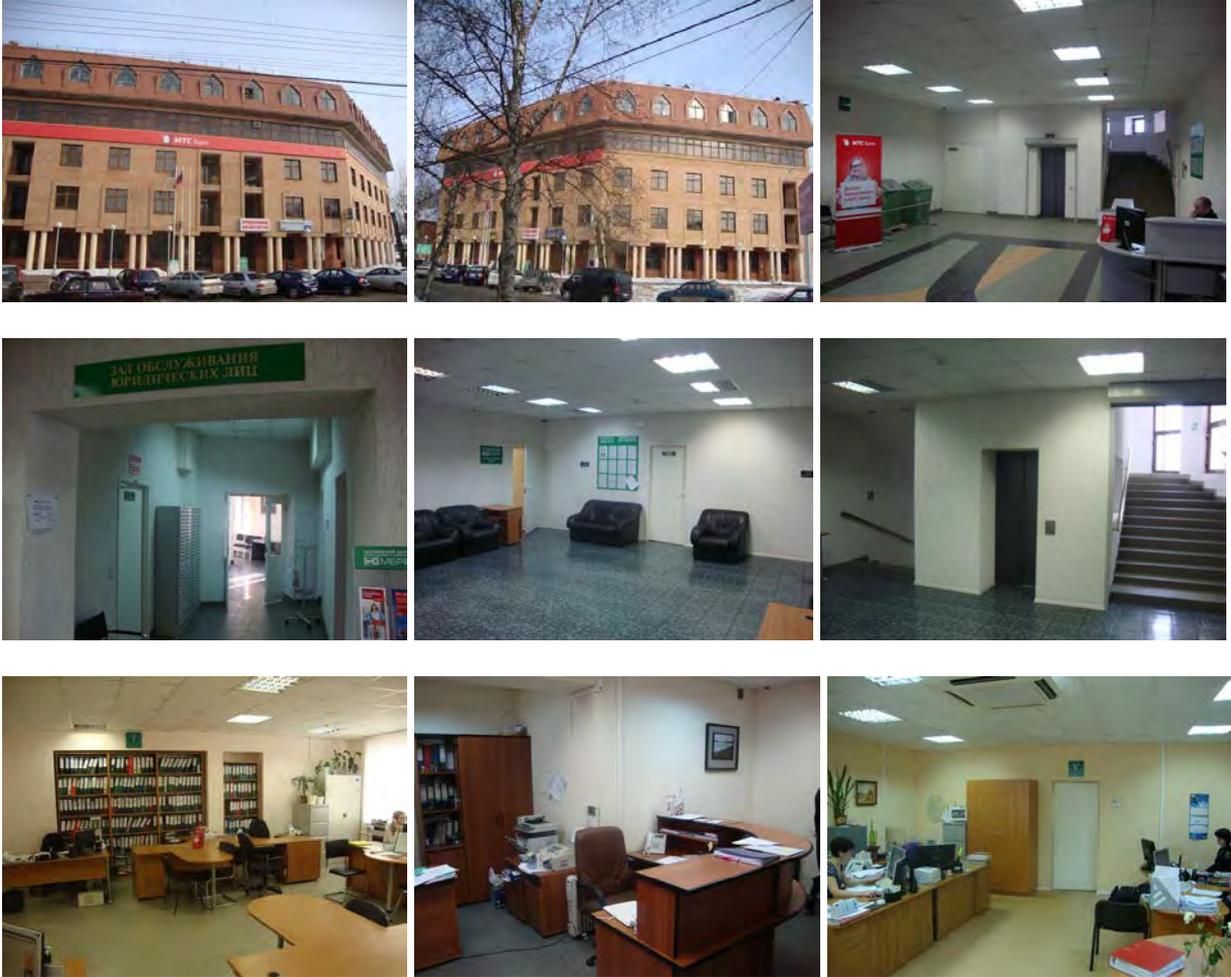
29.08.2017 г.

## **10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ**

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
3. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
4. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
5. Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
6. Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
7. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".
- 8.
9. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
10. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
11. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
12. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
13. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2016г.;
14. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2017;
15. Web-сайты агентств недвижимости.

## 11. ПРИЛОЖЕНИЯ

### *11.1. Фотографии оцениваемого объекта*



## ***11.2. Сопроводительные документы***



# СВИДЕТЕЛЬСТВО

## О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"18" июля 2014 года

**Дата выдачи:**

**Документы-основания:** • Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества от  
26.05.2014

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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** здание "Коммерческий центр", назначение: нежилое, 5 - этажный, общая  
площадь 3850,1 кв. м, инв.№ 6512, адрес (местонахождение) объекта: Республика Коми,  
г.Сыктывкар, ул.Кирова, д. 45

**Кадастровый (или условный) номер:** 11:05:0107002:119

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление  
о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "18"  
июля 2014 года сделана запись регистрации № 11-11-01/128/2014-689

Регистратор

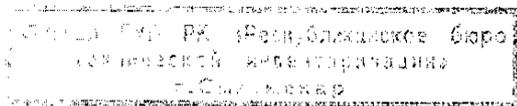
Леошениа Г. В.



(подпись)

11 АБ № 104459





ПРИЛОЖЕНИЕ № 12  
к Инструкции о проведении учета  
жилищного фонда в Российской  
Федерации, утвержденной приказом  
Министерства РФ по земельной  
политике, строительству и жилищно-  
коммунальному хозяйству от  
04.08.98 г. № 37

**Филиал ГУП РК  
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ  
г. Сыктывкар**

Область, республика, край РЕСПУБЛИКА КОМИ  
 Район \_\_\_\_\_  
 Город (другое поселение) Сыктывкар  
 Район города \_\_\_\_\_  
 Муниципальный  
(административный) округ \_\_\_\_\_  
 Улица, дом Кирова 45

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ № \_\_\_\_\_**

на здание Коммерческий центр  
назначение нежилого строения

Текущая инвентаризация  
по состоянию на

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

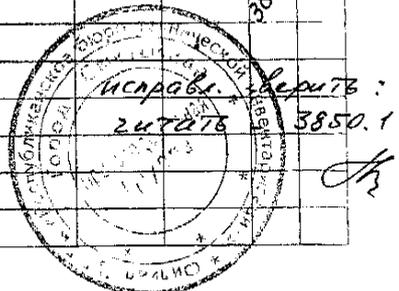
Инвентарный номер	<u>6512</u>					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	<u>11</u>	<u>05</u>			<u>02.05.06512</u>	<u>№0.1.000</u>
	<u>A</u>	<u>B</u>	<u>B</u>	<u>Г</u>	<u>Д</u>	<u>Е</u>

Паспорт составлен по состоянию на 30.05.05 г.  
(указывается дата обследования  
объекта учета)



**III. Благоустройство здания – кв. м общей площади**

Дата записи	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты	
			от ТЭЦ/БК	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	печное		с газовыми колонками	централизованное	жидким газом	пассажирские		грузовые	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
30.05.05	3850.1	3850.1	3850.1				3850.1					3850.1	3850.1	



**IV. Общие сведения**

Наименование Коммерческий центр  
 Использование "  
 Количество мест (мощность) \_\_\_\_\_  
 а) \_\_\_\_\_  
 б) \_\_\_\_\_  
 в) \_\_\_\_\_

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

Литера	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
А	Основное строение	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2}$			
	I эт.	$\cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96)$	825.2	3.58	2954
	II - III эт.	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2}$			
		$\cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96) + \frac{28.92 + 30.0}{2} \cdot 2.07 + \frac{22.03 + 22.90}{2} \cdot 2.07 - (3.68 \cdot 2.07) - (6.33 \cdot 2.07) - (3.67 \cdot 2.07)$	904.4	6.50	5878
	IV - V эт.	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2}$			
		$\cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96) + \frac{28.92 + 30.0}{2} \cdot 2.07 + \frac{22.03 + 22.90}{2} \cdot 2.07$	932.7	6.82	6361
	подвал	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2}$			
		$\cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96)$	825.2	2.92	2410
	вход в подвал	$5.66 \cdot 1.50$	8.5		
	крыльцо	$4.2 \cdot 1.35 + 3.05 \cdot 0.80$	8.1		
	крыльцо	$\frac{30.90 + 32.74}{2} \cdot 4.75 + \frac{24.0 + 25.50}{2} \cdot 4.75 - \frac{(2.80 + 1.35 \cdot 1.60)}{2} - (15.90 \cdot 2.0 + \frac{2.0 \cdot 1.40}{2} \cdot 0.95) - \frac{8.40 + 7.80}{2} \cdot 2.0 - (\frac{25.0 + 24.6}{2} + 2.0) - (1.57 \cdot 2.35)$			162.5
	терраса	$15.90 \cdot 2.0 + \frac{2.0 \cdot 1.40}{2} \cdot 0.95 + \frac{8.40 + 7.80}{2} \cdot 2.0 + \frac{25.0 + 24.60}{2} \cdot 2.0 + 1.57 \cdot 2.35$	102.9		
			1107.2		
	лоджии	$[(3.68 \cdot 2.07) + (3.67 \cdot 2.07)]$	15.2		
		$(6.33 \cdot 2.07) \cdot 2$	15.2		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер А Год постройки 2001 Число этажей пять + подвал

