



ОТЧЕТ № 27-УН2/63к-20

ОБ ОЦЕНКЕ СТОИМОСТИ ПРАВА 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 НОМЕР 11:05:0107002:119.

ДАТА ОЦЕНКИ 14 февраля 2020 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 14 февраля 2020 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



ВАШ ЦЕННЫЙ ОРИЕНТИР

В ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская
недвижимость 2"

В соответствии с приложением № 27-УН2/63к-20 от 14 февраля 2020 г к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) Права 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 номер 11:05:0107002:119; которая без учета НДС округленно, составляет на 14 февраля 2020 г. (далее дата оценки).

72 765 000 (Семьдесят два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, приобретенной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, а также на информации, полученной нами в ходе деловых встреч.

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчетом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

С уважением,
Генеральный директор ООО «ОБИКС»
14 февраля 2020 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА	4
1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ	5
1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	5
1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ	7
1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ	7
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА	8
1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	9
1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	10
1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	15
2.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	18
3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР	22
3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ	22
3.2. МАКРОЭКОНОМИКА	22
СТАГНАЦИЯ	22
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	24
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	27
7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	28
8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	41
9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ	41
9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	57
10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	60
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	62
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	63
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	66
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	105

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	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 номер 11:05:0107002:119.
Правообладатель (правообладатели):	Общая долевая собственность: 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
Ограничение (обременение права):	Доверительное управление
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Затратный подход, руб. (Без НДС)	Не применялся
Сравнительный подход, руб. (Без НДС)	72 284 000 (Семьдесят два миллиона двести восемьдесят четыре тысячи)
Доходный подход, руб. (Без НДС)	73 245 000 (Семьдесят три миллиона двести сорок пять тысяч) рублей
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, руб. (Без НДС).	72 765 000 (Семьдесят два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 27-УН2/63к-20 от 14 февраля 2020 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объект оценки	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 номер 11:05:0107002:119.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Имущественные права на объекты оценки	Общая долевая собственность: 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
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	14 февраля 2020 г.
Срок проведения оценки	С 14 февраля 2020 г. по 14 февраля 2020 г.
Дата составления отчета	14 февраля 2020 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 2" ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI р/с 40701810500000000234 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232Тел. (495) 58-58-124
Исполнитель	ООО «ОБИКС» в лице генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8 стр. 1 ПОЧТОВЫЙ АДРЕС: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8 стр. 1 БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 от 15 марта 2005 года Телефоны: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 e-mail: info@obiks.ru www.obiks.ru
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения о независимом оценщике	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Гарантии Исполнителя	Исполнитель гарантирует, что в отношении него и его работников со стороны саморегулируемых организаций оценщиков не применялись в течение двух лет в количестве двух и более раз меры дисциплинарного воздействия, не имеется неснятых или непогашенных мер дисциплинарного воздействия, предусмотренных Федеральным законом "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков. Исполнитель гарантирует, что стаж осуществления оценочной деятельности его работников (оценщиков по настоящему приложению) составляет не менее трех лет

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что

по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителя не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.

- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.

- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о технических характеристиках иного имущества, предоставленные Исполнителю, являются достоверными. В случае отсутствия технико-экономических, функциональных и иных показателей объекта недвижимости Оценщик определяет данные показатели на основе типовых проектов, нормативных сборников по строительству и не несет ответственности за возможные изменения проектных данных.

- Оценщик не несет ответственности за изменение рыночных условий и не дает никаких обязательств по исправлению данного Отчета с тем, чтобы отразить события или изменяющиеся условия, происходящие после даты оценки.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что всякие сделки с объектом оценки будут осуществлены по цене, равной стоимости, указанной в Отчете.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в Отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

- Данный Отчет не подлежит тиражированию либо полному или частичному воспроизведению и распространению без письменного согласия Оценщика.

1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в настоящем Отчете, верны и соответствуют действительности.
- Сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы принадлежат самому Исполнителю и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
- Оценщик не имеет ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объектах оцениваемой собственности, а также не имеет личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон.
- Вознаграждение Исполнителю не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.
- Оценка произведена в соответствии с Международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».
- Настоящий Отчет составлен согласно требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, утвержденными приказами МЭРТ РФ, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 14 февраля 2020 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Для целей настоящего Отчета определяется справедливая стоимость в смысле рыночной стоимости согласно Федеральному закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ и Федеральном стандарте оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО № 2).

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты,

типичной для аналогичных объектов оценки;

- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:
- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

1. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н)
2. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждёнными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №297.
3. ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.
4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №299.
5. Международные стандарты оценки (МСО), издание Комитета по международным стандартам оценки, 2005 г. (International Valuation Standards (IVS), International Valuation Standards Committee (IVSC), Seventh Edition, 2005).
6. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

- Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая) от 30.11.1994 N 51-ФЗ.
- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" N 135-ФЗ.

Учебная литература, монографии, методические материалы:

- Справочник оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. On-line версия.
- Грибовский С.В., Иванова Е.Н., Львов Д.С., Медведева О.Е. Оценка стоимости недвижимости. – М.: Интерреклама, 2003.
- Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005.
- Гранова И.В. Оценка недвижимости. – СПб, 2001.
- Кирсанов А.Р. Права на недвижимое имущество и сделки с ним, подлежащие государственной регистрации. - М., 2001.
- Оценка справедливой (рыночной) стоимости недвижимости / Под ред. В. Рутгайзера. - М., Альпина Бизнес Букс, 2004; изд-во «Дело», 1998.
- Наназашвили И.Х., Литовченко В.А. Оценка недвижимости. - М.: Архитектура-С, 2005.
- Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости / Международная академия оценки и консалтинга. – М., 2005.
- Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости / Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений.
- Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов, утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства в 1970-1971 г.

Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

- Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень RWAY.
- Печатные издания: «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки».
- Данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ-недвижимость».
- Информационные ресурсы сети Internet: www.apex-realty.ru, www.arendator.ru, www.appraiser.ru, www.blackwood.ru, www.rway.ru, www.realtor.ru, www.realty21.ru, www.dm-realty.ru, www.747.ru, www.rientel.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет-сайты.

Документы, полученные от Заказчика:

Данные, предоставленные Заказчиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта, включали в себя следующий перечень документов (в соответствии с заданием);

1. Копия правоустанавливающих документов;
2. Копия технических документов;
3. Иная справочная информация, полученная от Заказчика.

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Аренда – юридически оформленное право владения и (или) пользования, при котором собственник за плату передает объект недвижимости на срок аренды другому лицу (арендатору) для использования по целевому назначению.

Арендная плата – плата за пользование чужим объектом недвижимости; величина и периодичность выплаты арендной платы устанавливаются в договоре, заключаемом между арендодателем и арендатором.

Возврат (возмещение) капитала – возврат первоначальных инвестиций, который отражает потерю стоимости, за счет стоимости, за счет дохода или перепродажи объекта недвижимости.

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

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устаревания.

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки; величина затрат определяется в рыночных ценах, существующих на дату оценки.

Земельный участок – часть поверхности земли, которая имеет фиксированную границу, площадь, местоположение, правовой режим и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре и документах государственной регистрации прав на землю.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания, а также воздействия внешних факторов.

Справедливая стоимость - цена, которая была бы получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства в рамках обычной сделки между участниками рынка на дату оценки (цена выхода)

Инвестиционная стоимость – стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки.

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

Кадастровая стоимость – рыночная стоимость объекта оценки, определенная методами массовой оценки, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, приносящая доход (здания офисного, торгового и складского назначения, не включаются жилые объекты, производственного или общественного назначения).

Корректировка – операция, учитывающая разницу в стоимости между оцениваемым и сравниваемым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

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

Метод оценки – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения; к недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Объект-аналог объекта оценки – объект, сходный с объектом оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

Подход к оценке – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

Рыночная стоимость – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Цена объекта оценки – денежная сумма, предполагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется информация о ценах.

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

Ставка безрисковая – минимальная процентная ставка дохода, которую инвестор может получить на свой капитал при его вложении в наиболее ликвидные активы, характеризующиеся отсутствием риска невозвращения вложенных средств.

Стоимость – экономическое понятие, устанавливающее взаимоотношения между товарами и услугами, доступными для приобретения, и теми, кто их покупает и продает. Экономическое понятие стоимости выражает рыночный взгляд на выгоду, которую имеет обладатель данного товара или клиент, которому оказывают данную услугу, на момент оценки стоимости.

Стоимость объекта оценки – расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости.

Цель оценки – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

1.11. ПРОЦЕСС 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 номер 11:05:0107002:119., в соответствии с приложением №17-УН2/63к -19 от 14 февраля 2020 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

На данном этапе были изучены документы, техническая информация и качественные характеристики объекта оценки, предоставленные Заказчиком и полученные в ходе работы специалистов непосредственно на объекте оценки.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Исполнителем был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации Исполнителем был проведен отбор специальных рыночных данных, относящихся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним объектам-аналогам, произведен анализ указанных данных.

Анализ возможности применения затратного, сравнительного и доходного подходов к оценке справедливой (рыночной) стоимости объекта оценки или обоснование их использования

Определение справедливой (справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета справедливой (рыночной)) стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода:

затратный подход;

сравнительный подход;

доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению справедливой (рыночной) стоимости объекта с учетом его расположения, функционального назначения и физического износа.

Выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки

На данном этапе производится согласование результатов расчета, полученных на предыдущем этапе, с учетом их весовой характеристики – весовых коэффициентов. Логически обоснованное численное значение весовых коэффициентов определяется исходя из анализа сильных и слабых сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они (подходы) отражают текущее состояние рынка недвижимости, а также перспективы его развития.

Составление и передача Заказчику Отчета

Вся информация, которая была собрана и проанализирована в процессе работы, систематизирована и представлена в виде единого Отчета с детальным изложением всех расчетов, основных допущений, использованных при проведении оценки, логических выводов и заключений.

В соответствии с п. 19 Федерального стандарта оценки ФСО № 1 при составлении Отчета об оценке Оценщик не использовал информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности: - 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 номер 11:05:0107002:119.

Характеристики оцениваемого объекта представлены в Таблице

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
подвал	555,6 кв.м.
1 этаж	562,5 кв.м.
2 этаж	674,4 кв.м.
3 этаж	675,4 кв.м.
4 этаж	694,9 кв.м.
5 этаж	687,3 кв.м.
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

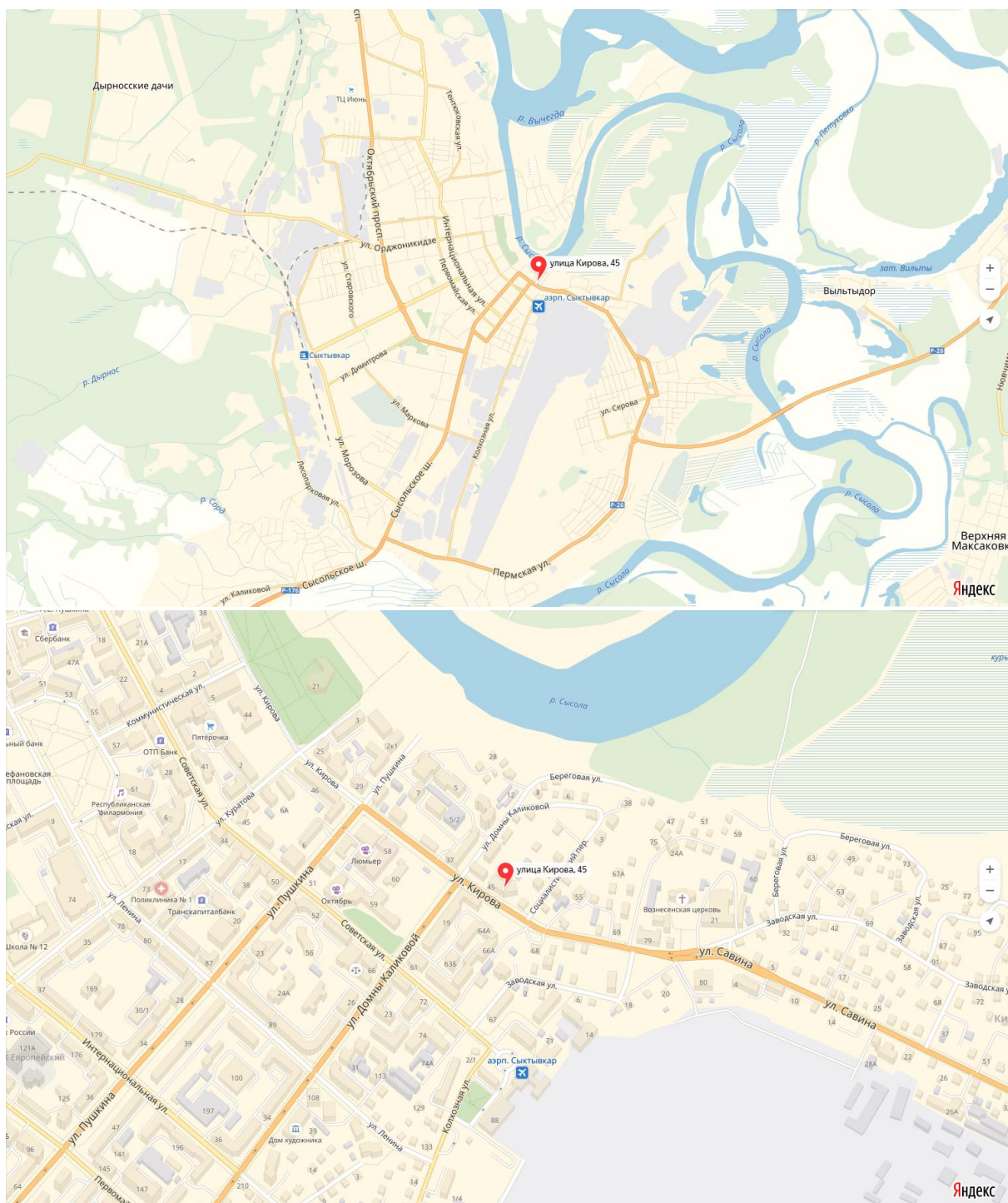
2.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ





2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45.



