

ОТЧЕТ № 57-УН2/63к-21

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 13 августа 2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 13 августа 2021 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»



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

В соответствии с приложением № 57-УН2/63к-21 от 13 августа 2021 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 13 августа 2021 г. (далее дата оценки).

55 874 500 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот) 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.

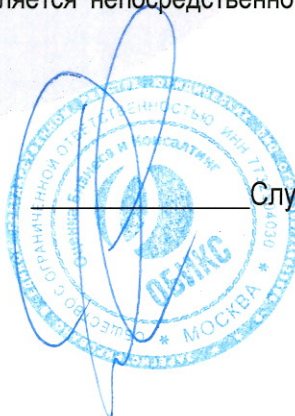
В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся 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»
13 августа 2021 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	17
3. МАКРОЭКОНОМИКА	21
3.1. Прогноз отдельных макроэкономических показателей.....	21
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СЫКТЫВКАР	23
5. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
6. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	27
7. РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
8. РАСЧЕТ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	38
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	58
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	60
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	61
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	65
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	104

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)	54 322 000 (Пятьдесят четыре миллиона триста двадцать две тысячи) рублей
Доходный подход, руб. (Без НДС)	57 427 000 (Пятьдесят семь миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, руб. (Без НДС).	55 874 500 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 57-УН2/63к-21 от 13 августа 2021 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, утвержденными комиссией в Лондоне
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	13 августа 2021 г.
Срок проведения оценки	С 13 августа 2021 г. по 13 августа 2021 г.
Дата составления отчета	13 августа 2021 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 слобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-007300/21 от 25.05.2021. Срок действия с 18.06.2021 по 17.06.2022 г. страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности №019362-1 от 17 мая 2021 г.
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 – 13 августа 2021 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» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20.05.15 г. №298.

4. ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждёнными 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 №57-УН2/63к-21 от 13 августа 2021 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

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

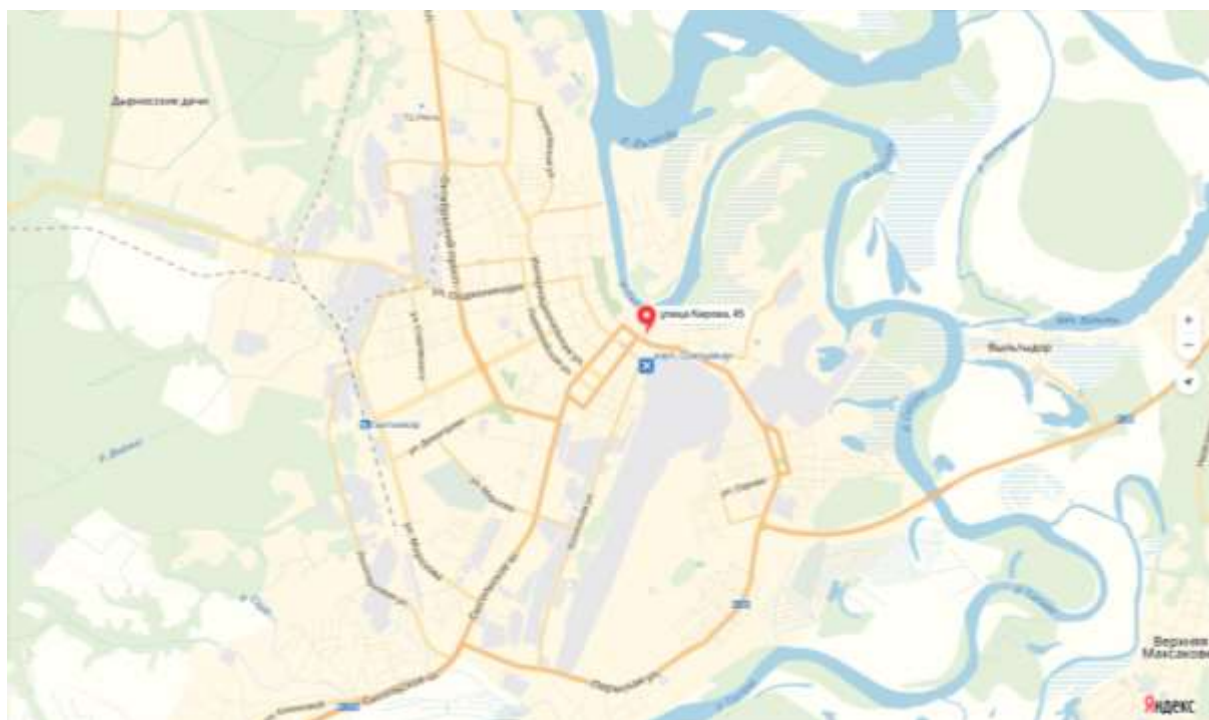
2.1.ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