Группа капитальности 1 Вид внутренней отделки улучшенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельный вес по таблице	Поправка к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемента	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Фундамент	ж/бетонные сваи		3	1	3				
		ж/б ростверк	хорошее							
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	-----	27	1	27				
		б) перегородки	ячеистобет. блоки шипсокартон стеклопакетлы							
3.	Перекрытия	а) чердачное	ж/бетонные	11	1	11				
		б) междуэтажное	-----							
		в) надподвальное								
4.	Крыша	шатровая		5	1	5				
		металлопрофиль								
5.	Полы	линолеум, плитка	-----	8	1	8				
		ковролин								
6.	Проемы	а) оконные	метал. стеклопакетлы 5 эт. + дерев. одим. простои	6	1	6				
		б) дверные	стеклопакетлы							
7.	Внутренняя отделка	стены обшиты		5	1	5				
		шипсокартоном								
		обои под окраску	-----							
		подвесные потолки								
8.	Сантех и электроустройства	втуал. кафель стены		20	1	20				
		а) отопление	от ЦБК							
		б) водоснабжение	стальные трубы							
		в) канализация	чугунные трубы							
		г) гор. водоснабжен.	централизован.							
		д) ванны								
		е) электроснабжение	скрытая пров. -----							
		ж) телефон	от АТС							
		з) радио								
и) вентиляция	вытяжная, принудит.									
к) лифты	пассажирские									
9.	Прочие работы	крыльца	-----	15	1	15				
ИТОГО:				100	X	100	X		X	
Процент износа, приведенный к 100 по формуле $\frac{m \cdot 100}{p \cdot 7} =$										

## VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер \_\_\_\_\_ Год постройки \_\_\_\_\_ Число этажей \_\_\_\_\_

Группа капитальности \_\_\_\_\_ Вид внутренней отделки \_\_\_\_\_

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

### VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

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

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

*Исчисление восстановительной и действующей стоимости здания*

### VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Литер	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:					Стоимость измерителя с поправками	Кол-во (объем - куб.м, площадь - кв.м)	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.	
						удельный вес	группу капитал.	климат. район		коэфф.						
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
А	Основное	28	93А	м <sup>3</sup>								15193	51'493'913	-	31'493'913	

### IX. Техническое описание служебных построек

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

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

### X. Исчисление стоимости служебных построек

Литер	Наименование здания и его частей	№ сборника	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерителя по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость измерителя с поправками	Коль-во (объем - куб.м, площадь - кв.м)	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						удельный вес	группа капитал.	юлимат. район			коэфф.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17









## К СВЕДЕНИЮ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

1. Перепланировка, реконструкция строений и помещений, производится только с разрешения администрации Муниципального образования «Город Сыктывкар».
2. Плановая техническая инвентаризация производится один раз в пять лет.
3. Техническая инвентаризация производится за счет средств владельца объекта недвижимости по тарифам, утвержденным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации на основании норм времени, разработанных Госстроем Российской Федерации.



# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

Этажность (на-чина с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридор и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												итого (по квартире) этажу строен.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру	
					жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские				
					основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная			
подвал	1		помещение	$5.42 \times 6.71$	36.4												36.4	2.04	
	2		раздевальня	$6.72 \times 2.65$	17.8													17.8	
	3		душ	$1.41 \times 2.58$	3.6													3.6	
	4		"	$2.59 \times 2.06$	5.3													5.3	
	5		"	$2.72 \times 2.58$	7.0													7.0	
	6		"	$2.58 \times 1.42$	3.7													3.7	
	7		туалет	$1.32 \times 2.33$	3.1													3.1	
	8		венткамера	$1.47 \times 4.01 + 2.06 \times 0.5$ $+ 6.84 \times 1.18 + 1.47 \times 0.93$	16.4													16.4	
	9		лестн. кл.	$7.32 \times 0.95$	7.0													7.0	
	10		тепловой узел	$6.82 \times 3.56$	24.3													24.3	
	11		помещение	$6.48 \times 6.62$	42.9													42.9	
	12		коридор	$5.70 \times 2.05$	11.7													11.7	
	13		электрическая	$3.20 \times 2.0$	6.4													6.4	
	14		коридор	$16.04 \times 1.27$	20.4													20.4	
	15		лестн. кл.	$2.0 \times 2.63 + \frac{3.14 \times 3.38^2}{2}$ $- \frac{3.14 \times 1.37^2}{2} + 1.28 \times 0.65 \times 1.92$	21.4													21.4	
	16		коридор	$2.48 \times 4.43$	11.0													11.0	

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

Этажность (на- чина с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												высота по- мещ. по внутр. обмеру			
					жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские			итого		
					основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная		
подвал		17	подсобное помещение	$1.83 \times 4.39$															8.0	
		18	коридор	$1.66 \times 4.36$																7.2
	19	помещение	$5.33 \times 6.73$																	35.9
	20	подсобное помещение	$\frac{0.58 + 2.92}{2} \times 6.24$																	10.9
	21	коридор	$\frac{3.10 + 3.78}{2} \times 1.88$																	6.5
	22	помещение	$\frac{3.86 + 5.71}{2} \times 5.28 + 0.26 \times$ $\times 4.97 - 0.27 \times 0.94$																	26.3
	23	подсобное помещение	$\frac{0.97 + 3.21}{2} \times 6.68$																	14.0
	24	помещение	$\frac{4.03 + 5.88}{2} \times 5.34$																	26.5
	25	помещение	$6.77 \times 5.35$																	36.2
	26	помещение	$3.43 \times 6.51 + 107 \cdot 0.7$																	23.1
	27	— " —	$2.28 \times 6.68$																	15.2
	30	помещение	$2.32 \times 3.53$																	8.2
	31	"	$1.85 \times 3.44$																	6.4
	32	коридор	$0.88 \times 4.60$																	4.0
	33	лестн. к.п	$7.32 \times 0.95$																	7.0



# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

Этажность (на-чина с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Высота по-мещ. по внутр. обмеру			
					жилье		кабинетск. (жилье)		промышл.		бытовые		торговые		складские			иные		
					основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	итого	(по квартире, этажу строен.)
I	1	№ комната, кухня,	кабинет	$3,27 \times 5,54$		18,1													18,1	2,6
	2		кабинет	$3,26 \times 5,54$		18,1													18,1	
	3		операцион. зал	$5,58 \times 6,77 + 2,25 \times 2,03$		42,4													42,4	
	5		туалет	$0,95 \times 1,58$			1,5												1,5	
	6		туалет	$2,0 \times 1,58$			3,2												3,2	
	7		"	$1,38 \times 2,60$			3,6												3,6	
	8		"	$1,12 \times 1,38$			1,5												1,5	
	9		лестн. клетка	$2,70 \times 5,09$			13,7												13,7	
	10		тамбур	$1,22 \times 1,22$			1,5												1,5	
	11		тамбур	$1,22 \times 1,22$			1,5												1,5	
	12		кабинет	$3,47 \times 6,89 - 0,28 \times 0,46$		23,8													23,8	
	13		предкладовая	$6,33 \times 1,75$		11,1													11,1	
	14		депозитарий	$4,05 \times 6,34$		25,7													25,7	
	15		коридор	$1,32 \times 16,0 - 1,05 \times 0,48$			20,9												20,9	
	16		вентильюль	$6,79 \times 9,91$			67,3												67,3	
	17		лифт	$2,42 \times 1,75$			4,2												4,2	





# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

Этажность (на- чина с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												высота по- мещ. по внутр. обмеру	
					жилые основная вспомогат- ельная	канцелярск. основная вспомогат- ельная	промышл. основная вспомогат- ельная	бытовые основная вспомогат- ельная	торговые основная вспомогат- ельная	складские основная вспомогат- ельная	основная вспомогат- ельная	Итого (по квартире, этажу строен.)	высота по- мещ. по внутр. обмеру					
I																		
	49	№ комната, кухня, коридоров и пр.	коридор	$6.74 \times 1.73 + 1.60 \times 0.5 + \frac{0.86 + 5.95}{2} \times 2.23 + \frac{4.39 \times 5.10}{2}$														
	50		помещение	$\frac{1.33 + 2.50}{2} \times 2.37$	31.2											31.2		
	51		помещение охраны	$2.37 \times 3.35$	4.5											4.5		
	52		тамбур	$2.45 \times 3.25$	7.9											7.9		
	53		тамбур	$2.45 \times 3.25$	8.0											8.0		
	54		коридор	$\frac{4.77 + 3.99}{2} \times 2.37 + 1.80 \times 0.2$	8.0											8.0		
					10.7											10.7		
					280.12824											562.5		
				Итого I этаж														

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Курова № 45

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квадрату, этажу строен.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру		
					жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские				основная	вспомогател.
					основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.
II	1	кабинет	кабинет	$7.48 \times 6.76 - 0.36 - 0.67$		50,3													50,3	2,80
	2	"	"	$3.05 \times 7.51 - 0.4 - 0.65$		22,6													22,6	
	3	"	"	$5.43 \times 5.57 - 2.0 \times 2.66$		24,9													24,9	
	4	туалет	туалет	$0.80 \times 1.40$					1,1										1,1	
	5	туалет	туалет	$1.40 \times 1.44$					2,0										2,0	
	6	помещение	помещение	$1.44 \times 5.02$					7,2										7,2	
	7	лестн. кл.	лестн. кл.	$6.82 \times 2.70$					18,4										18,4	
	8	кабинет	кабинет	$6.98 \times 3.51$					24,5										24,5	
	9	кабинет	кабинет	$3.97 \times 6.74 + 2.66 \times 0.26 - 1.64 \times 1.82$					24,5										24,5	
	9 <sup>а</sup>	кабинет	кабинет	$2.70 \times 6.77 + 1.09 \times 0.28 - 0.73 \times 1.81$					17,3										17,3	
	10 <sup>а</sup>	коридор	коридор	$1.71 \times 2.28$					3,9										3,9	
	10	коридор	коридор	$16.05 \times 1.34$					21,5										21,5	
	11	зоо-кл.	зоо-кл.	$6.59 \times 6.78$					44,7										44,7	
	12	лифт	лифт	$2.42 \times 1.75$					4,2										4,2	
	13	лестн. кл.	лестн. кл.	$6.78 \times 2.88 + \frac{3.74 \times 3.39}{2}$																
				$-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 0.37}{2}) + (1.28 \times 0.65 \times 1.42)$																
																				27,9