Описание города Сыктывкар

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 кья» (коми Асья кья), 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 Святовца, заслуженную артистку Республики Коми Алевтину Вострикову, Викторию Ребенко, Викторию Пыстину, Ольгу Кравцову и Веру Булышеву. Ансамбль «Асья кья» 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 ограниченным и жестким типовым проектам. 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.

3. ЭКОНОМИЧЕСКИЙ ОБЗОР

3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ¹

Базовый прогноз умеренно-позитивный.

Инициативы по поддержке семей приведут к росту государственных расходов.

Профицит бюджета оставляет властям свободу для экономического маневра.

Потребительский рынок продолжает отставать от остальных секторов.

3.2. МАКРОЭКОНОМИКА

	2018	2019	2020	2021	2022
Рост ВВП, %	2,2	1,2	1,8	1,5	1,3
RUB/USD	62,67	65,00	64,60	63,40	62,40
ИПЦ, %	2,88	4,5	3,7	3,4	3,8
Дефлятор ВВП, %	12,1	4,3	7,3	3,7	3,7
Кредитная ставка, %	8,87	8,84	7,85	7,87	8,03
Профицит бюджета, % от ВВП	3,03	2,66	1,28	1,24	0,95
Потребительские расходы, %	2,3	2,6	2,1	1,6	1,9
Государственные расходы, %	4,6	8,7	1,8	5,4	5,5
Чистый приток капитала, млрд долл.	-4	-55	-79	-78	49
Безработица, %	4,80	4,53	4,59	4,6	4,58
Мировая цена на нефть BRENT	71,1	64,3	65,1	63,5	62,2

СТАГНАЦИЯ

Пересмотры макроэкономических показателей носят косметический характер. Инфляция стабилизировалась на уровне 4%, ВВП - в районе 1,5%. Возможно социальные инициативы президента немного подтолкнут инфляцию вверх, а новый кабинет министров инициирует пакет стимулов для экономического роста. Однако конфигурация среднесрочной экономической политики станет ясна не ранее 2 квартала.

1,3 %

Рост ВВП в 2019 г.

По версии Минэкономразвития

3,8%

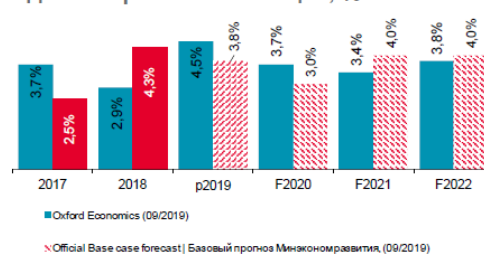
Ожидаемая инфляция в 2019 г.

По версии Минэкономразвития

Рост ВВП, %



Индекс потребительских цен, %



¹ Источник Отдел исследований Cushman & Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytics/reviews/>)

Перед правительством стоит задача фактического удвоения темпов роста экономики по сравнению с сегодняшними. Однако инструментарий кабмина весьма ограничен. Поэтому прогнозы на 2021-2022 гг. можно рассматривать, скорее, как желаемое будущее.

Мы полагаем, что в первую половину 2020 г. кабмин будет пытаться нащупать драйверы для роста экономики.

Одно можно сказать с полной определенностью: потребительская модель роста исчерпана. С одной стороны стагнация потребительского рынка будет тормозить развитие крупных мегаполисов, а с другой способствовать сдерживанию инфляции.

С точки зрения недвижимости, это означает, что в ритейле увеличится роль логистики и снизится значение торговых помещений.

Реальная стоимость денег и рост ВВП



Показателем реальной стоимости денег является разница между ставкой кредитования и инфляцией.

С 2017 года начинается период дорогих денег и низких темпов экономического роста.

Это означает возникновение института льготного финансирования для приоритетных проектов, так как коммерческие ставки будут доступны только для высоко маржинальных проектов.

Рассчитывать на иностранный капитал, который в эпоху экономического бума обеспечивал приток дешевых кредитов, не приходится, а конкуренция на финансовом рынке будет лишь снижаться.

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сыктывкар

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 м² можно сдать внаем, получая доход до 50 000 рублей в месяц, а продать его можно около 20 000-45 000 рублей за м². Более детально все это можно узнать на 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 м², по стоимости 5 000-10 000 за м² 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

5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (Международные стандарты оценки, МСО)-2005.

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

Юридически допустимым является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам. Таким образом, следует рассмотреть все законные способы использования, которые не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам.

Критерий физической возможности

Физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий финансовой осуществимости

Все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям финансовой состоятельности. Вариант считается финансово приемлемым, если он обеспечивает доход от эксплуатации, равный или превышающий объем эксплуатационных затрат, расходы на финансирование, требуемую схему возврата капитала.

Критерий максимальной продуктивности

Реализация данного критерия предполагает из всех юридически разрешенных, физически реализуемых и обеспечивающих положительную величину дохода вариантов выбор такого вида использования, который обеспечивает максимальную стоимость основы недвижимости – земельного участка.

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как улучшенного.

Анализ наиболее эффективного использования подразумевает, что существующие улучшения должны либо оставаться в прежнем состоянии и/или должны ремонтироваться до тех пор, пока они продолжают вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесены, когда доход от нового улучшения будет больше чем компенсация стоимости сноса существующих улучшений и строительства альтернативных объектов.

Исходя из функционального назначения, предложенного к оценке объекта недвижимого имущества, его местоположения и юридически закреплённого варианта использования, Исполнители пришли к выводу, что юридически допустимым, физически возможным, финансово осуществимым и максимально продуктивным, а соответственно и наиболее эффективным вариантом использования объекта недвижимого имущества на дату проведения работ следует считать его текущее использование.

6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Определение рыночной стоимости объекта оценки осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход;
- сравнительный подход;
- доходный подход.

В процессе работы Оценщик проанализировал возможность применения каждого подхода к определению рыночной стоимости объекта, с учетом расположения, функционального назначения и физического износа объекта недвижимости.

Затратный подход – это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний.

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Исполнителю сделать вывод о невозможности расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке в виду того что объектом оценки является встроенное помещение, и невозможно определить его точный объем.

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета справедливой стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода к оценке.

7. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках данного подхода невозможно определить точные данные объекта оценки. В связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода в дальнейших расчетах.

8. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

Сравнительный подход к оценке недвижимости базируется на информации о недавних сделках с аналогичными объектами на рынке и сравнении оцениваемой недвижимости с аналогами. При отсутствии информации о ценах сделок допускается использование цен предложения (спроса). Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. основополагающим принципом сравнительного подхода является принцип замещения, гласящий, что при наличии на рынке нескольких схожих объектов рациональный инвестор не заплатит больше той суммы, в которую обойдется приобретение недвижимости аналогичной полезности.

Наиболее действенным методом сравнительного подхода выступает метод сравнительного анализа продаж, который состоит в прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках. Цены, заплаченные за схожие или сопоставимые объекты, должны отражать рыночную стоимость объекта недвижимости, который подвергается оценке.

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

1. Изучение состояния рынка недвижимости в целом и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявление объектов, сопоставимых с оцениваемым, по которым имеется информация о сделках или предложениях по продаже.
2. Сбор информации по объектам-аналогам, проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение объектов-аналогов с оцениваемым объектом недвижимости с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого аналога относительно объекта оценки.
5. Согласование скорректированных значений цен объектов-аналогов, и выведение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки (или диапазона значений стоимости).

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении справедливой стоимости оцениваемого помещения в рамках сравнительного подхода была проанализирована ценовая информация по предложениям на продажу аналогичных объектов.

Следует отметить, что в современных рыночных условиях сравнительный подход при своем применении имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании цен зарегистрированных сделок. Однако подобная информация не имеет широкого распространения. Поэтому в настоящем Отчете использованы данные о ценах предложений объектов, выставленных на продажу.

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 3 аналога, с датой предложения – Февраль 2020 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице.

Таблица 1. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Общие сведения					
Источники информации	Интернет источник		https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/222051253/	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/203716315/	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/221741695/
	Контактное лицо, тел.:		Этажи Сыктывкар Агентство недвижимости +7 912 500-31-74	КС Альфа Агентство недвижимости +7 912 500-28-47	МИЭЛЬ - Офис в Сыктывкаре Агентство недвижимости +7 912 500-32-88
Текст объявления			5 902,00	3У 2000	1 500,00
Цена за объект, руб.			68 350 000,00	20 500 000,00	15 000 000,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на объект	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Местоположение объекта		Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 80	Коми респ., Сыктывкар, ул. Мира, 27/2	Коми респ., Сыктывкар, Заводская ул., 122
Площадь объекта кв.м.		3 850,1	2 073,0	555,0	590,0
Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода					
Цена предложения	руб.		68 350 000,00	20 500 000,00	15 000 000,00
Общая площадь	кв.м.	3 850,1	2 073,0	555,0	590,0
Цена за единицу площади	руб./кв.м.		32 971,54	36 936,94	25 423,73
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права на объект		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв.м.		32 971,54	36 936,94	25 423,73
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв.м.		32 971,54	36 936,94	25 423,73
Условия продажи					
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		32 971,54	36 936,94	25 423,73
Условия рынка					
Время продажи		2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв.м.		32 971,54	36 936,94	25 423,73
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв.м.		29 575,47	33 132,44	22 805,09
Местоположение объекта					
Адрес		Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 80	Коми респ., Сыктывкар, ул. Мира, 27/2	Коми респ., Сыктывкар, Заводская ул., 122
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Красная линия		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта					
Тип объекта	кв.м.	Здание	Здание	Здание	Здание
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Площадь помещений	кв.м.	3 850,10	2 073,00	555,00	590,00
Величина поправки	%		-7,70%	-22,10%	-21,50%
Этаж расположения		1,2,3,4,5	3- этаж: 700,3 кв.м.; 2- этаж: 692,20 кв.м.; 1- этаж: - 681,3 кв.м.	1,2,3	1,2
Величина поправки			-4,40%	-4,60%	-7,10%
Наличие отдельного входа с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Коммуникации		Отопление, водопровод (г/х), канализация, электроснабжение	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие парковки		Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики					
Расходы на содержание		Соответствуют классу объекта	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование					
Использование объекта		Офис	Офис	Офис	Офис
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-12,10%	-26,70%	-28,60%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв.м.		25 996,84	24 286,08	16 282,83
Выводы					
Общая валовая коррекция			22,40	37,00	38,90
Весовой коэффициент			0,386	0,312	0,302
Средневзвешенная рыночная стоимость с НДС	руб./кв.м.		22 529,45		
Площадь объекта оценки	кв.м.	3 850,1	3 850,10		
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта оценки, с учетом НДС		руб.	86 740 635,00		
Средневзвешенная рыночная стоимость объекта оценки, без учета НДС		руб.	72 283 862,50		

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 850,1 кв. м., расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет без учета НДС округленно:

72 284 000 (Семьдесят два миллиона двести восемьдесят четыре тысячи)

Направленность корректировок:

- ♦ положительные - когда объект оценки лучше аналога;
- ♦ отрицательные - когда объект оценки хуже аналога.