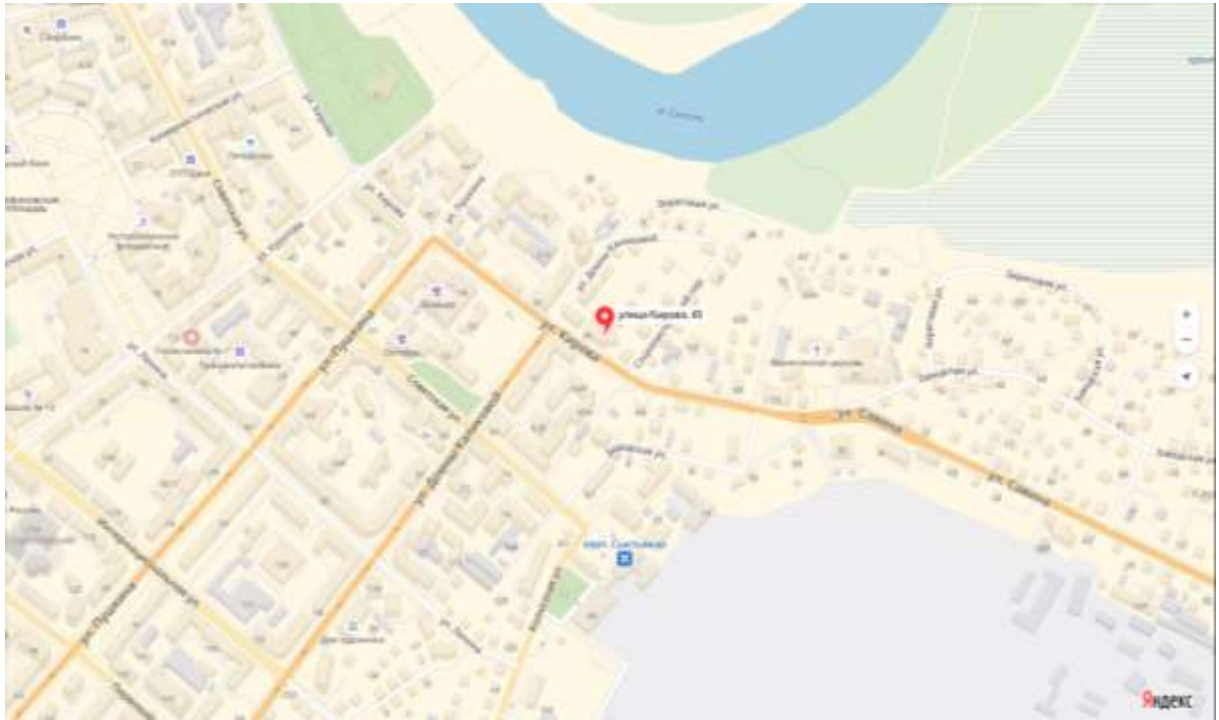




2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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 кыа» (коми Асья кыа), ансамбль народной музыки и песни «Зарни ёль», ансамбль инструментальной музыки «Вдохновение», а также солистов: народного артиста Республики Коми Алексея Моисеенко, заслуженного артиста Республики Коми Фёдора Святотца, заслуженную артистку Республики Коми Алевтину Вострикову, Викторию Ребенко, Викторию Пыстину, Ольгу Кравцову и Веру Булышеву. Ансамбль «Асья кыа» 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 ограниченными 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. МАКРОЭКОНОМИКА

3.1. ПРОГНОЗ ОТДЕЛЬНЫХ МАКРОЭКОНОМИЧЕСКИХ ПОКАЗАТЕЛЕЙ

Минэкономразвития (<https://www.rbc.ru/economics/22/04/2021/6081194c9a794778a67eb622>) обновило социально-экономический прогноз России: ВВП в 2021 году увеличится на 2,9%, а инфляция выйдет за пределы цели цб. реальные располагаемые доходы граждан вырастут на 3%, ждут в министерстве.