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

Этажность (начиная с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения														
					жилые	канцелярск.	промышл.	бытовые	торговые	складские	итого		высота по метр. по в.г.т.р.						
					основная	вспомогател. тельная	основная	вспомогател. тельная	основная	вспомогател. тельная	основная	вспомогател. тельная		основная	вспомогател. тельная	основная	вспомогател. тельная	основная	
II	14		помещение	$\frac{0,63 + 5,21}{2} \times 6,98 -$		13,0											13,0		
	15		"	$\frac{0,68 \times 0,57}{2} + \frac{1,06 + 3,34}{2} \times 7,06 +$ $(2,15 + 2,12) \times 0,30$		16,8											16,8		
	16		кабинет	$6,73 \times 7,05 - 1,76 \times 0,25$		47,0											47,0		
	17		кабинет	$3,52 \times 4,09 + 1,63 \times 0,43$		15,1											15,1		
	18		помещение	$3,53 \times 2,89 - 1,76 \times 0,27$		9,7											9,7		
	18 <sup>а</sup>		лестничн. кл.	$2,70 \times 6,82$		18,4											18,4		
	19		подсобн. помещ.	$1,41 \times 5,05 - 1,55 \times 0,08$		7,0											7,0		
	20		коридор	$\frac{20,14 + 20,60}{2} \times 1,34 +$ $\frac{3,33 + 3,75}{2} \times 1,19$		32,1											32,1		
	21		туалет	$1,54 \times 1,34$		2,1											2,1		
	22		туалет	$0,97 \times 1,54$		1,5											1,5		
	23		кабинет	$5,47 \times 5,43 - 2,01 \times 2,63$		24,4											24,4		
	24		кабинет	$\frac{4,05 + 6,74}{2} \times 7,46 +$ $\frac{1,90 + 0,51}{2} \times 0,63 \times$ $\times 0,49 + 6,75 \times 7,54 -$ $-(0,64 \times 0,19) \times 2 +$															
				$3,11 \times 7,22 + (4,16 + 1,2) \times$ $0,51$															

116,7  
116,7  
116,7



# ЭКСПЛИКАЦИЯ

главному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

№ квартиры или помещения	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру ± кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого этажу строчк. (по квадратуре)	Высота по-меш. по вы-соту
				жилое		капельск.		промышл.		бытовые		торговые		складские			
основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	основная	вспомогател-ная	Итого	меш. по вы-соту
	1	кабинет	$\frac{4,96+6,58}{2} \times 4,52$	26.1												26.1	2.80
	2	подсобн. помещ.	$\frac{1,88+2,83}{2} \times 2,65$	6.2												6.2	
	3	коридор	$1,88 \times 2,65$	5.0												5.0	
	4	кабинет	$5,50 \times 6,76$	37.2												37.2	
	5	кабинет	$6,72 \times 7,53$	50.6												50.6	
	6	кабинет	$3,07 \times 5,57$	17.1												17.1	
	7	туалет	$1,59 \times 1,72$	2.7												2.7	
	8	кладовая	$1,32 \times 1,65$	2.2												2.2	
	9	помещение	$5,43 \times 5,54 - 1,98 \times 2,66$	24.8												24.8	
	10	туалет	$1,56 \times 0,88 - 0,43 \times 0,27$	1.3												1.3	
	11	туалет	$1,56 \times 1,40$	2.2												2.2	
	12	коридор	$16,08 \times 1,33$	21.4												21.4	
	13	подсобн. помещ.	$5,09 \times 1,49$	7.6												7.6	
	14	лестн. кл.	$2,70 \times 6,82$	18.4												18.4	
	15	кабинет	$7,02 \times 3,53$	24.8												24.8	
	16	кабинет	$7,02 \times 6,73 - (1,54 + 1,54) \times 0,25$	46.5												46.5	
	17	холл	$6,77 \times 6,57$	44.5												44.5	

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

г. Казань, ул. Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

№ квартир или помещений	№ комнаты, кухня, коридор и пр.	Назначение частей помещ. (ж. д. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квартире) (по квадратн. метр. по виду гр. обмеру)					
				жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торг.вые		складские			вспомогат.				
				основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	Итого	вспомогат.	основная	
18		лифт	$2.42 \times 1.75$															4.2			
19		лестн. кл	$6.77 \times 2.89 + \frac{3.14 \times 3.58^2}{2}$ $-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$																		
20		помещение	$+(1.28 \times 0.65 \times 1.42)$ $\frac{1.18 + 3.35}{2} \times 7.04 + \frac{0.85 \times 3.16}{2}$															27.9			
21		кабинет	$7.0 \times (0.58 \times 0.77) + (2.0 \times 0.5 \times 2)$															31.5			
21а		кабинет	$3.69 \times 7.09 - (1.69 \times 0.27)$															25.7			
22		кабинет	$3.0 \times 7.09 - (1.75 \times 0.25)$															20.8			
22		кабинет	$3.54 \times 7.04 - (0.69 \times 0.58)$															24.5			
23		лестн. кл.	$2.70 \times 6.82$															18.4			
24		подсобн. пом	$1.43 \times 5.12$															7.3			
25		коридор	$\frac{3.30 + 3.82}{2} \times 1.45 \times 0.5 \times$ $\times 1.24 + \frac{2.05 \times 2.04}{2} \times 1.37$															33.5			
26		туалет	$1.52 \times 1.44$															2.2			
27		туалет	$0.88 \times 1.52$															1.3			
28		кабинет	$5.39 \times 5.55 - 2.64 \times 1.96$															24.7			
29		коридор	$2.0 \times 3.06$															6.1			
30		кабинет	$3.07 \times 5.08 - 1.92 \times 0.08$															15.4			



# ЭКСПЛИКАЦИЯ

этажном плане строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

№ квартир или помещений	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Фо мульты для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Высота по обмеру				
			жилые	канцелярск.	промышл.	бытовые	торговые	складские	итого		вспомогател.								
			основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	
1	кабинет	$4.39 \times 6.77$		29.7														29.7	2.80
1 <sup>а</sup>	кабинет	$3.01 \times 6.77 - 0.65 \times 0.15$		20.3														20.3	
2	кабинет	$7.49 \times 3.09 - 0.15 \times 0.15$		23.1														23.1	
3	кабинет	$7.48 \times 3.98 + 2.02 \times 2.90$		31.1														31.1	
4	туалет	$2.40 \times 1.43 - 0.2 \times 0.33$					3.4												3.4
5	подсобное пом.	$1.41 \times 3.18$					4.5												4.5
5 <sup>а</sup>	"	$1.43 \times 1.74 - 0.22 \times 0.26$					2.4												2.4
6	лестн. кл.	$2.70 \times 6.82$					18.4												18.4
7	кабинет	$6.92 \times 3.58$		24.8															24.8
8	кабинет	$3.32 \times 2.94$		9.8															9.8
8 <sup>а</sup>	кабинет	$3.31 \times 2.94$		9.7															9.7
9	кабинет	$6.71 \times 3.92 - (1.04 \times 0.27)$																	
		$-(1.72 \times 0.26)$		25.6															25.6
10	коридор	$16.05 \times 1.36$					21.8												21.8
11	холл	$6.80 \times 6.74$					45.8												45.8
12	лестн	$2.42 \times 1.75$					4.2												4.2
13	лестн. кл.	$6.80 \times 2.81 + \frac{3.74 \times 3.92}{2}$																	
		$-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37}{2})$																	
		$+ (1.28 \times 0.65 \times 1.42)$																	
																			28.0

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

главному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар по ул. (пер.) Кирова № 45

№ квартиры или помещения	№ комнаты, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ.: (жил. комната, ма. зин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения										Итого (по квартире) (по квадратуре)	Высота по обмеру			
				жилые	канцелярск.	промышл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.			основная	основная	вспомогател.
14		подсобн. помещ.	$\frac{0,91 + 3,16}{2} \times 6,88 + 0,26$															
15		подсобн. помещ.	$2,25 + 0,44 \times 2,30 + \frac{1,09 + 1,63}{2} \times 1,89$															18,2
16		кабинет	$\frac{3,34 + 1,58}{2} + 4,75$															11,7
16 <sup>а</sup>		кабинет	$4,07 \times 7,0 - 1,71 \times 0,25$															28,1
17		кабинет	$2,59 \times 6,99$															18,1
17 <sup>а</sup>		кабинет	$3,55 \times 6,97 + 1,57 \times 0,4$															25,3
17 <sup>б</sup>		кабинет	$- 0,24 \times 0,42$															18,4
18		лестн. кл.	$2,70 \times 6,82$															7,4
18		подсобн. помещ.	$1,45 \times 5,13$															7,4
19		коридор	$134 \times 3,27 + \frac{0,5 \times 1,52}{2} \times 1,20 + \frac{20,07 + 19,93}{2} \times 1,33$															32,2
20		туалет	$1,44 \times 2,53 - 0,59 \times 0,2$															3,5
21		кабинет	$3,39 \times 7,45 + 1,98 \times 2,81$															30,8
22		кабинет	$7,44 \times 2,66 + 4,34 \times 0,54 + 3,04 \times 7,03$															43,5
23		кабинет	$7,42 \times 3,99 - 0,64 \times 0,12$															29,5

# ЭКСПЛИКАЦИЯ

ажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар г.о ул. (пер.) Курова № 45