Далее представлено описание элементов сравнения и обоснование вносимых корректировок при расчёте справедливой стоимости объекта.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Существенное значение имеет точная идентификация передаваемых прав на недвижимость в каждой сопоставимой сделке, выбранной для анализа, поскольку цена сделки всегда основывается на передаваемом интересе в имуществе. Корректировка на состав передаваемых прав вносится при отягощении прав покупателя залогом или долгосрочной арендой.

Объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, принадлежат на правах собственности, ограничения (обременения) прав также не выявлены.

Оцениваемое право на объект оценки - право собственности, зарегистрированные ограничения (обременения) имущественных прав – не зарегистрированы, следовательно, поправка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что объект оценки в целях расчёта справедливой стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта справедливой стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

- более высокая цена покупки, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т. е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая цена покупки, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы, за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы,

связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции, менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями выяснилось, что срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия продажи не требуется в виду отсутствия нетипичных условий продажи объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 2. Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник: Таблица 168 «Справочника оценщика недвижимости -2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи объектов данного сегмента, либо когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. При расчете справедливой стоимости объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались нежилые помещения свободного назначения, которые наиболее эффективно и экономически целесообразно использовать под офис. Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения для офисно-торговых объектов недвижимости, размере 10,3 % для активного рынка. Корректировка понижающая, применяется со знаком «-».

5. Местоположение объекта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены вблизи друг от друга, следовательно, корректировка не требуется.

Адрес расположения

Оцениваемый объект, и подобранные объекты-аналоги расположены в центре города в сопоставимых экономических зонах, поправка не требуется.

Выход на красную линию

Под красной линией понимается магистраль или улица, характеризующаяся высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Объекты коммерческой недвижимости, имеющие выход на красную линию, отличаются более выгодными коммерческими условиями по сравнению с аналогичными объектами, расположенными внутриквартально. Оцениваемые помещения расположены на первой линии (красной линии), для объектов-аналогов, расположенных внутриквартально, необходимо ввести поправку. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 3. Границы интервала значений корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,81

Источник: Таблица 59 «Справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов, расположенных внутри квартала, к ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии по средней границе равен 0,80.

$$C_{\text{вн}} / C_{\text{кр. л.}} = 0,80, \text{ где:}$$

- $C_{\text{вн}}$ – ставки аренды торговых объектов, расположенных внутри квартала;
- $C_{\text{кр. л.}}$ – ставки аренды объектов, расположенных на красной линии

Корректирующий коэффициент в процентном выражении выглядит как:

$$C_{\text{вн}} = C_{\text{кр. л.}} * (0,80 - 1) = 0,20 \text{ или } 20,00\%$$

или

$$C_{\text{кр. л.}} = C_{\text{вн.}} * (1/0,80 - 1) = 1,25 - 1 = 0,25 \text{ или } 25,0\%$$

Объекты оценки расположены на красной линии, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются отдельно стоящими зданиями, поправка не требуется.

Общая площадь объекта

Размер площади также влияет на величину стоимости объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к продаже объекта, тем дешевле стоимость в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.), корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости составит.

Таблица 4. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв. м.		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,96	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Источник: Таблица 95 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Наиболее точно, данную зависимость выражает формула: $y = 1,7316 * (\text{Площадь объекта})^{-0,129}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 5. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	3 850,1	2 073,0	555,0	590,0
Коэффициент на площадь		0,9232	0,7789	0,7851
Корректировка на площадь, %		-7,70	-22,10	-21,50

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

Поправка определяется на основании ««Справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 6. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Площадь, кв. м.		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник: Таблица 112 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Расчет корректировки представлен в таблице.

Таблица 7. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
расположения	1,2,3,4,5	3- этаж: 700,3 кв.м.; 2- этаж: 692,20 кв.м.; 1- этаж: - 681,3 кв.м.	1,2,3	1,2
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 850,1	2 073,0	555,0	590,0
Подвал	562,5	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	674,4	681,3	185,0	295,0
2 этаж и выше	2 613,2	1 391,7	370,0	295,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,73			
цоколь / 1 этаж	0,80			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,85			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,859	0,899	0,900	0,925
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-4,4%	-4,6%	-7,1%

Источник: Расчеты оценщика

Отдельный вход с улицы

Оцениваемый объект имеет вход с улицы. Для объектов-аналогов, не имеющих отдельного входа с улицы, требуется поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 8. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставки такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Таблица 117 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Оцениваемый объект имеет отдельный вход с улицы, как и подобранные объекты-аналоги, поправка не требуется.

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта. Отделка оцениваемых объектов стандартная в хорошем состоянии, для объектов-аналогов с иной характеристикой данного фактора применялась поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 9. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Цены офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1	0,92	0,79	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,27	1,16	1	1,81
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,23	1

Источник: Таблица 143 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Оцениваемый объект, как и подобранные объекты-аналоги, имеют стандартную отделку в хорошем состоянии, поправка не требуется.

Парковка

Оцениваемые помещения расположены в здании с парковкой стихийной на прилегающей территории. Для объектов-аналогов имеющих организованную парковку требуется поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 10. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	организованная	1,22	1,11	1

Источник: Таблица 88 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов парковка стихийная, поправка не требуется.

7. Экономические характеристики

Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

При приобретении недвижимости учитывается доход от ее использования, а также уровень эксплуатационных расходов. Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке объекта будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в домах одного класса, следовательно, введение поправки по данному фактору не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик (высота потолков, планировка, наличие коммуникаций), эффективное использование объектов-аналогов – свободное назначение, под офис, или торговлю, поправка не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Поправка не вводилась.

9. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

9.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Доходный подход оценивает стоимость объекта недвижимости в данный момент как текущую стоимость будущих денежных потоков. Данный подход подразумевает, что цена оцениваемого объекта на дату оценки – это текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет после сдачи помещения в аренду.

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

- 1) сбор и анализ достоверной рыночной информации по величинам арендных ставок, условиям аренды, величинам операционных расходов, уровням риска инвестиций и т.д.;
- 2) прогнозирование денежных потоков, которые собственность, вероятно, будет генерировать в будущие периоды;
- 3) пересчёт будущих денежных потоков в настоящую стоимость подходами капитализации.

В рамках доходного подхода возможно применение двух методов – метода прямой капитализации и дисконтирования денежных потоков. В основе данных методов лежит предпосылка, что стоимость объекта недвижимости обусловлена способностью оцениваемого объекта генерировать потоки доходов в будущем. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учётом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один временный период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами.

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценщику оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков. Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введён) в действие.

Для определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком использован метод прямой капитализации дохода.

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.
2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.
3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.
4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.
5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.
6. Расчет коэффициента капитализации.
7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

Потенциальный валовой доход – доход, который можно получить от сдачи в аренду объекта недвижимости при полной загрузке без учета каких бы то ни было потерь и расходов. Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

C_a – годовая рыночная арендная ставка за 1 кв.м.;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения справедливой арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов, Февраль 2020 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 11. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Общие сведения					
Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Источники информации	Интернет источник		https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/221925348/	https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/218640220/	https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/223358685/
	Контактное лицо		Этажи Сыктывкар Агентство недвижимости +7 912 500-34-18	КС Альфа Агентство недвижимости +7 912 500-28-47	Этажи Сыктывкар Агентство недвижимости +7 912 500-34-18
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.			2 832,00	4 937,00	4 800,00
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права на объект	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Адрес расположения		Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 20	Коми респ., Сыктывкар, Первомайская ул., 47	Коми респ., Сыктывкар, ул. Пушкина, 51
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	3 850,1	1 250,0	316,0	400,0
Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода					
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.			2 832,00	4 937,00	4 800,00
Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права на объект		Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав	руб./кв. м в год	Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		2 832,00	4 937,00	4 800,00
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Сопоставимы	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		2 832,00	4 937,00	4 800,00
Условия продажи					
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		2 832,00	4 937,00	4 800,00
Условия рынка					
Время продажи		2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль	2020, февраль
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		2 832,00	4 937,00	4 800,00
Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Цена, скорректированная на торг	руб./кв. м в год		2 571,46	4 482,80	4 358,40
Местоположение объекта					
Адрес расположения		Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 20	Коми респ., Сыктывкар, Первомайская ул., 47	Коми респ., Сыктывкар, ул. Пушкина, 51
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию		Имеется	Имеется	0,00	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта					
Тип объекта	кв.м.	Здание	Здание	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Величина поправки	%		0,00%	8,70%	8,70%
Общая площадь объекта, кв. м	кв.м.	3 850,1	1 250,0	316,0	400,0
Величина поправки	%		-9,10%	-19,00%	-17,40%
Этаж расположения		1,2,3,4,5	Здание, 1-й этаж 800 м2, 2-й этаж 450	1	1
Величина поправки	%		-9,20%	-14,10%	-14,10%
Наличие отдельного входа с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Вид и состояние отделки		Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии
Величина поправки	%		28,00%	0,00%	0,00%
Экономические характеристики					
Операционные расходы		Включены	Включены	0,00	Включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование)					
Использование объекта	0,00	Офис	Офис	Офис	Офис
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	0,00	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта	0,00	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			9,70%	-24,40%	-22,80%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		2 820,89	3 389,00	3 364,68
Выводы					
Общая валовая коррекция			55,50	51,00	49,40
Весовой коэффициент			0,322	0,336	0,342
Средневзвешенная рыночная ставка аренды	руб./кв. м в год		3 197,75		

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав

Передаваемые имущественные права

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды², при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Для расчёта стоимости оцениваемого объекта, так как у объекта отсутствуют³ долгосрочные договоры аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки - право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды и корректировка на состав передаваемых прав не требуется.

Ограничения (обременения) передаваемых прав

Цена сделки определяется, прежде всего, составом передаваемых прав. Корректировка на передаваемые имущественные права производится, когда совокупность передаваемых прав на объект - аналог не соответствует правовому статусу объекта оценки.

В качестве объектов-аналогов рассматривается продажа права аренды, по договору аренды помещений, с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Таким образом, передаваемое право объектов - аналогов и объекта оценки – право аренды по типичным для рынка условиям заключения договора аренды, существующие ограничения (обременения) права не выявлены, поэтому поправка на состав передаваемых прав не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, величина арендной ставки объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных

² В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

³ Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является ежемесячная выплата арендной платы и операционных расходов в различной форме (предоплата, оплата по окончании периода, оплата до определённого договором числа).

Так как объект оценки передается в аренду на типичных для рынка условиях, и для расчёта справедливой стоимости используется стоимость права аренды объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, корректировка не требуется.

3. Условия сделки

Особые мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными.

К примерам особых условий продажи относятся:

- более высокая ставка аренды, уплаченная покупателем в силу того, что объект обладает синергетической стоимостью, т.е. дополнительной стоимостью при его объединении;
- более низкая ставка аренды, уплачиваемая потому, что продавец спешит завершить сделку (недостаточный срок экспозиции имущества на (открытом) рынке);
- финансовые, деловые или семейные связи между сторонами, вовлеченными в сделку;
- оптимизация налогообложения, и другие факторы.

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше особых условий продажи прав аренды влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть сдать в аренду имущество за срок экспозиции менее чем типичный.

По результатам переговоров с продавцами и их представителями, срок экспозиции объектов-аналогов является типичным и факторов, которые свидетельствуют о сокращённом сроке экспозиции, таких как срочная продажа прав пользования, Оценщик не обнаружил. Таким образом, корректировка на условия аренды не требуется в виду отсутствия нетипичных условий сдачи в аренду объектов-аналогов.

4. Условия рынка

Время продажи

Корректировка на время продажи применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам и датой оценки. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки. В связи с этим Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

В данном случае поправка на скидку к цене предложения определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 12. Значения скидок на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

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

Источник: Таблица 168 «Справочника оценщика недвижимости -2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи объектов данного сегмента, либо когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. При расчете справедливой стоимости объекта оценки в качестве объектов-аналогов подбирались нежилые помещения свободного назначения, которые наиболее эффективно и экономически целесообразно использовать под торговый объект. Оценщиком принято среднее значение скидки к арендной ставке для офисно-торговых объектов недвижимости, размере 9,2 % для активного рынка, учитывая расположение объектов в г. Магнитогорске. Поправка понижающая, применяется со знаком «-».