Согласно обновленному макропрогнозу министерства экономического развития, реальный ВВП в 2021 году увеличится на 2,9% (после падения на 3% в кризисном прошлом году), а в 2022 году ускорится до 3,2%. цифры апрельского прогноза (предыдущий датируется сентябрем 2020 года) предоставил журналистам источник в минэкономразвития. прогноз готовил департамент макроэкономического анализа и прогнозирования Минэкономразвития, новый прогноз содержит в основном косметические правки, за исключением цен на российскую нефть, инфляции и курса рубля. прогнозируемый рост ввп на 2021 год формально понижен по сравнению с предыдущим прогнозом, но это отражает сложившееся по факту меньшее падение ввп в 2020 году (-3% против ожидавшихся -3,9%).

Индекс потребительских цен по итогам 2021 года составит 4,3%, выйдя за пределы цели банка россии (4%), что связано с ускорением продовольственных цен, ожидают в министерстве. эффект на инфляцию от принятых правительством мер по сдерживанию роста цен на продукты питания в министерстве оценивают в 0,3 п.п. — иными словами, инфляция в 2021 году была бы на уровне 4,6%, если бы не меры правительства. Постепенная отмена карантинных мер для предприятий и населения способствовала восстановлению экономической активности в июне – сентябре, однако после этого восстановление прекратилось, как и в большинстве других стран мира, не считая Китая. с октября российская экономика балансирует в неустойчивом равновесии: относительное восстановление цен на нефть и достаточно успешное начало вакцинирования в РФ и мире не может перебить эффекта ограничений, связанных со второй волной пандемии.

Вторая волна пандемии замедлила процесс восстановления экономики в IV квартале 2020 года. в I квартале 2021 года рост будет вялым и неровным, большая часть убытков придется на сектора, ориентированные на массового конечного потребителя, тогда как другие отрасли получают позитивный импульс за счет увеличения бюджетных расходов и все еще слабого рубля. устойчивого восстановления производства и потребления можно ожидать только в середине года – по итогам 2021-го будем наблюдать рост в 3,3 %. доходы населения также ощутимо вырастут, но крайне неравномерно по группам граждан.

Денежно-кредитная политика в России останется относительно мягкой, но в снижении ставок сделана пауза. инфляция к концу 2020-го дала резкий скачок, в основном за счет роста цен на продовольствие. банк россии с июля не снижал ставки, а 18 декабря сделал крайне жесткое заявление, фактически заморозившее ставку до мартовского заседания. дальнейшее понижение ставки возможно

только в том случае, если экономическая рецессия усугубится или (что более вероятно) инфляция уйдет в пике и закорится в районе 3,5 % годовых к концу квартала. в таком случае можно ожидать снижения на 25 б. п. в марте или апреле, а при медленном восстановлении экономики и далее – ниже психологически важного инфляционного таргета в 4 %.

Бюджет рф по итогам 2020 года окажется дефицитным вследствие одновременного сокращения поступлений и роста расходов, однако сам дефицит остается управляемым, а программа заимствований реализуется с минимальным привлечением ресурсов банка россии. мы ожидаем, что бюджетные индикаторы постепенно вернуться к мирному, без эффектов пандемии и борьбы с ней уровню только в 2022 году. изменившиеся структуры экономики и занятости, которые деформировали пандемия и экономический кризис, а также устойчиво выросшие социальные и медицинские расходы, не позволят вернуть параметры бюджета «золотого» 2019 года.

Темпы снижения объемов внешней торговли замедляются. торговля с Китаем восстанавливается: объемы импорта вернулись на докризисный уровень, экспорт пострадал не так сильно, как в случае с другими торговыми партнерами. учитывая, что восточная азия – это единственный регион мира, который показывает положительную динамику роста в 2020-м, восстановление торговли с кнр выступает в качестве стабилизирующего фактора для рынка рф. падение цен и физических объемов экспорта нефти и газа изменило структуру экспорта и импорта, в частности, выросла роль сельского хозяйства, однако чрезвычайные меры, объявленные в конце года, могут оказать негативное влияние на дальнейшее развитие всего сектора (https://raexpert.ru/researches/freeze_2021/).3.3 обзор рынка коммерческих земельных участков в г. Сыктывкар

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ Г. СЫКТЫВКАР

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

Таблица 1. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которому относится объект оценки