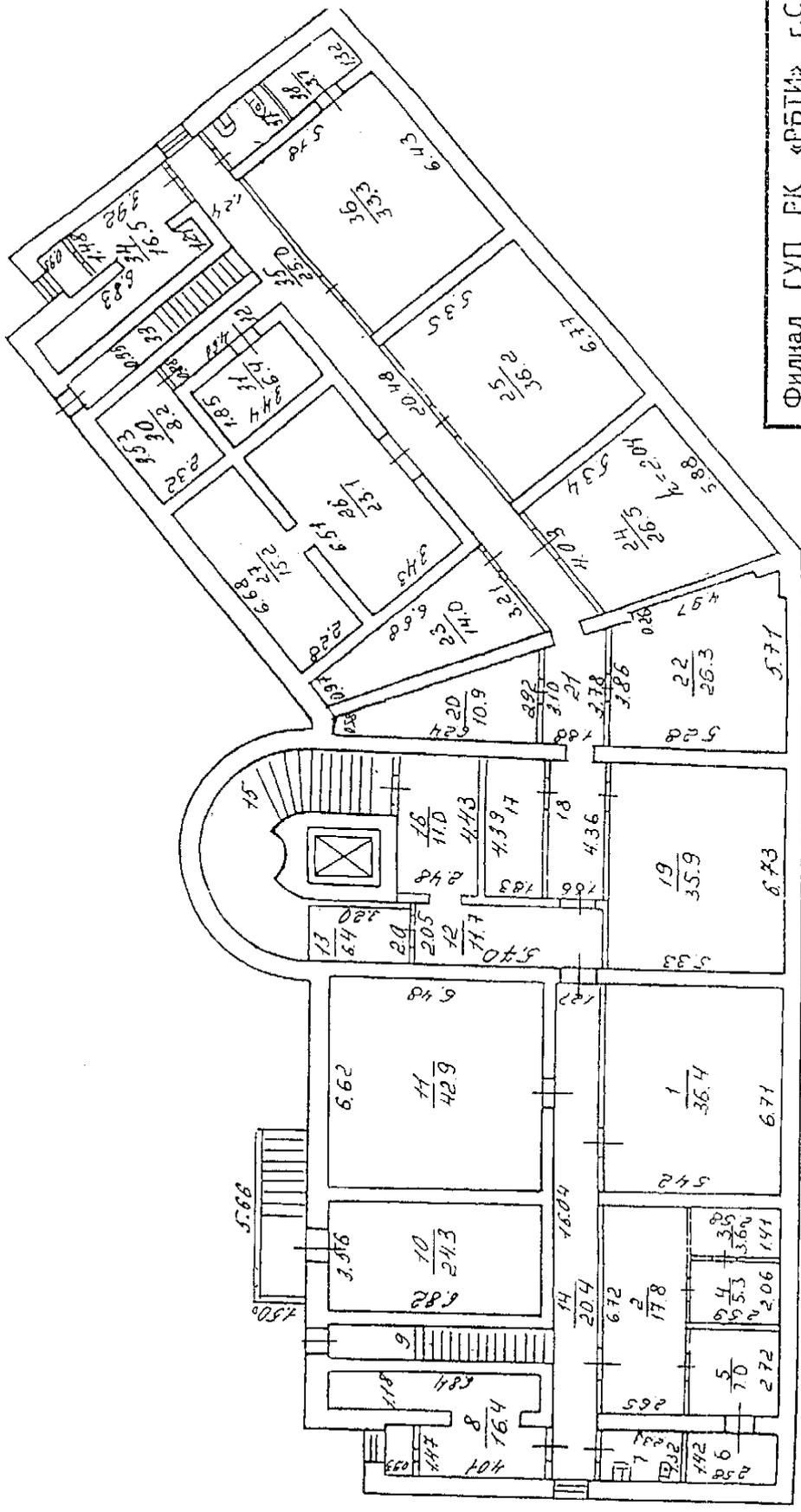
№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Ф. мулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого этажу строгн. (по квадратуре)	Высота по обмеру
				жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские			
				основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная	основная	вспомогател.ная		
	24	кабинет	$\frac{4.24 + 6.69}{2} \times 6.90 + 3.64 \times 0.45$	39.3												39.3	
	25	кабинет	$\frac{3.81 + 5.13}{2} \times 3.62$	16.2												16.2	
	26	кабинет	$3.74 \times 3.67$	13.7												13.7	
	27	кабинет	$3.74 \times \frac{1.46 + 2.81}{2}$	8.0												8.0	
	28	кабинет	$3.27 \times 7.44$	24.3												24.3	
	29	кабинет	$3.27 \times 7.37$	24.1												24.1	
		Итого		4750.219.9												694.9	