5. Местоположение объекта

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги расположены вблизи друг от друга, следовательно, корректировка не требуется.

Адрес расположения

Оцениваемый объект, и подобранные объекты-аналоги расположены в центре города в сопоставимых экономических зонах, поправка не требуется.

Выход на красную линию

Под красной линией понимается магистраль или улица, характеризующаяся высоким пешеходным и автомобильным трафиком. Объекты коммерческой недвижимости, имеющие выход на красную линию, отличаются более выгодными коммерческими условиями по сравнению с аналогичными объектами, расположенными внутриквартально. Оцениваемые помещения расположены на первой линии (красной линии), для объектов-аналогов, расположенных внутриквартально, необходимо ввести поправку. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 13. Границы интервала значений корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение цен офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов, с выходом на красную линию	0,80	0,79	0,81

Источник: Таблица 59 «Справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Отношение ставок аренды офисно-торговых объектов, расположенных внутри квартала, к ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии по средней границе равен 0,80.

$$Ц_{\text{вн}} / Ц_{\text{кр. л.}} = 0,80, \text{ где:}$$

- $Ц_{\text{вн}}$ – ставки аренды торговых объектов, расположенных внутри квартала;
- $Ц_{\text{кр. л.}}$ – ставки аренды объектов, расположенных на красной линии

Корректирующий коэффициент в процентном выражении выглядит как:

$$Ц_{\text{вн}} = Ц_{\text{кр. л.}} * (0,80 - 1) = 0,20 \text{ или } 20,00\%$$

или

$$Ц_{\text{кв. л.}} = Ц_{\text{вн.}} * (1/0,80 - 1) = 1,25 - 1 = 0,25 \text{ или } 25,0\%$$

Объект оценки и объекты-аналоги расположены на красной линии, корректировка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Важным фактором для коммерческих объектов является тип объекта. Соответственно, если объект – отдельно стоящее здание, это является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, если объект – встроенное помещение, это снижает коммерческую привлекательность объекта.

Корректировка на тип определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2018 г., Матрицы коэффициентов, стр. 206, таблица 104.

Таблица 104			
Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки встроенного помещения к удельной арендной ставке такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,92	0,91	0,92

Таким образом, корректировка удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки равна $0,92-1=-0,08$ или -8%;

Корректировка удельной цены отдельностоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки к удельной цене такого же встроенного помещения равна $1/0,92-1=0,0870$ или 8,7%;

Таблица 14. Расчет поправки на тип объекта

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание	Встроенное нежилое помещение	Встроенное нежилое помещение
Величина поправки		0,00%	8,70%	8,70%

Источник: расчеты Оценщика

Общая площадь объекта

Размер площади также влияет на величину арендной ставки объектов недвижимости. Чем больше площадь предлагаемого к аренде объекта, тем дешевле арендная ставка в расчете на 1 кв. м общей площади, по сравнению с аналогичным по назначению и классу объектом, но меньшей площади.

Согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.), корректировка на масштаб для активного рынка торгово-офисной недвижимости составит.

Таблица 15. Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

усредненные данные по России (арендные ставки)									
Площадь, кв. м.		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Источник: Таблица 99 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,3937 * (\text{Площадь объекта})^{-0,084}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 16. Расчет корректировки на площадь

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Площадь	3 850,10	1 250,00	316,00	400,00
Коэффициент на площадь		0,9091	0,8099	0,8261
Корректировка на площадь, %		-9,10	-19,00	-17,40

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

Поправка определяется на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018 Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 17. Корректирующие коэффициенты на этаж расположения для цен и арендных ставок объектов офисно-торгового назначения, расположенных в городах с различной численностью

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Площадь, кв. м.		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,17	1,25	1,37
	2 этаж и выше	0,85	1,00	1,06	1,17
	цоколь	0,80	0,94	1,00	1,10
	подвал	0,73	0,86	0,91	1,00

Источник: Таблица 112 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Расчет корректировки представлен в таблице.

Таблица 18. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
расположения	1,2,3,4,5	Здание, 1-й этаж 800 м2, 2-й этаж 450	1	1
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 850,1	1 250,0	316,0	400,0
Подвал	562,5	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	674,4	800,0	316,0	400,0
2 этаж и выше	2 613,2	450,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,73			
цоколь / 1 этаж	0,80			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,85			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,859	0,946	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-9,2%	-14,1%	-14,1%

Источник: Расчеты оценщика

Отдельный вход с улицы

Оцениваемый объект имеет вход с улицы. Для объектов-аналогов, не имеющих отдельного входа с улицы, требуется поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 19. Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставки такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Источник: Таблица 117 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Оцениваемый объект имеет отдельный вход с улицы, как и подобранные объекты-аналоги, поправка не требуется.

Вид и состояние отделки

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу во внутреннем состоянии объектов. Чем лучше состояние отделки, тем выше стоимость объекта. Отделка оцениваемых объектов стандартная в

хорошем состоянии, для объектов-аналогов с иной характеристикой данного фактора применялась поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 20. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка «люкс»
Объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,10	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,16	1	1,82
	отделка «люкс»	1,56	1,43	1,22	1

Источник: Таблица 144 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

Таблица 21. Расчет поправки на вид и состояние отделки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип объекта	среднее состояние	без отделки	среднее состояние	среднее состояние
Величина поправки		28,00%	8,70%	8,70%

Источник: расчеты Оценщика

Парковка

Оцениваемые помещения расположены в здании с парковкой стихийной на прилегающей территории. Для объектов-аналогов имеющих организованную парковку требуется поправка. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.).

Таблица 22. Значения корректировок, усредненные по городам России (матрица коэффициентов)

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		Аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
Объект оценки	без парковки	1	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1	0,90
	организованная	1,22	1,11	1

Источник: Таблица 88 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов»

У оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов парковка стихийная, поправка не требуется.

7. Экономические характеристики

Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

Дальнейший расчет чистого операционного дохода определяется с учетом операционных расходов. К операционным расходам относятся: затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, обслуживание, плата за землю, страхование, налоги. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не

входят. Вышеизложенные расходы являются типичными (общепринятыми) расходами, которые включены в арендную ставку, коммунальные платежи, как правило, оплачиваются отдельно по факту потребления. Арендная ставка объектов- включает типичные операционные расходы, следовательно, поправка не требуется.

Вид использования и (или) зонирование

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик (высота потолков, планировка, наличие коммуникаций), эффективное использование объектов-аналогов – свободное назначение, под офис, поправка не требуется.

8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет. Корректировка не вводилась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды оцениваемого объекта составляет: **3 197,75 руб.**

Поскольку площадь объекта составляет: 3 850,1 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 3\,197,75 \times 3\,850,1 = 12\,311\,657,28 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовый доход (ДВД) - это потенциальный валовый доход (ПВД) за вычетом потерь от недозагрузки (недоиспользования) площадей и потерь при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} - \text{Потери} + \text{Прочие доходы}$$

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Коэффициент недоиспользования площадей отражает количество площадей, которые временно не заняты арендаторами и не приносят доход. Он рассчитывается либо по рыночным данным, либо исходя из ретроспективной и текущей ситуации в отношении оцениваемого объекта. При этом важное значение имеет количество имеющихся договоров аренды, их сроки, частота перезаключения договоров, а также величина периодов между окончанием действия одного арендного договора и заключением следующего. Коэффициент недозагрузки рассчитывается по следующей формуле:

$$K_{\text{нд}} = \frac{D_n * T_c}{N_A}$$

где:

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

D_n – доля единиц объекта недвижимости, по которым в течение года перезаключаются договора;

T_c – средний период, в течение которого единица объекта недвижимости свободна;

N_A – число арендных периодов в году.

Оценщик пришёл к выводу, что сдача в аренду оцениваемого объекта возможна либо одному арендатору, либо нескольким с разбивкой арендных площадей на блоки. При этом предполагается сдача сразу всех имеющихся площадей. Так же необходимо учесть, что оцениваемые помещения расположены в центре города, на первой линии домов, на первом этаже с отдельным входом, т.е. оцениваемое помещение относится к недвижимости стрит ритейл, которая всегда пользуется спросом. Таким образом, наличие пустующих помещений исключается.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

Коэффициент недобора платежей позволяет определить величину потерь потенциального валового дохода в том случае, если кто-либо из арендаторов не вносит арендную плату в установленный срок, образуя, таким образом, временную просрочку. Для определения величины данного коэффициента необходимо проанализировать ретроспективную и текущую ситуацию в отношении оцениваемого объекта на предмет наличия указанных просрочек в сборе арендной платы. Коэффициент недобора платежей рассчитывается как отношение денежного размера просрочки арендной платы в год к величине потенциального валового дохода.

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Москве привел к следующим выводам. В настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покроет образовавшуюся просрочку.

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

$$K_n = 1 - (1 - K_{нд}) \times (1 - K_{пп}), \text{ где:}$$

K_n - общий коэффициент потерь;

$K_{нд}$ – коэффициент недозагрузки, или недоиспользования площадей;

$K_{пп}$ - коэффициент потери при сборе арендных платежей.

Таким образом, можно сделать вывод о том, что в условиях современного рынка аренды коммерческой недвижимости коэффициент недобора арендных платежей равен нулю.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 12\,311\,657,28 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

Операционные расходы – периодические расходы для обеспечения полноценного функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода. Операционные расходы условно можно разделить на три группы: постоянные расходы, переменные расходы и расходы на замещение.

К постоянным расходам относятся те расходы, величина которых не зависит от интенсивности эксплуатации объекта. К ним относятся все постоянные платежи, такие как налог на недвижимость, земельные платежи и др.

Переменные расходы составляют основную часть операционных расходов. Они напрямую зависят от степени загрузки объекта и представляют собой те затраты, которые необходимы для нормального функционирования объекта. К этим расходам относятся:

- расходы на управление объектом;
- заработная плата рабочего персонала;
- затраты на содержание территории и вывоз мусора;
- плата за телефон;
- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы;
- коммунальные платежи;

В ставку арендной платы, как правило, включены все вышеизложенные расходы, за исключением коммунальных платежей, оплата которых происходит отдельно по факту потребления. Арендная ставка объектов-аналогов включает типичные операционные расходы, без учета коммунальных платежей. Поправка на величину операционных расходов определялась согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.). Поправка применялась для активного рынка, учитывая расположение оцениваемых объектов в центре города. В состав операционных расходов, учитываемых в справочнике, коммунальные платежи не входят.

Таблица 23. Границы расширенного интервала значений процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России

Показатель	Активный рынок		
	Среднее значение	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,0%	18,8%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	18,8%	17,7%	19,8%
3. Высококласная торговая недвижимость	19,4%	18,3%	20,6%

Источник: Таблица 13 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода»

Для оцениваемых объектов, было применено среднее значение процента операционных расходов для офисно-торговых объектов, равное 17,9%. Таким образом, величина операционных расходов составит:

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 24. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	3 197,750
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	3 850,10
Потенциальный валовый доход, руб.	12 311 657,28
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,00%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,00%
Общий коэффициент потерь, %	0,00%
Действительный валовый доход, руб.	12 311 657,28
Операционные расходы, руб.	2 203 786,65
Чистый операционный доход, руб.	10 107 870,63

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **10 107 870,63 руб.**

9.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

$$C_{\text{ед об}} = \frac{\text{ЧОД}}{K},$$

где:

$C_{\text{ед об}}$ — рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

$$C = CF_{t+1} \div i_{t+1}, \text{ где:}$$

- C — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;

- CF_{T+1} — чистый операционный доход от недвижимости;
- i_{T+1} — ставка капитализации.

В нижеследующей таблице представлены расчеты справедливой стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 1. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

Вывод: Методы, учитывающие соотношение собственных и заемных средств при покупке объекта, являются специфическими и в данном случае не применимы в связи с отсутствием информации о том, как приобретался объект недвижимости и отсутствием обременений на дату оценки в виде ипотеки. Метод кумулятивного построения основан на субъективных оценках и применяется в случае отсутствия рыночных данных о ставке капитализации. Учитывая наличие аналитической информации о ставке капитализации офисных объектов, Оценщик использовал аналитический метод.

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2018 г.)

Таблица 25. Значения текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,5%	10,5%	12,5%
Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	11,3%	10,7%	11,9%
Высококласная торговая недвижимость	12,1%	11,5%	12,8%

Источник: Таблица 33 «Справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Текущие и прогнозные характеристики рынка доходного подхода»

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения: 11,5 % для офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости.

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = 10\,107\,870,63 / 11,5\% = 87\,894\,527 \text{ руб. с учетом НДС}$$

$$73\,245\,439,17 \text{ руб. без учета НДС}$$

Таким образом, справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 850,1 кв.м., расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45, рассчитанная в рамках доходного подхода, по состоянию на дату определения стоимости составляет без учета НДС:

73 245 000 (Семьдесят три миллиона двести сорок пять тысяч) рублей

10. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Исполнителем получены следующие значения справедливой стоимости объекта:

Таблица 26. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб., без НДС**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	72 284 000
3	Доходный подход	73 245 000

Источник: расчеты Исполнителя

Основываясь на трех разных подходах к оценке, получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При проведении согласования результатов были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного случая оценки.

Затратный подход

Оценка справедливой стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к справедливой стоимости дает расчет сравнительным подходом, т.к. отражает реальные цены предложения на текущую дату, являющиеся точкой опоры в будущих торгах продавца и покупателя при совершении сделки. Подход сравнительного анализа продаж при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемому объекту. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости по отношению к сопоставимым объектам и получить рыночную стоимость исследуемого объекта оценки. Именно сравнительный подход максимально отражает существующую ситуацию на рынке недвижимости. Исходя из этого, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения справедливой стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Таблица 27. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб., без НДС**

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	72 284 000	0,5	36 142 000
Результат, полученный в рамках доходного подхода	73 245 000	0,5	36 622 500
Согласованное значение справедливой стоимости			72 764 500

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, справедливая стоимость нежилого здания общей площадью 3 850,1 кв.м., расположенного по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45 по состоянию на дату оценки, округленно составляет, без учета НДС:

72 765 000 (Семьдесят два миллиона семьсот шестьдесят пять тысяч) рублей

11. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

- изложенные в данном отчете факты верны и соответствуют действительности;
- анализ использованного объема информации и документации показал ее достоверность и достаточность для проведения оценки;
- проведенный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми, профессиональными анализами, мнениями и выводами;
- мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого – либо интереса в объектах собственности, являющихся предметом данного отчета; мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении сторон, имеющих интерес к этим объектам;
- наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее predetermined стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу Заказчика, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или последующими событиями, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете;
- задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной цены, оговоренной цены или одобрения ссуды;
- ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;
- оценка была проведена, а отчет был составлен в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года, Федеральными стандартами оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, утвержденными Приказами Минэкономразвития России №№ 297, 298, 299 от 20 мая 2015 г.;
- все участники составления отчета имеют базовое, а также профессиональное образование в области оценки недвижимости, установленное Федеральным законодательством;
- приведенные в отчете фактические данные, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы и были собран нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умения и, являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими практических ошибок.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слущкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа

<https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/222051253/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for an office space (Офис) with an area of 2,073 m², located at Ком. респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 80. The price is 68,350,000 RUB. The listing includes a main photo of the building and a gallery of 28 photos. The agent is listed as Екимцева Ирина. The listing is marked as 'Платное' (Paid).

Проектируем и строим сооружения
Рассчитайте предварительную стоимость строительства Вашего объекта!

Узнать больше handbauer7 info

Аналитика для бизнеса КС Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека Разместить объявление

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Продажа офисов в Сыктывкаре > улица Кирова
5 фев, 23:40 37 просмотров, 2 за сегодня

Офис, 2 073 м²
Ком. респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 80 На карте
В избранное Показать

28 фото

2 073 м² Свободно
Площадь Помещение

68 350 000 Р
32 972 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИРБ:
Этажи Сыктывкар
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 2028 объектов

+7 912 500-31-74
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка
Написать сообщение

Екимцева Ирина
Нет отзывов

Хай-Тек проекты коттеджей! У нас!
Проектируем и строим более 8 лет! Поиском сэкономим! 3D-фасады в подарок!
Хай-Тек

<https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/203716315/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a free-use building (Свободное назначение) with an area of 555 m², located at Ком. респ., Сыктывкар, ул. Мира, 27/2. The price is 20,500,000 RUB. The listing includes a main photo of the building and a gallery of 17 photos. The agent is listed as КС Альфа. The listing is marked as 'Платное' (Paid).

Денег мало и нужен хороший ремонт?
Ремонт квартиры от 5500 руб/м² под ключ. Все есть: дизайн, материалы. Рассчитай цену!
Узнать больше фото-ремонт.ru

Аналитика для бизнеса КС Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека Разместить объявление

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Сыктывкаре > улица Мира
сегодня, 00:11 30 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 555 м²
Ком. респ., Сыктывкар, ул. Мира, 27/2 На карте
В избранное Показать

17 фото

555 м² 1 из 3
Площадь Этаж Свободно
Помещение

20 500 000 Р
36 937 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИРБ:
КС Альфа
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 823 объекта

+7 912 500-28-47
СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Участки на «Новой Риге»
87 777Р сотки! - Комфорт-классе
andreykovskiy.ru
КП «Андреевского Парка». Новая Рига. ЮНС с коммуникациями. От 87 777 Р за сотку. Звоните!
Выбрать участок
3D-тур 360° Галерея
Цены

<https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/221741695/>

Денег мало и нужен хороший ремонт?
Ремонт квартиры от 5500 руб/м² под ключ. Все есть: дизайн, материалы.
Рассчитай цену!

Узнать больше
fonteo-remont.ru

Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Продажа помещений свободного назначения в Сыктывкаре > Заводская улица
5 фев, 21:27 7 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 590 м²
Коми респ., Сыктывкар, Заводская ул., 122 На карте
В избранное Показать

17 фото

590 м² Площадь 1 из 2 Этаж Свободно Помещение

15 000 000 Р
25 424 Р за м²
Следить за изменением цены
Включены НДС

ИРГО
МИЗЛЬ - Офис в Сыктывкаре
Агентство недвижимости
На рынке с 1990 года
Еще 301 объект
+7 912 500-32-88
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Станислав Ращеский
Нет отзывов

Построй свой дом у водохранилища!
800 метров до воды!
От 1.5 млн руб под ключ.
Скидка 500 000 на первые 20 участков!
От 1.5 млн Р
10 км от МКАД

Аренда

<https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/221925348/>

15 100 Р
Матрас Classic
Славик Дорца

19 200 Р
Матрас Classic
Славик Дорца

19 000 Р
Матрас Classic
Славик Рондай

Аналитика для бизнеса Каталог специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека + Разместить объявление

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сыктывкаре > улица Кирова
5 фев, 23:46 12 просмотров, 1 за сегодня

Свободное назначение, 1 250 м²
Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 20 На карте
В избранное Показать

17 фото

1 250 м² 1 из 2 Свободно

295 000 Р/мес.
2 832 Р за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, комиссия 50%

ИРГО
Этажи Сыктывкар
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 2028 объектов
+7 912 500-34-18
SMS доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН. И оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Панев Евгений
Нет отзывов

Участок на «Новой Риге»
87 7778 сотки -
Комфорт-класс
адаптоморайт.ру
КП «Андреево Парк». Новая
Визит-линия «Андреево Парк».

https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/218640220/

Мы печём ароматный хлеб несколько раз в день

Аналитика для бизнеса Карты специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сыктывкаре > Первомайская улица

сегодня, 00:10 51 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 316 м²
Ком. респ. Сыктывкар, Первомайская ул. 47 На карте

В избранное

13 фото

316 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

130 000 руб./мес. +

4 937 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, комиссия 100%

РБО
КС Альфа
Агентство недвижимости
На рынке с 2003 года
Еще 810 объектов

+7 912 500-28-47

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

Участки на «Новой Риге»
87 777 руб. сотка! – Комфорт-класс
andreykovpark.ru
КП «Андреевского Парка». Новая Рига. ИЖС с коммуникациями. От 87 777 руб. за сотку. Звоните!
Выбрать участок
3D тур 360° Галерея
Цены

Риэлтор Дмитрий

https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/223358685/

«River Residences»
Уникальный комплекс резиденций ECO LUXURY класса в Серебряном Бору

Узнать больше
riverresidences.ru

Аналитика для бизнеса Карты специалистов Поиск по карте Журнал Вопросы риэлтору Вход и регистрация

Аренда Продажа Новостройки Оценить Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Сыктывкаре > улица Пушкина

сегодня, 12:44 9 просмотр, 0 за сегодня

Свободное назначение, 400 м²
Ком. респ. Сыктывкар ул. Пушкина 51 На карте

В избранное

16 фото

400 м² Площадь 1 из 5 Этаж Свободно Помещение

160 000 руб./мес. +

4 000 руб. за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС, комиссия 50%

РБО
Этажи Сыктывкар
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Еще 2028 объектов

+7 912 500-34-18

СМС доставлены не будут, звоните
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на CIAN, и оставьте отзыв после звонка

Написать сообщение

Павел Евгеньевич
Нет отзывов

«River Residences» – Резиденции в Серебряном Бору
riverresidences.ru
Уникальный комплекс резиденций ECO LUXURY класса в Серебряном Бору

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"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

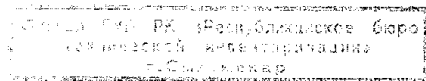
Леошенин Г. В.

МП (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	6512					
Номер в реестре						
Кадастровый номер	11	05			02.05.06512	№0.1.000
	А	Б	В	Г	Д	Е

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

(реестровый № 26-1576)

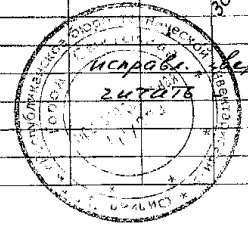
Фонд

II. Экспликация земельного участка — кв. м

[illegible]

III. Благоустройство здания – кв. м общей площади

Дата записи	Воздуховод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электрооборудование	Лифты	
			от 4113 кв	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	иное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовой колонкой	централизованное	жилищное		пассажирские	грузовые
30.05.05	3850.1	3850.1	3850.1				3850.1					3850.1	3850.1	



Итого: 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
А	Основное строение	$3.14 \times 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \times 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \times 15.96 - (2.02 \times 1.95) - (1.96 \times 1.96)$	825.2	3.58	2954
	I эт.				
	II - III эт.	$3.14 \times 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \times 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \times 15.96 - (2.02 \times 1.95) - (1.96 \times 1.96) + \frac{28.92 + 30.0}{2} \times 2.07 + \frac{22.03 + 22.90}{2} \times 2.07 - (3.68 \times 2.07) - (6.33 \times 2.07) - (3.67 \times 2.07)$	904.4	6.50	5878
	IV - V эт.	$3.14 \times 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \times 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \times 15.96 - (2.02 \times 1.95) - (1.96 \times 1.96) + \frac{28.92 + 30.0}{2} \times 2.07 + \frac{22.03 + 22.90}{2} \times 2.07$	932.7	6.82	6361
	подвал	$3.14 \times 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \times 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \times 15.96 - (2.02 \times 1.95) - (1.96 \times 1.96)$	825.2	2.92	2410
	вход в подвал	5.66×1.50	8.5		
	крыльцо	$4.2 \times 1.35 + 3.05 \times 0.80$	8.1		
	крыльцо	$\frac{30.90 + 32.74}{2} \times 4.75 + \frac{24.0 + 25.50}{2} \times 4.75 - \frac{(2.80 + 1.35) \times 1.60}{2} - (15.90 \times 2.0 + \frac{2.0 \times 1.40}{2} \times 0.95) - \frac{8.40 + 7.80}{2} \times 2.0 - (\frac{25.0 + 24.6}{2} - 2.0) - (1.57 \times 2.35)$	162.5		
	терраса	$15.90 \times 2.0 + \frac{2.0 \times 1.40}{2} \times 0.95 + \frac{8.40 + 7.80}{2} \times 2.0 + \frac{25.0 + 24.60}{2} \times 2.0 + 1.57 \times 2.35$	102.9		
			1107.2		
	подъезды	$\frac{(3.68 \times 2.07) + (3.67 \times 2.07)}{2}$	15.2		
		$(6.33 \times 2.07) \times 2$	15.2		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер А Год постройки 2001 Число этажей п. 2.76 + подвал