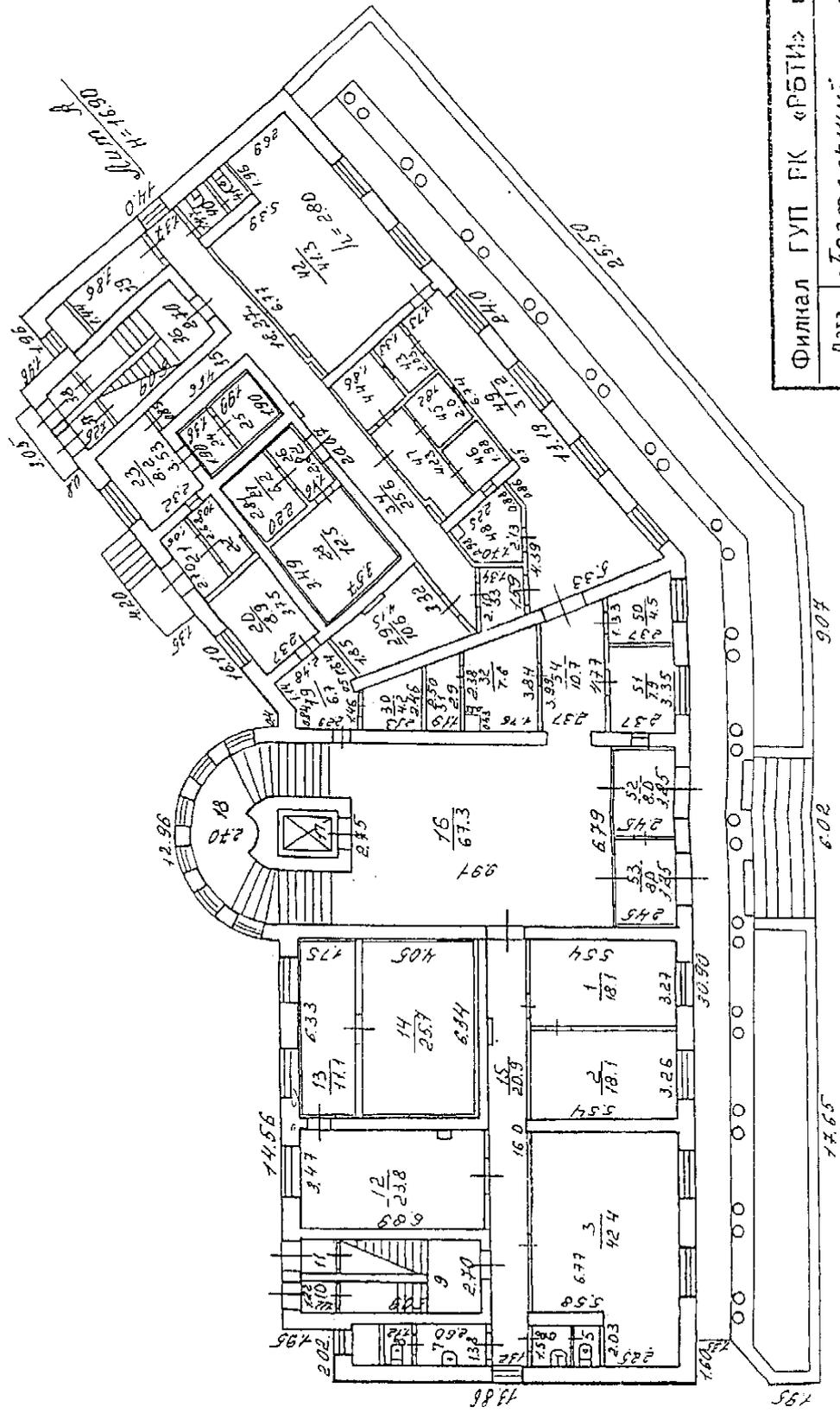


подвал — ЭТАЖ



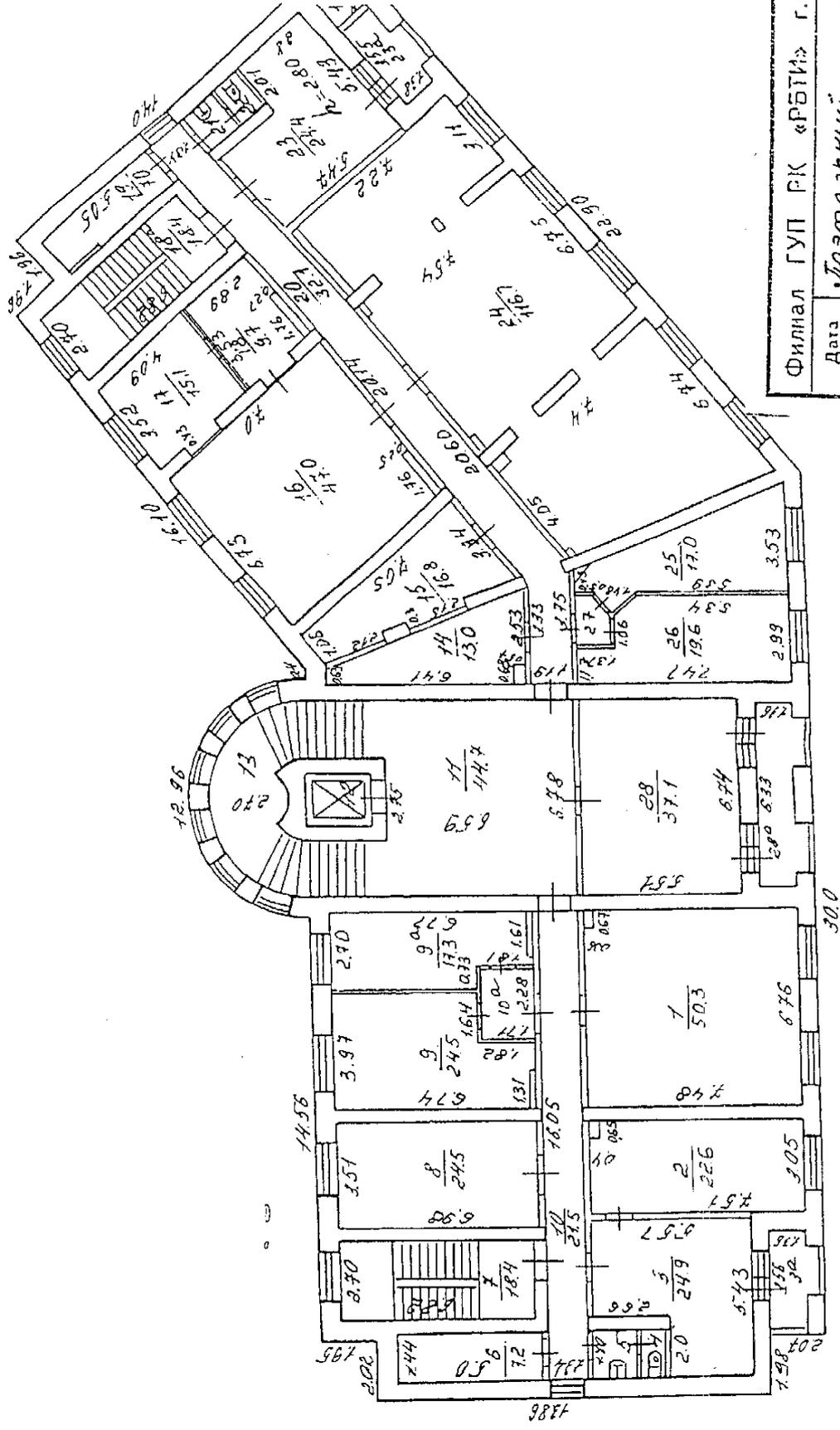
Фирма ГУП РК «РБИ» г.Сыктывкар	
Дата	план № 1 м <sup>2</sup> 00
	Исполнитель: <u>Иванова Жанна</u>
	30.05.08 по ул. Кирова 43
Исполнитель	<u>Иванова</u>
Проектировщик	<u>Иванова</u>
Директор	<u>Тан</u>

7814 ЭТАЖ



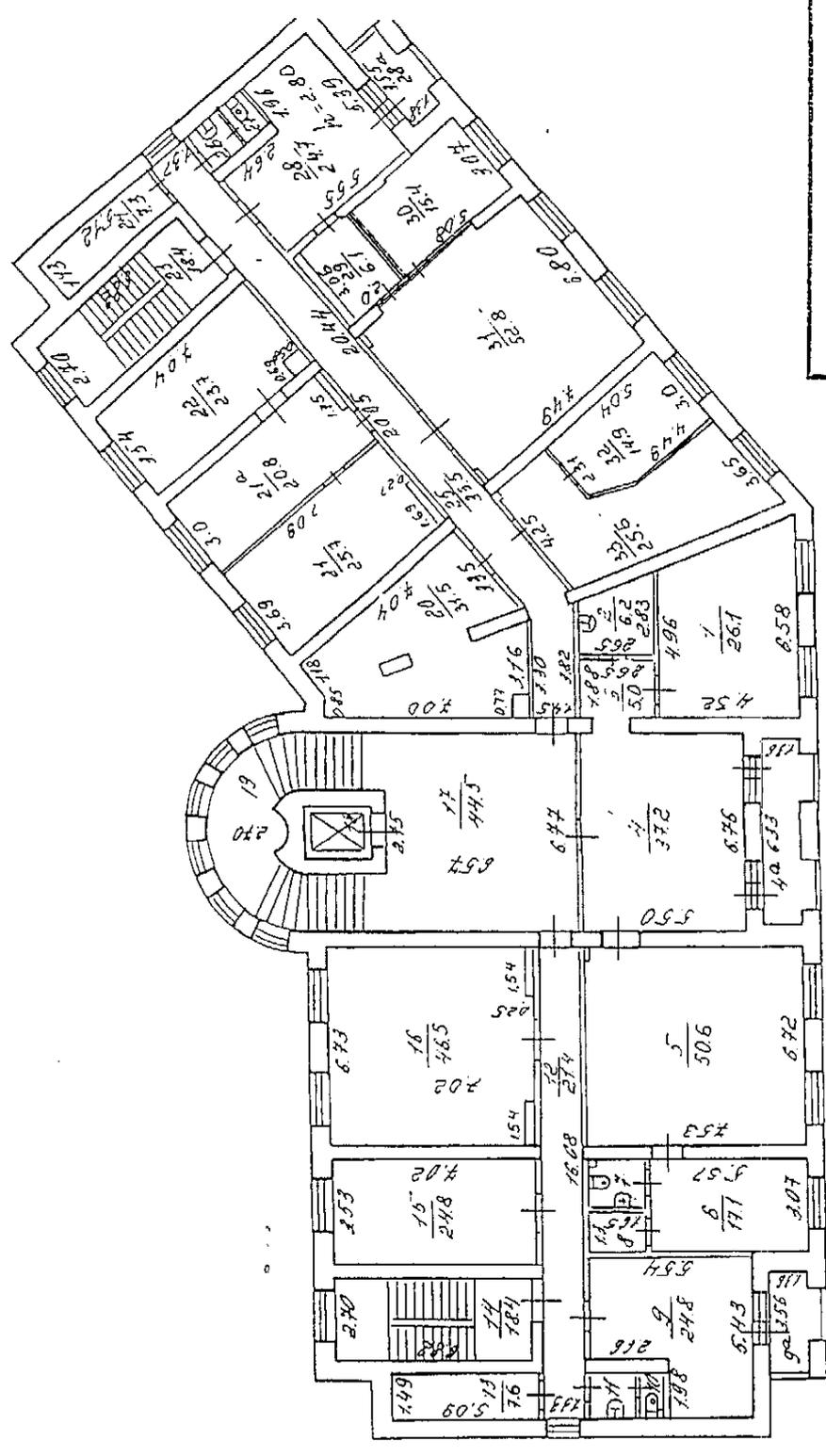
Фирма ГУП ГК «РТИ» г.Сыктывкар	
Дата	30.05.05
Масштаб	1:200
Исполнитель	Ишурова
Проектировщик	Вукина
Проверенный	Т.И.
Тема	Этаж по ул. Кирова 45
Объект	Здание Коммерческого центра

204 3 АЖ



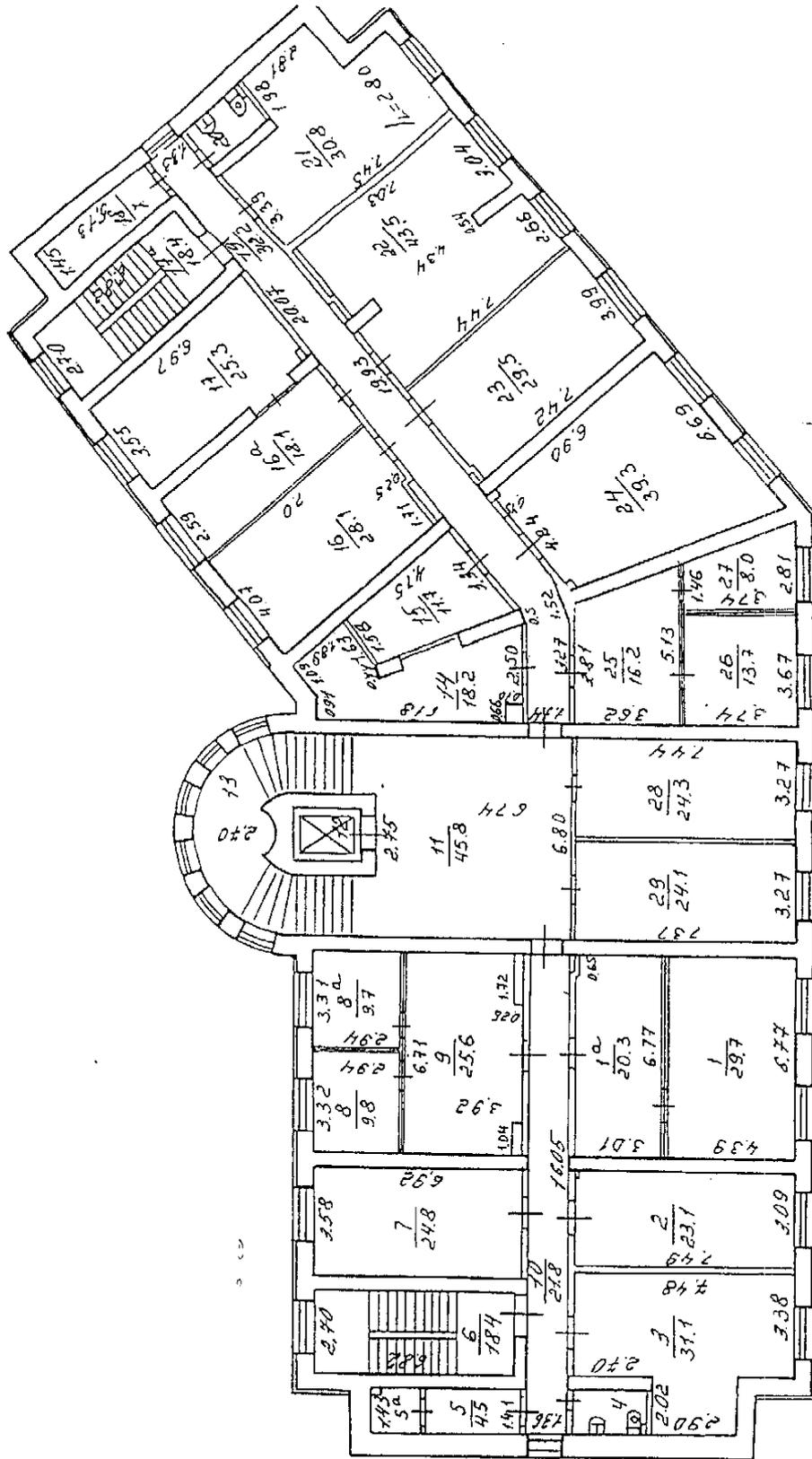
Фирма ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар		М	1: 200
Дата	Лист	план	
30.05.05	30.05.05	по ул. Кирова 43	
Исполнитель	Игушева		
Проверка	Вукина		
Директор	Т.М.		