Группа капитальности I 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	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемента	к строению
1.	Фундамент	ж/бетонные оваи ж/б ростверк	хорошее	3	1	3				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	— " —	27	1	27				
	б) перегородки	ячеистобет. блоки гипсокартон стеклопакеты								
3.	Перекрытия	а) чердачное	ж/бетонные							
		б) междуэтажное	— " —	11	1	11				
		в) надподвальное								
4.	Крыша	шатровая металлопрофиль		5	1	5				
5.	Полы	линолеум, плитка ковролин	— " —	8	1	8				
6.	Проемы	а) оконные	метал. стеклопакеты 5 эт + дерев. окон. — " —	6	1	6				
		б) дверные	простые, стеклопакеты							
7.	Внутренняя отделка	стены обшиты гипсокартоном обои под окраску — " — подвесные потолки втуал. кафель стены		5	1	5				
8.	Сантех и электроустройства	а) отопление	от ЦВК							
		б) водоснабжение	стальные трубы							
		в) канализация	чугунные трубы							
		г) гор. водоснабжен.	централизован.							
		д) ванны								
		е) электроснабжение	скрытая пров. — " —	20	1	20				
		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 $\frac{п \times 100}{г. 7} =$										

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 %	
									элемент	к строению
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									
ИТОГО:				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

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												
ИТОГО:		100	X		ИТОГО:		100	X	ИТОГО:		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												
ИТОГО:		100	X		ИТОГО:		100	X	ИТОГО:		100	X

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	м³								15193	51'193 913	-	31'193 913	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов		% износа				% износа				% износа			
		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный ко- эффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный ко- эффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный ко- эффициент	Удельный вес после применения коэффициента
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Фундамент													
Наружные стены													
Перегородки													
Перекрытия													
Крыша													
Полы													
Проемы	оконные												
	дверные												
Отделка	внутренняя												
	наружная												
Прочие работы													
ИТОГО:		100	X			ИТОГО:	100	X			ИТОГО:	100	X

						% износа										% износа				
Наименование конструктивных элементов		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный ко- эффициент	Удельный вес после применения коэффициента		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный ко- эффициент	Удельный вес после применения коэффициента		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный ко- эффициент	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																				
ИТОГО:		100	X				ИТОГО:	100	X			ИТОГО:	100	X						

Х. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

ХИ. Общая стоимость (в рублях)

[illegible]

Расположенного в городе (другом поселении) -

по ул. (пер.) —

[illegible]

[illegible]

XIV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

[illegible]

« 30 » мая 2005 г.

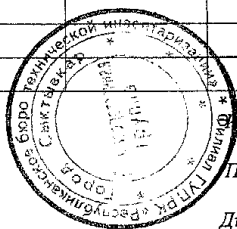
« » 200 г.

« » 200 г.

*
Исполнил: Глушова

Проверил: *Мухомов*

Директор: ТЭМ

XV. Последующие обледования *Верно Игушева*

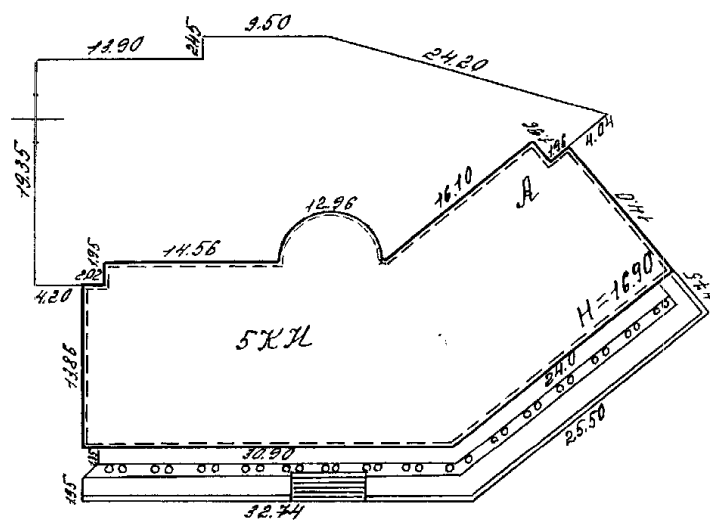
Дата обследования	Исполнил: Дата завершения работы _____, 200__ г. Подпись _____	Проверил:	Директор:
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			

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.

уз-к муз-к.
школе

уз-к г. № 39



ул. Кирова

Объект	Г.У.П. № 39
Дат.	Ситуационный
	Земельного участка
	Кирова 45
30.05.05	коммерческий центр
Инициатор	Чугшева
Получатель	Муркина
Город	ТЭН

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																		
Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнаты, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	жилая												итого (по квадратуре)	высота помещений по внутр. обмеру
					основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная	основная	вспомогательная		
подвал	1		помещение	5.42×6.71		36.4											36.4	2.04
	2		раздевалка	6.72×2.65			17.8										17.8	
	3		душ	1.41×2.58				3.6									3.6	
	4		"	2.59×2.06				5.3									5.3	
	5		"	2.72×2.58				7.0									7.0	
	6		"	2.58×1.42				3.7									3.7	
	7		туалет	1.32×2.33				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.	7.32×0.95				7.0									7.0	
	10		тепловой узел	6.82×3.56				24.3									24.3	
	11		помещение	6.48×6.62				42.9									42.9	
	12		коридор	5.70×2.05				11.7									11.7	
	13		эл. щитовая	3.20×2.0				6.4									6.4	
	14		коридор	16.04×1.27				20.4									20.4	
	15		лестн. кл.	$2.0 \times 2.63 + \frac{3.14 \times 3.38}{2} - \frac{3.14 \times 1.37}{2} + 1.28 \times 0.65 + 1.42$				21.4									21.4	
	16		коридор	2.48×4.43				11.0									11.0	

Тит. "Обикс" (Сиб. филиал) 18212-44-02-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на- чина с 1 этажа)	№ квартир или помещений	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	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная				
21		подсобное помещение	1.83×4.39				8.0										8.0		
	17	коридор	1.66×4.36				7.2										7.2		
	18	помещение	5.33×6.73				35.9										35.9		
	19	подсобное помещение	$\frac{0.58 \times 2.92}{2} \times 6.24$				10.9										10.9		
	20	коридор	$\frac{3.10 \times 3.78}{2} \times 1.88$				6.5										6.5		
	21	помещение	$\frac{3.86 \times 5.71}{2} \times 5.28 + 0.26 \times$				26.3										26.3		
	22	подсобное помещение	$\frac{0.97 \times 3.21}{2} \times 6.68$				14.0										14.0		
	23	помещение	$\frac{4.03 \times 5.88}{2} \times 5.34$				26.5										26.5		
	24	помещение	6.77×5.35				36.2										36.2		
	25	помещение	$3.43 \times 6.51 + 0.7 \times 0.7$				23.1										23.1		
	26	— " —	2.28×6.68				15.2										15.2		
	27																		
	28																		
	29																		
	30	помещение	2.32×3.53				8.2										8.2		
	31	"	1.85×3.44				6.4										6.4		
	32	коридор	0.88×4.60				4.0										4.0		
	33	лестн. кл	7.32×0.95				7.0										7.0		

Кирова

No. 45

8604

File "Mason Jones", net 87121 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (начиная с I 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
					жилье	канцелярск.	промшл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.-тепловая	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	итого	
I	1		кабинет	$3,27 \times 5,54$	основная	основная	основная	основная	основная	основная						18,1	2,8
	2		кабинет	$3,26 \times 5,54$												18,1	
	3		операцион. зал	$5,58 \times 6,77 + 2,25 \times 2,03$												42,4	
	5		туалет	$0,95 \times 1,58$												1,5	
	6		туалет	$2,0 \times 1,58$												3,2	
	7		"	$1,38 \times 2,60$												3,6	
	8		"	$1,12 \times 1,38$												1,5	
	9		лестн. клетка	$2,70 \times 5,09$												13,7	
	10		тамбур	$1,22 \times 1,22$												1,5	
	11		тамбур	$1,22 \times 1,22$												1,5	
	12		кабинет	$3,47 \times 6,89 - 0,28 \times 0,46$												23,8	
	13		предкладовая	$6,33 \times 1,75$												11,1	
	14		депозитарий	$4,05 \times 6,34$												25,7	
	15		коридор	$1,32 \times 16,0 - 1,05 \times 0,48$												20,9	
	16		вентилятор	$6,79 \times 9,91$												67,3	
	17		лифт	$2,42 \times 1,75$												4,2	

Титульный лист (82/2) 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (начиная 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												Итого (по квартирам)	Высота по мш. по внутр. обмеру
					жилое	канцелярск.	промышл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.		
I	18	лестн. кл.		$6.79 \times 2.88 + \frac{3.14 \times 3.39^2}{2}$														
				$-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$														
	19	помещение		$4(28 \times 0.65 \times 1.42)$ $\frac{0.84 \times 1.46 \times 2.29 + 1.14 \times 1.84}{2}$ $+ 2.48 \times \frac{2.30 \times 0.50}{2}$		28.0											28.0	
	20	кабинет		2.37×3.75							6.7						6.7	
	21	тамбур		1.06×2.70		8.9											8.9	
	22	коридор		$2.68 \times 1.03 - 0.88 \times 0.16$		2.9											2.9	
	23	кабинет		2.32×3.53		2.6											2.6	
	24	предкладовая		1.90×1.36		8.2											8.2	
	25	кладовая цен.		1.90×1.99		2.6											2.6	
	26	предкладовая		1.16×2.82		3.8											3.8	
	27	кладовая цен.		2.20×2.81		3.3											3.3	
	28	"		3.49×3.57		6.2											6.2	
	29	помещение		$\frac{1.85 \times 3.32 \times 4.15 - 1.05 \times 0.16}{2}$		12.5											12.5	
	30	"		$\frac{1.46 \times 2.46 \times 2.13}{2}$		10.6											10.6	
	31	"		$\frac{2.90 \times 2.50 \times 1.19}{2}$		4.2											4.2	
	32	"		$\frac{3.01 \times 3.84 \times 2.31 - 0.63 \times 0.55}{2}$		3.2											3.2	
						7.6											7.6	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																						
Этажность (начиная с I 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	жилые						канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		итого (по квадратуре, этажу строен.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру
					основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная		
I	33		коридор	$\frac{2,10 \times 1,59}{2} \times 1,34$						2,5											2,5	
	34		"	$\frac{20,07 + 18,27}{2} \times 1,34 - 0,35 \times 0,16$						25,6											25,6	
	35		"	$0,85 \times 4,66$						4,0											4,0	
	36		лестн. кл.	$2,70 \times 5,09$						13,7											13,7	
	37		тамбур	$1,26 \times 1,26$						1,6											1,6	
	38		тамбур	$1,26 \times 1,26$						1,6											1,6	
	39		подсобное помещ.	$1,44 \times 3,86$						5,6											5,6	
	40		туалет	$1,37 \times 1,47$						2,0											2,0	
	41		туалет	$1,47 \times 0,74$						1,1											1,1	
	42		операцион. зал	$6,77 \times 5,39 + 1,96 \times 2,69$																		
				$- 1,97 \times 0,25$																	41,3	
	43		помещение для клиента	$2,03 \times 1,33$						2,7											2,7	
	44		касса	$2,25 \times 1,86$						4,2											4,2	
	45		"	$1,82 \times 2,0$						3,6											3,6	
	46		"	$1,82 \times 1,98$						3,6											3,6	
	47		коридор	$4,23 \times 1,11 + 3,18 \times 0,24$						5,5											5,5	
	48		помещение для клиента	$\frac{1,70 \times 2,13}{2} + \frac{0,88 \times 1,39}{2}$																		
				$\times 2,25 - 0,37 \times 0,41$						4,2											4,2	

Зач. Мухомов п.с. (8212) 44-61-49

No. 45

Тема: "Ансамбль", мет (82/2) 45 62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (начиная 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												Итого (по квартирам, этажам, строениям)	Высота по меш. по внутр. обмеру
					жилая	кабинетная	основная	вспомогат.	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная		
II	1	1	кабинет	$7.48 \times 6.76 - 0.36 - 0.67$		50.3											50.3	2.80
	2	2	"	$3.05 \times 7.51 - 0.4 - 0.65$		22.6											22.6	
	3	3	"	$5.43 \times 5.57 - 2.0 - 2.66$		24.9											24.9	
	4	4	туалет	0.80×1.40							1.1						1.1	
	5	5	туалет	1.40×1.44							2.0						2.0	
	6	6	помещение	1.44×5.02							7.2						7.2	
	7	7	лестн. кл.	6.82×2.70							18.4						18.4	
	8	8	кабинет	6.98×3.51							24.5						24.5	
	9	9	кабинет	$3.97 \times 6.74 + 2.66 \times 0.26 - 1.64 \times 1.82$							24.5						24.5	
	9 ^а	9 ^а	кабинет	$2.70 \times 6.77 + 1.09 \times 0.28 - 0.73 \times 1.81$							17.3						17.3	
	10 ^а	10 ^а	коридор	1.71×2.28							3.9						3.9	
	10	10	коридор	16.05×1.34							21.5						21.5	
	11	11	ванная	6.59×6.78							44.7						44.7	
	12	12	лифт	2.42×1.75							4.2						4.2	
	13	13	лестн. кл.	$6.78 \times 2.88 + \frac{3.14 \times 3.39^2}{2} - (2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$														
				$+ (1.28 \times 0.65 \times 1.42)$													27.9	

Тит. Афан. Куд. 08/12/14-02-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

				Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																		
№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		основная		вспомогател.		итого (по квадратур. этажу строчн.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру	
				основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.					
	25	кабинет	$\frac{0,43 \times 1,0}{2} \times 0,6 + \frac{1,0 \times 0,6}{2} + \frac{1,0 \times 3,53}{2} \times 6,87$																	17,0		
	26	кабинет	$1,17 \times 1,37 + \frac{2,83 \times 2,29}{2} \times 0,76 + 2,99 \times 5,34$																	19,6		
	27	коридор	$1,72 \times 0,54 + \frac{1,03 \times 1,72}{2} \times 0,72$																	1,9		
	28	кабинет	$6,74 \times 5,51$																	37,1		
			Итого II этажа																	487,7	186,7	674,4
	3 ^а	лог. жилая	$3,56 \times 1,36 + 1,70 \times 0,59$																	5,8		
	28 ^а	лог. жилая	$6,33 \times 1,36 + (1,7 \times 0,59) \times 2$																	10,6		
	23 ^а	лог. жилая	$3,55 \times 1,38 + 1,70 \times 0,59$																	5,9		
																				22,3		

Лист 1 из 1
Итого: 187,7 кв. м

ЭКСПЛИКАЦИЯ

No 45

Филипп "Александр Ковалев", адрес: (8212) 44-62-99

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ квартала или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещений (н. ил. 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, строению)	Высота помещений по обмеру
				жилые	канцелярск.	пром. исл.	бытовые	торг. и пром.	складские	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.		
				основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.		
	18	лифт	2.42×1.75											4.2	
	19	лестн. к.л.	$6.77 \times 2.89 + \frac{3.14 \times 3.38^2}{2}$												
			$-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$												
	20	помещение	$+(2.28 \times 0.65 \times 1.42)$											27.9	
			$\frac{1.18 \times 3.35 \times 7.04 + 0.85 \times 3.6^2}{2}$												
			$+ 7.0 \times (0.58 \times 0.77) + (20 \times 0.5 \times 2)$											31.5	
	21	кабинет	$3.69 \times 7.09 - (1.69 \times 0.77)$											25.7	
	21 ^а	кабинет	$3.0 \times 7.09 - (1.75 \times 0.76)$											20.8	
	22	кабинет	$3.54 \times 7.04 - (0.69 \times 0.58)$											24.5	
	23	лестн. к.л.	2.70×6.82											18.4	
	24	подсобн. пом.	1.43×5.12											7.3	
	25	коридор	$\frac{3.30 \times 3.82 + 1.45 \times 0.5 \times 1.24 + 20.05 \times 20.44}{2} + 1.37$											33.5	
	26	туалет	1.52×1.44											2.2	
	27	туалет	0.88×1.52											1.3	
	28	кабинет	$5.39 \times 5.55 - 2.64 \times 1.96$											24.7	
	29	коридор	2.0×3.06											6.1	
	30	кабинет	$3.07 \times 5.08 - 1.92 \times 0.08$											15.4	

Дет. 1:100, 1:500, 1:1000 (8212) 44-02-49

Кирова

СЫКН7618кд

по ул. (пер.)

Кирова

No 45

111

For more information, call (821) 44-6249

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ квартиры 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												итого (по квадратуре, этажу строен.)	высота по-меш. по внутр. обмеру
жилые		канцелярск.			промышл.		бытовые		торговые		складские		вспомогат.		основная			
основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	
1			кабинет	$4,39 \times 6,77$				29,7								29,7	2,80	
1 ^а			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	$7,48 \times 3,38 + 2,02 \times 2,90$				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 ^а			"	$1,43 \times 1,74 - 0,22 \times 0,26$				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 ^а			кабинет	$3,31 \times 2,94$				9,7								9,7		
9			кабинет	$6,71 \times 3,92 - (104 \times 0,27) - (172 \times 0,26)$				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			лифт	$2,42 \times 1,75$				4,2								4,2		
13			лестн. кл.	$6,80 \times 2,87 + \frac{3,14 \times 3,94^2}{4}$														
				$-(275 \times 2,86 + \frac{3,14 \times 1,37^2}{4}) + (128 \times 0,65 \times 1,42)$														
				28,0												28,0		
				28,0												28,0		

Титул "Многоквартирный дом" (8212) 44-02-49
28,0

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ квартир или помещений	№ кабинета, кухни, коридора и пр.	Назначение частей помещений (жил. комната, ма. ин. 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-меш. по вст. тр.
				жилые	канцелярск.	промшл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	итого (по квадрате)	
	14	подсобн. помещ.	$\frac{0.91+3.16}{2} \times 6.88 + 0.26$														
			$\times 2.25 + 0.44 \times 2.30 +$ $\frac{1.09+1.63}{2} \times 1.89$													18.2	
	15	подсобн. помещ.	$\frac{3.34+1.58}{2} \times 4.75$							18.2						14.7	
	16	кабинет	$4.07 \times 7.0 - 1.71 \times 0.25$							28.1						28.1	
	16а	кабинет	2.59×6.99							18.1						18.1	
	17	кабинет	$3.55 \times 6.97 + 1.57 \times 0.4$														
			$- 0.24 \times 0.42$							25.3						25.3	
	17а	лестн. кл.	2.70×6.82							18.4						18.4	
	18	подсобн. помещ.	1.45×5.13							7.4						7.4	
	19	коридор	$1.34 \times 3.27 + \frac{0.5 \times 1.52}{2} \times$ $\frac{1.20+2.07+1.93}{2} \times 1.33$														
	20	туалет	$1.44 \times 2.53 - 0.59 \times 0.2$							32.2						32.2	
	21	кабинет	$3.39 \times 7.45 + 1.98 \times$ $\times 2.81$							3.5						3.5	
	22	кабинет	$7.44 \times 2.66 + 4.34 \times$ $\times 0.54 + 3.04 \times 7.03$							30.8						30.8	
	23	кабинет	$7.42 \times 3.99 - 0.64 \times 0.12$							43.5						43.5	
										29.5						29.5	

Лист 1 из 1, лист 0212, 44-02-49

г.о ул. (пер.) Кирова

No. 45

121

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на-)	№ 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												итого (по этажу строч.)	высота по-мещ. по в.у.тр.
					силые	канцелярск.	пром.ц.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.-тельная	основная	вспомогат.-тельная				
	1		кабинет	3.32×7.02		23.3										23.3	2.80	
	2		кабинет	3.33×7.0		23.3										23.3		
	3		кабинет	3.40×6.86		23.3										23.3		
	4		кабинет	3.23×6.87		22.2										22.2		
	5		кабинет	3.27×7.64		25.0										25.0		
	6		кабинет	$3.27 \times 7.67 + 2.74 \times 1.96$		30.5										30.5		
	7		туалет	$1.43 \times 2.44 - 0.28 \times 0.43$		3.3										3.3		
	8		подсобн. пом.	1.35×4.84		6.5										6.5		
	9		лестн. кл.	2.70×6.82		18.4										18.4		
	10		кабинет	3.50×6.84		23.9										23.9		
	11		кабинет	$3.19 \times 6.81 - 1.14 \times 0.1$		21.6										21.6		
	12		кабинет	3.14×6.82		21.4										21.4		
	13		коридор	$1.30 \times 8.59 + 1.80 \times 6.97 + \frac{2.30 \times 1.80}{2} \times 0.48$		24.5										24.5		
	14		холл	6.78×7.12		48.3										48.3		
	15		лифт	2.42×1.75		4.2										4.2		

Титул: Учет Кварт. (2012) 44-02-49

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, котлора, 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 вы- тпр.
					жилая	к-нцеларск.	промышл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная		
1		16	лестн. кл.	$6.78 \times 2.87 + \frac{3.14 \times 3.35^2}{2}$												
				$-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$												
		17	подсобн. помещ.	$\frac{4.28 \times 0.65 \times 1.42}{2}$											27.9	
				$\frac{1.10 \times 2.04 \times 2.05}{2}$												
		18	подсобн. помещ.	$\frac{0.83 \times 3.20 \times 7.09 - 0.72 \times 0.77}{2}$											17.0	
				$\frac{1.30 \times 3.37 \times 5.24 + 2.2 \times 0.35}{2}$											13.0	
		19	кабинет	3.27×7.20											23.5	
		20	кабинет	3.18×7.24											23.0	
		21	кабинет	3.48×5.42											18.9	
		22	подсобн. помещ.	1.73×3.48											6.0	
		23	лестн. кл.	2.70×6.82											18.4	
		24	подсобн. помещ.	1.37×4.86											6.4	
		25	туалет	$2.31 \times 1.42 - 0.3 \times 0.63$											3.1	
		26	помещение	2.70×2.80											7.6	
		27	кабинет	$4.85 \times 4.76 - 1.97 \times 2.02$											19.1	
		28	кабинет	3.48×4.30											15.0	
		29	кабинет	3.31×4.81											15.9	
		30	помещение	2.04×3.31											6.8	