3 4 5 Э Ж



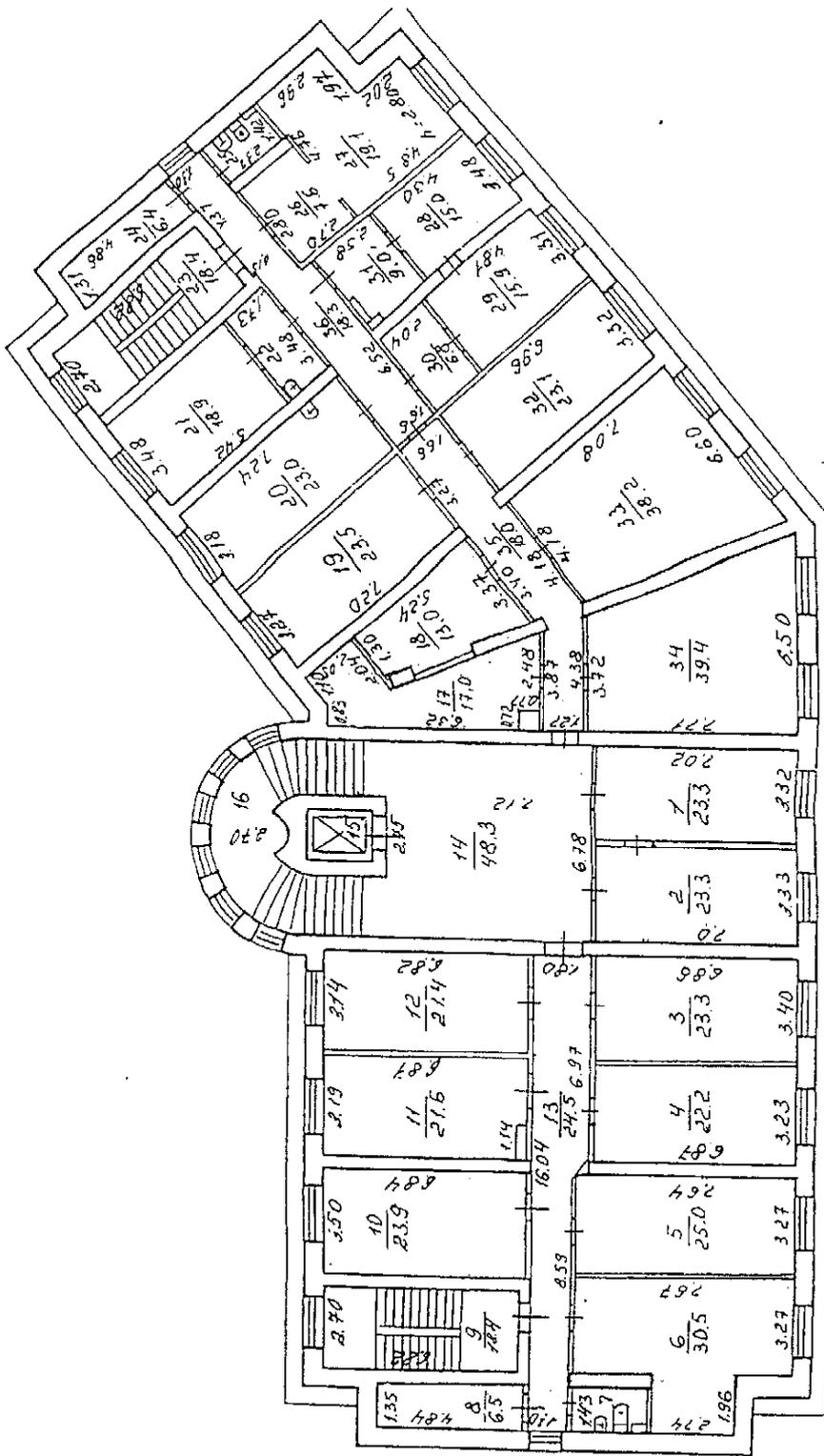
Филіал ГУП ФК «РБТИ» г.Сыктывікар	
Дата	М
Лист № 1: 2 00	
Лист № 1: 2 00	
30.05.05	
Исполнитель	Ивашева
Проектировщик	Васильева
Директор	Тан

Дом — 7ТАЖ



Финанс ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата	30.05.05
Масштаб	1:200
Исполнитель	Иванова
Проверил	Иванова
Директор	Иван
Дата	30.05.05
Масштаб	1:200
Исполнитель	Иванова
Проверил	Иванова
Директор	Иван

5-й этаж — 1 А Ж

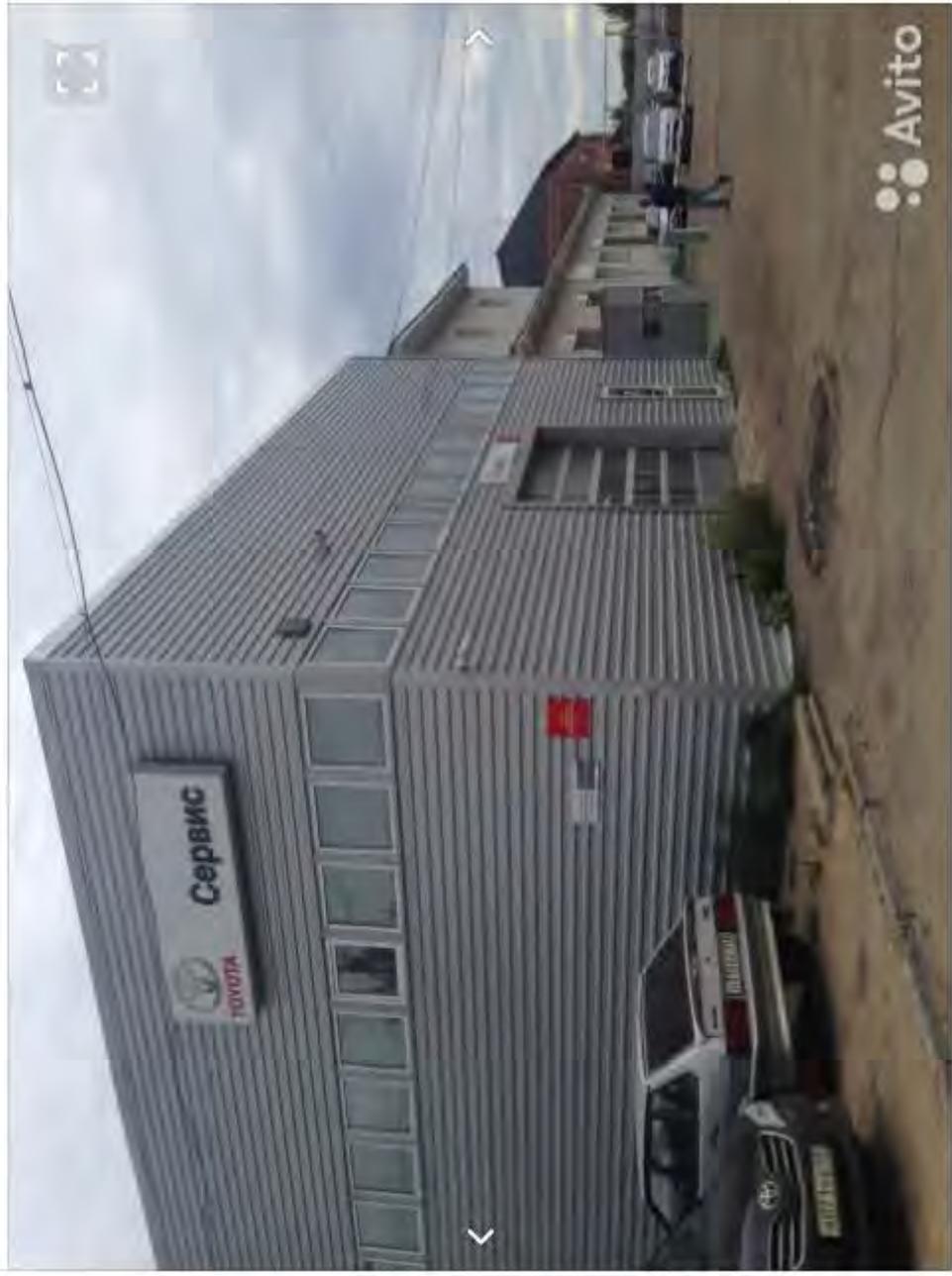


Фирма ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата	Листа ЖМЫЙ план
30.05.05	здания Коммерческого центра по ул. Кирова 45
Исполнитель	Ивушева
Проверил	Вушина
Директор	Тян
М	1: 200