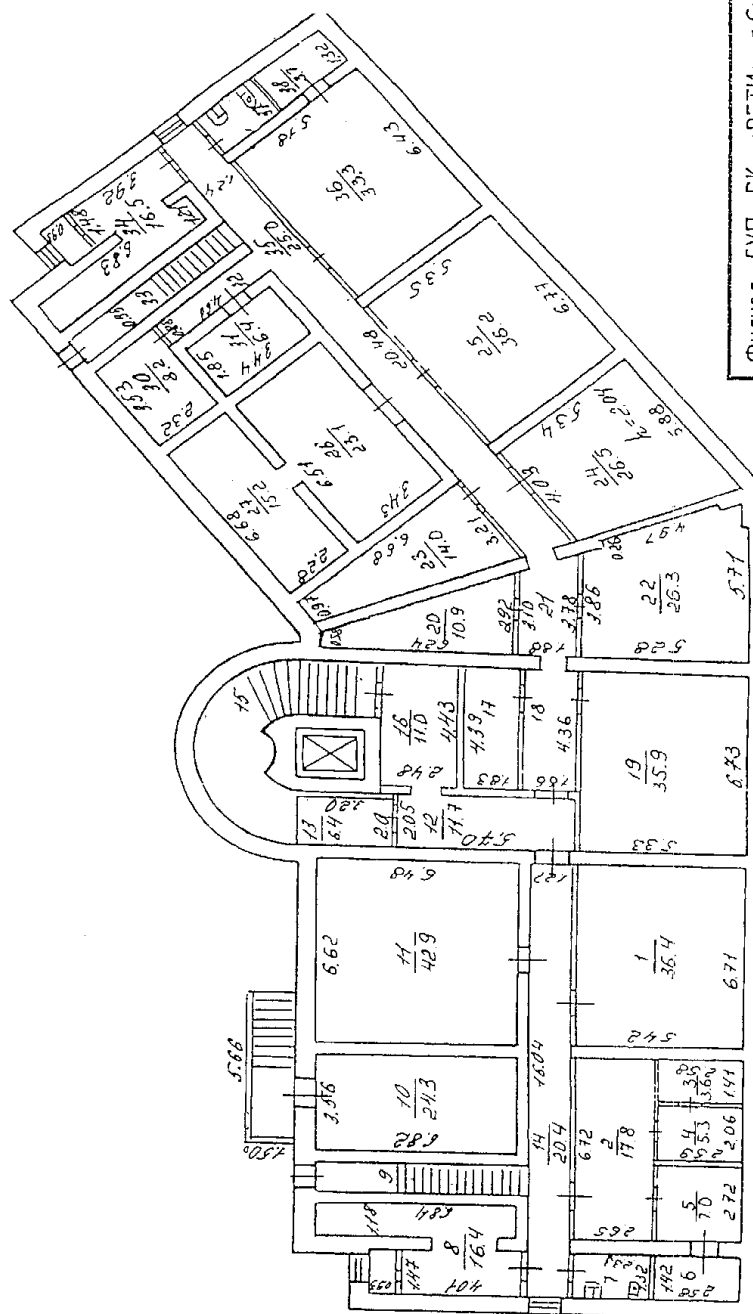
по ул. (пер.) Кирова

No. 45

всего по 3924440

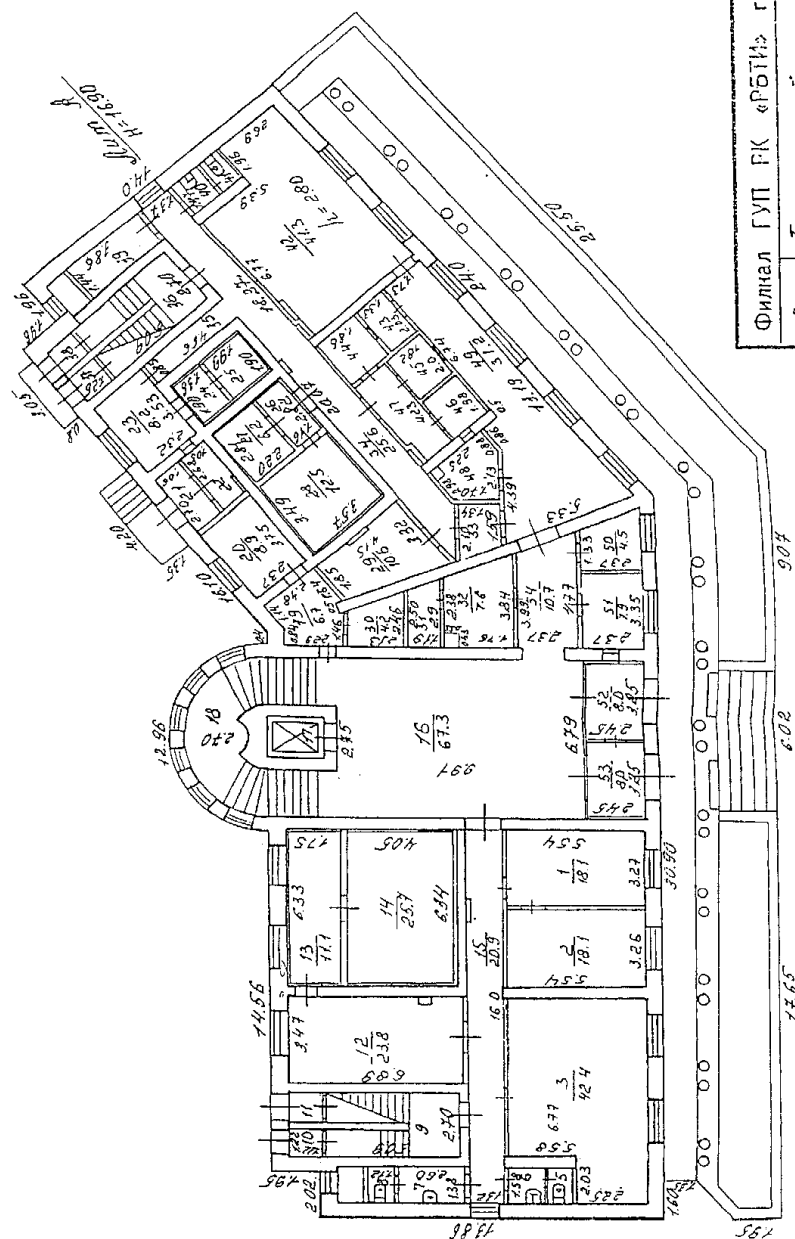
Tim: "African Kudu" neta (8212) 44-62-49

поверх. - ЭТАЖ



Фирма ГУП РК «РТИ» г.Сыктывкар	
Дата	Лист 1 из 1
30.05.05	по ул. Кирова, 45
Исполнитель	Щушева
Проектировщик	Щушина
Директор	Тон

14/12 ЭТАЖ

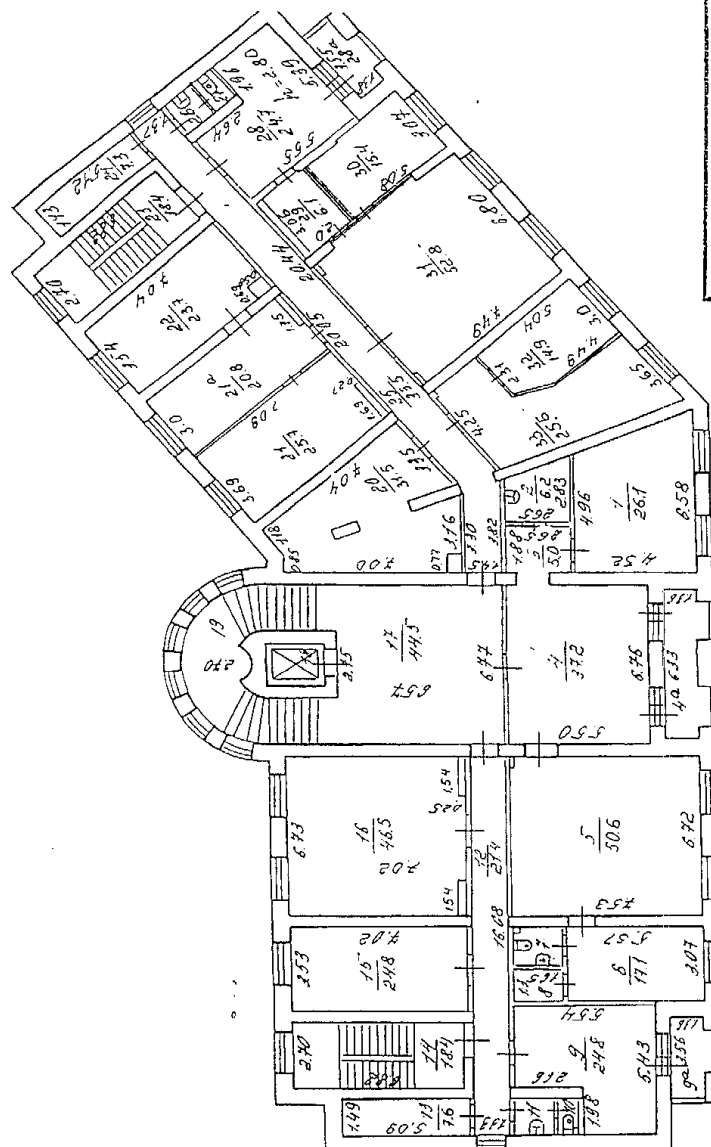


Фирма ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата	Лист 1: 200
30.05.08	Исполнитель: Чушева
по ул. Кирова, 48	Проверил: Чушева
	Т.ч.

Фирма ГИП РОСРЕСТРОЙ

Фирма ГУП РК «РБТИ» г. Сыктывкар	
Дата	М. 1: 200
	план
	задания Коммерческого центра
30.05.08	по ул. Кирова 45
Исполнитель	Чушева
Проверил	Мусина
Директор	Т.М.

Э 3-4-17 Ж



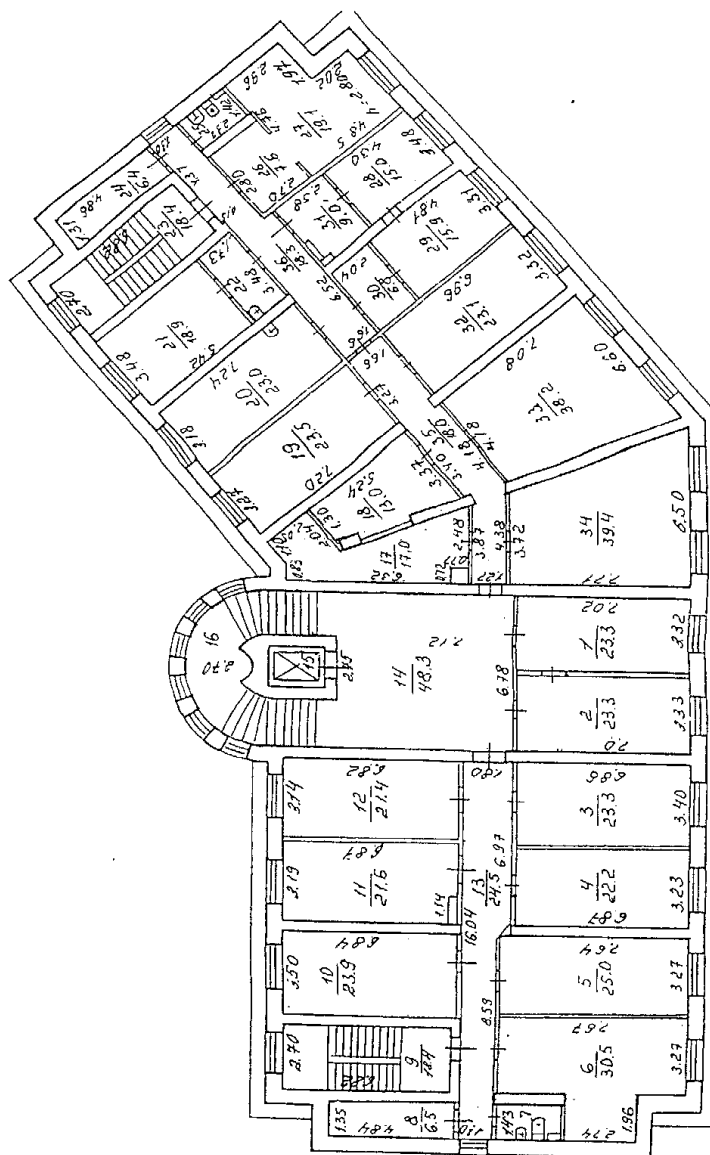
Филчал ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар		
Дата	08.04.2017	М
Исполнитель	Иванова-Колесникова	1: 2 00
Проектировщик	Иванова-Колесникова	
Директор	Иванова	

ОБИКС
ОЦЕНКА БИЗНЕСА
И КОНСАЛТИНГ



Финан ГУП РК «РЭТИ» г.Сыктывкар	
Дата	30.05.08 « <u>Двадцатый</u> » _____ план « <u>сорок</u> » <u>Коммерческий</u> <u>сентя</u> по ул. <u>Кирова</u> <u>45</u>
Исполнитель	<u>Игусева</u>
Прозерил	<u>Вукина</u>
Директор	<u>Тян</u>

5-этаж — 7.1.11



Филиал ГУП РК «РТИ» г.Сыктывкар			
Дата	Листовой	М	1: 2 00
30.05.05	по ул. Кирова, 48		
Исполнитель	Иванова		
Проектировщик	Иванова		
Директор	Тан		

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов

Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113

28.04.2001

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

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

№ по реестру 862 от « 27 декабря 2007 г. » года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 02 » февраля 20 21 г.

АО «Обикс», Москва, 2017 г., «Б». Лицензия № 05-05-003-ФНС РФ, ТЗ № 741. Тел.: (495) 726-47-42, www.obikon.ru

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ****Объект страхования:** имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.**Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):** оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».**Страховой случай** (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)

Страховая сумма	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)

СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %
---	------------

ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.
---	--

СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г.	по «17» июня 2020 г.
--	---------------------	----------------------

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «15» МАЯ 2019 ГОДА САО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4.

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.06.2019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»****Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1**

Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.

Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.

Страховая сумма	Страховая премия	
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г.	по «01» сентября 2020 г.

Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек).

К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,
г. Москва, ул. Островная, д.4.

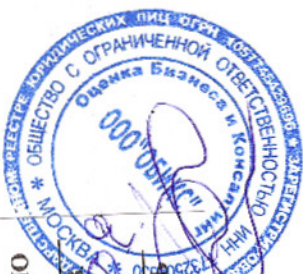
От имени Страховщика:

М.П.

/ Д.Г. Пудан/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.



ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЬЮ 33

незакреплен листок

Ген. директор Снегирев

ПОДПИСЬ

Ф.И.О.