# Продажа помещения свободного назначения, 1000 м²

№ 468031992, размещено 20 августа в 09:17 ☎ 3806 (+5)

26 500 000 ₽



**Показать телефон**  
8 912 XXX-XX-XX

**Напи** Нажмите, чтобы перейти в профиль.



Агентство  
A  
Подтверждён  
На Avito с февраля 2013

Контактное лицо  
A

Адрес  
Коми, Сыктывкар, Дырнос, д. 99

www.avito.ru Помещение свободного назначения, 750 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Коми на Avito — Объявления ...  
**Технопарк**  
Готовые офисы от 3,5млн есть любые площади. В 500 м от МЦК Угрешская.  
glincom.com

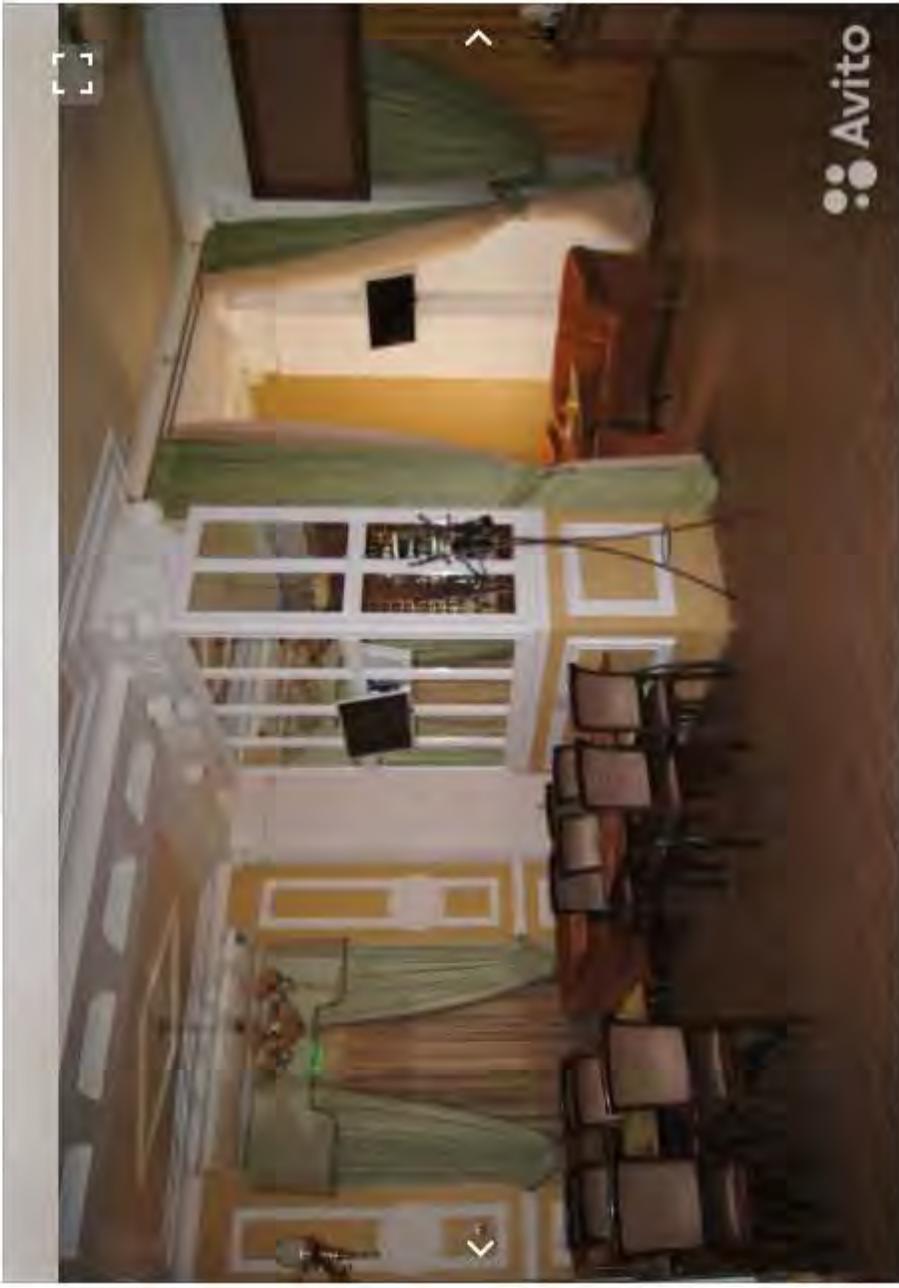
Помещение свободного назначения  
От 1,4 млн Р. 1-я линия домов, высокий трафик. Потолки до 4 м. Быстрая окупаемость!  
urbangroup.ru

Помещение свободного назначения  
От 29,3 до 173,5 м². Помещения свободного назначения в МО от 3,8 млн руб!  
mic-retail.ru

Все объявления в Сыктывкаре / ... / Коммерческая недвижимость / Продам / Помещение свободного назначения Назад Следующее →

# ☆ Помещение свободного назначения, 750 м²

№ 1040895625, размещено 7 августа в 20:22 ☎ 354 (+8)



**Показать телефон**  
8 904 XXX-XX-XX

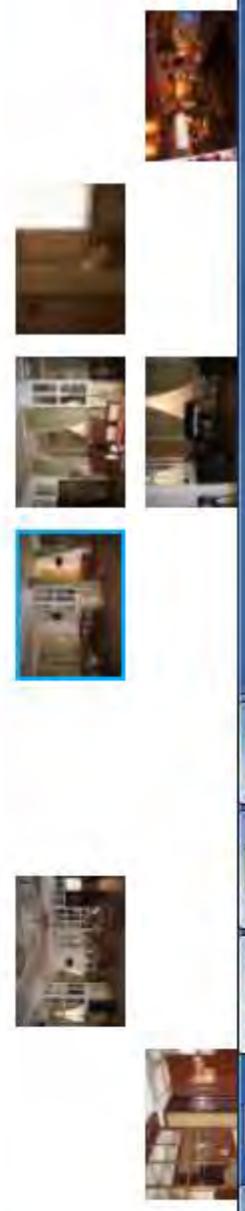
**Напи** Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Продавец  
**Артем Васильевич**  
Подтверждён  
На Avito с декабря 2014

Адрес  
Коми, Сыктывкар, ул Ленина, 54

**Помещения свободного назначения**

mic-retail.ru



# ★ Помещение свободного назначения, 1300 м²

№ 618064484, размещено 9 августа в 15:48 [📍 3301 \(+7\)](#)



Площадь: 1300 м²

24 450 000 ₪

Купить в ипотеку

Показать телефон  
8 961 XXX-XX-XX

Напи

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство

Лущиков

Подтвержден

На Avito с июля 2015

Контактное лицо

Константин

Адрес

Коми, Сыктывкар, Дырнос, 10

Купить помещение в центре  
Москвы

[glincom.com/Riverdale](https://glincom.com/Riverdale)



www.avito.ru **Офисное помещение, 2073 м²** - купить, продать, сдать или снять в Республике Коми на Avito — Объявления на сайте A...  
**назначения**  
От 29,3 до 173,5 м². Помещения свободного назначения в МО от 5,3 млн руб!  
mic-retail.ru



**назначения**  
Продажа помещений от 81 кв. м от застройщика. ЖК LIFE-Митинская ECOPARK. Звоните!  
mitino.life

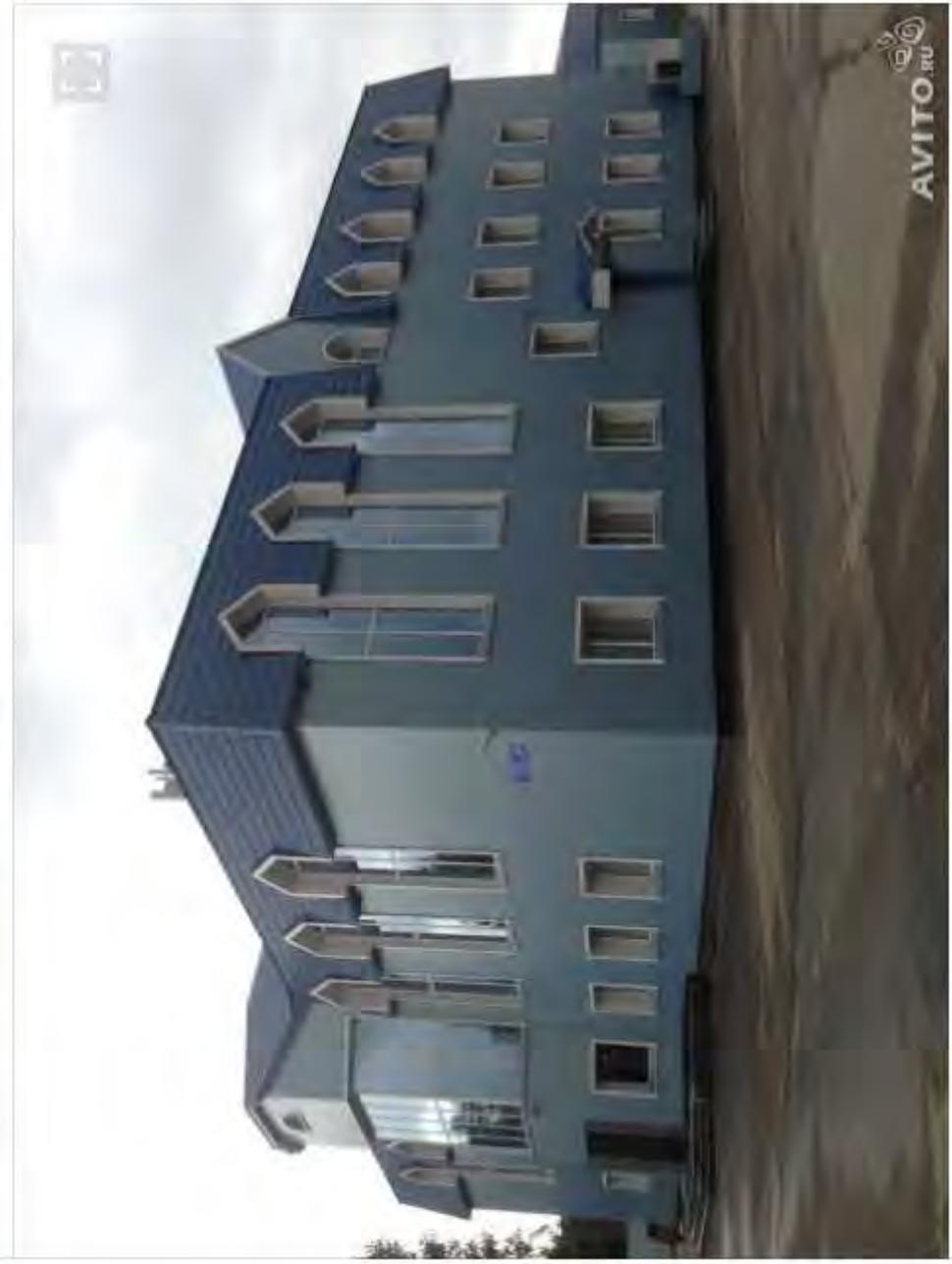


**назначения**  
Помещения от застройщика GLINCOM! Торговые, офисы, здания! Акции в августе!  
glincom.com

Все объявления в Сыктывкаре / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Офисное помещение

# ★ Офисное помещение, 2073 м²

№ 207955527, размещено сегодня в 09:52 📍 3575 (+12)



Площадь: 2073 м²

Адрес: Сыктывкар, ул.Кирова, д. 80

120 000 000 ₽

8 912 XXX-XX-XX

Нажмите, чтобы перейти в профиль.

Агентство  
частное лицо  
Подтверждён  
На Avito с августа 2013

Контактное лицо  
Елена  
Адрес  
Коми, Сыктывкар, ул.Кирова, д. 80

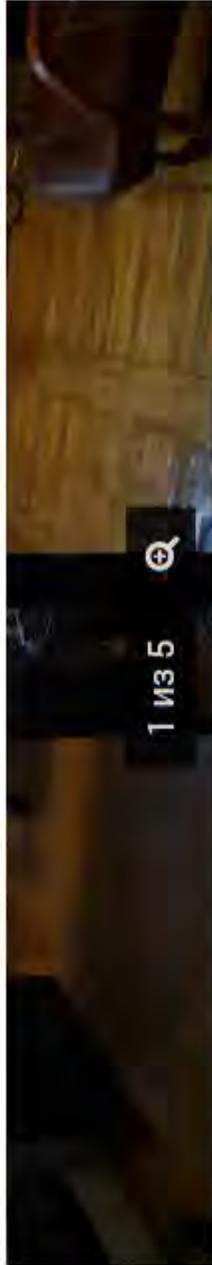
**Продажа здания Фрязино 1275**  
кв.м



11 000 РУБ.

Офис в аренду

ул Советская, 1, Сыктывкар, Коми  
Сыктывкар



1 из 5



Связаться с владельцем

Показать номер

Офисное помещение, 13 м<sup>2</sup>

кабинет с хорошим ремонтом. с хорошей мебелью. имеется общая кухня, с/у. в стоимость входит: охрана, ежедневная уборка, коммун. услуги

Создать заметку Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 11 000 РУБ.  
Цена за м<sup>2</sup>: 846 РУБ.  
Цена за кв. метр в год: 10 154 РУБ.  
Тип: Коммерческая недвижимость  
Тип объекта: Офис

Готовый бизнес: А  
Площадь: 13 м<sup>2</sup>  
Дата обновления объявления: 03/03/2017  
Дата публикации объявления: 03/03/2017  
Номер в каталоге: 177976006

Показать номер

В избранное

Меня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

- Запомнить меня
- Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинки:



Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения



Продажа коммерческой недвижимости

park-office.ru









Федеральная налоговая служба

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

ООО "ЦФК "Русь""

(сокращенное наименование юридического лица)

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

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

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

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

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве



Михайлова Г.М.  
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

**ПОЛИС № 922/1242876065**  
**страхования гражданской ответственности организации,**  
**заключающей договоры на проведение оценки**

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д.6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «28» июля 2017 г.

Валюта страхования: Российские рубли

<b>Страхователь:</b>	<b>ООО «ЦФК «Русь»</b> Юридический адрес: 105064, г. Москва, Фурманский переулок, д. 9/12 р/с 40702810500000004022 ОАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 ИНН/КПП 7701814650/770101001
<b>1. Срок действия полиса:</b>	С 00 часов 00 минут 31.07.2017г. по 24 часа 00 минут 30.07.2018г.
<b>2. Объект страхования:</b>	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки, и связанные с риском ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы (исключая кадастровую оценку), которые были выполнены Страхователем и были приняты Заказчиком Страхователя в период, начиная с 31.07.2017 года.
<b>3. Страховой случай:</b>	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда, или признанный Страховщиком, факт возникновения обязанности Страхователя возместить убытки, возникшие вследствие нарушения им договора на проведение оценки, и вред (ущерб), причиненный имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности. 3.2. Предъявление нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного обстоятельства, стороны рассматривают в рамках одного страхового случая.
<b>4. Страховая сумма:</b>	<b>5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей</b> лимиты ответственности согласно Договору страхования
<b>5. Франшиза:</b>	Страхование осуществляется без франшизы
<b>6. Страховая премия:</b>	<b>7 000,00 (Семь тысяч) Рублей.</b>
<b>7. Порядок оплаты страховой премии:</b>	Согласно Договору страхования
<b>8. Прилагаемые документы:</b>	- Приложение 1: Заявление на страхование - Договор страхования гражданской ответственности №922/1242876065 от 28.07.2017г. - Правила страхования.
<b>Представитель страховщика:</b>	Код

Экземпляр Правил страхования получил. С упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.

Страхователь

М.П.

(подпись)



Страховщик

М.П.

(подпись)



Диплом является государственным документом  
о профессиональной переподготовке



Диплом дает право на ведение нового вида  
профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

# ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан

*Маймаковой*

*Александре Александровне*

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

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) *НОУ ВПО*

*Московской академии (МФПА)*

по программе *профессиональной переподготовки*

*«Оценка стоимости предприятия*

*(бизнеса)»*

Государственная аттестационная комиссия решением от *23* ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) *Маймаковой*

*Александровны*

на ведение профессиональной деятельности в сфере *оценки*

*стоимости предприятия (бизнеса)*



Город *Москва*

# THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

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



Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,  
проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова  
Глава филиала  
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря



Союз СРО «СИБИРЬ»

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9  
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00  
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**Саморегулируемая организация Союз оценщиков «СИБИРЬ»**

## СВИДЕТЕЛЬСТВО

**Смирнова Александра Александровна**

Является членом Саморегулируемой организации  
Союз оценщиков «СИБИРЬ»

Свидетельство № 1033

Дата выдачи 30 июня 2017 года

Президент Союза СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



**СОЮЗ СРО «СИБИРЬ»**

Регистрационный номер 0004 от 08.08.2007 г.  
в Едином государственном реестре  
саморегулируемых организаций оценщиков  
105062, Россия, Москва, пер. Фурманский, д. 9  
тел.: 8 (495) 461-67-10; 8 (495) 788-14-00  
e-mail: soosib@soosibir.ru www.soosibir.ru

**ВЫПИСКА  
из реестра членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»**

Настоящая выписка из реестра членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ» выдана по заявлению

Смирновой Александры Александровны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Смирнова Александра Александровна

(Ф.И.О. оценщика)

**является членом СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»**

Дата включения в реестр членов « 30 » июня 20 17 г.

**ДЕЙСТВИТЕЛЬНЫЙ**

(сведения о приостановлении права осуществления оценочной деятельности)

Регистрационный № в реестре 1301

(иные запрошенные заинтересованным лицом сведения, содержащиеся в реестре членов СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»)

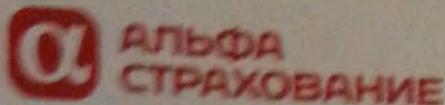
Данные сведения  
предоставлены по состоянию на « 30 » июня 20 17 г.

Дата составления выписки « 30 » июня 20 17 г.

Президент  
СОЮЗа СРО «СИБИРЬ»



Н.В. Владимирова



ПОЛИС № 0991R/776/70010/7

Настоящий Полис выдан Страховщиком - ОАО "АльфаСтрахование" на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № 0991R/776/70010/7 (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

**Страхователь:** Смирнова Александра Александровна

**Адрес регистрации:** 141001, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

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

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

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

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

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

**Франшиза:** не предусмотрена

**Территория страхового покрытия:** Российская Федерация

**Срок действия Договора страхования:**

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2017г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2018г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.

Случай признается страховым при условии, что:

- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;

- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

**Страховщик:**  
ОАО «АльфаСтрахование»

Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 24 января 2017г.

г. Москва

**Страхователь:**

Смирнова Александра Александровна

Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено  
печатью

94 (Девяносто четыре) листа

«29» августа 2017 года

Генеральный директор  
ООО «ЦФК «Русь»»



Г.А. Фомичев