№	Адрес местоположения	Площадь, кв. м.	Цена общая, руб.	Прямой источник	Цена за кв. м, руб.
1	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 20	1 550,0	36 000 000,00	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/222051264/	23 225,81
2	Коми респ., Сыктывкар, Дырнос местечко, 3	900,0	16 500 000,00	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/233463267/	18 333,33
3	Коми респ., Сыктывкар, Сысольское ш., 1/3	330,0	11 000 000,00	https://krasnoyarsk.cian.ru/sale/commercial/242270383/	33 333,33
4	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кутузова, 36	250,0	5 500 000,00	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/237943015/	22 000,00
5	Коми респ., Сыктывкар, ул. Морозова, 115	1 792,0	50 000 000,00	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/249937217/	27 901,79
6	Сыктывкар, ул. Громова, 75	3 079,0	60 000 000,00	https://komi.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_3079_kvm_komi_syktyvkar_ul_gromova_75_6844107008/	19 486,85
7	Коми респ., Сыктывкар, ул. Домны Каликовой, 52	1 492,3	19 510 000,00	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/232292893/	13 073,78
Средне значение, руб. кв. м					19 860,22
Максимальное значение, руб. кв. м					33 333,33
Минимальное значение, руб. кв. м					13 073,78

Источник: анализ, проведенный Оценщиком

Выводы: Цена предложения на рынке г. Сыктывкар объектов недвижимости, относящихся к одному сегменту с объектом оценки находится в диапазоне от 13 073,78 руб. кв. м до 33 333,33 руб. кв. м.

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 закрепленного 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.

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.

7. РАСЧЕТ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

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 состояние 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 4 аналога, с датой предложения – август 2021 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 2. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/261994170/	https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/259814471/	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/n_ezhiloe_zdanie_62020_m_zuarenda_1_3380_m_2188716063	https://www.avito.ru/syktyvkar/kommercheskaya_nedvizhimost/pradam_zdanie_820.00_m_2124585798
Контакты		МИЭЛЬ - Офис в Сыктывкаре +7 912 869-86-86	КС Альфа +7 906 881-96-97	8 987 106-11-00	КС Альфа +7 906 881-96-97
Цена предложения с НДС, руб.		16 500 000,00	21 000 000,0	16 371 000,0	17 350 000,0
Размер, кв. м.		900,0	1130,0	620,2	820,0
Цена предложения, руб/кв.м, с НДС		18 333,3	18 584,1	26 396,3	21 158,5
Корректировка на торг		-10,8%	-10,8%	-10,8%	-10,8%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., с НДС		16 353,3	16 577,0	23 545,5	18 873,4
Дата предложения		2 кв. 2021 г.	2 кв. 2021 г.	2 кв. 2021 г.	2 кв. 2021 г.
Корректировка на дату предложения.		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., с НДС		16 353,3	16 577,0	23 545,5	18 873,4
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., с НДС		16 353,3	16 577,0	23 545,5	18 873,4
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		16 353,3	16 577,0	23 545,5	18 873,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		16 353,3	16 577,0	23 545,5	18 873,4
Тип помещения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения	Здание свободного назначения
Коэффициент корректировки		0,00	0,00	0,00	0,00
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		16 353,0	16 577,0	23 546,0	18 873,0

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Местоположение	Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45	Коми респ., Сыктывкар, Дырнос местечко, 3/35	Коми респ., Сыктывкар, Колхозная ул., 42	Коми респ., Сыктывкар, Гаражная улица, 4/1	Коми респ., Сыктывкар, ул. Менделеева, 8
Корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		16 353,0	16 577,0	23 546,0	18 873,0
Доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
Корректировка		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		16 353,0	16 577,0	23 546,0	18 873,0
Размер, кв. м.	3850,1	900,0	1130,0	620,2	820,0
Корректировка, % (стр. 184, спр. Оценщика -2017)		-11,0%	-7,0%	-11,0%	-11,0%
Скорректированная цена продажи 1 кв.м., руб. с НДС		14 554,2	15 416,6	20 955,9	16 797,0
Техническое состояние	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее	Рабочее
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб. с НДС		14 554,2	15 416,6	20 955,9	16 797,0
Наличие парковки	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная	Стихийная
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб. с НДС		14 554,00	15 416,61	20 955,94	16 796,97
Вид и состояние отделки	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная	Стандартная
Корректировка %		0,00%	0,00%	0,00%	
Скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб. с НДС		14 554,00	15 416,61	20 955,94	16 796,97
Среднее значение стоимости кв.м., руб. с НДС		16 930,88			
Итого округленно за объект оценки, руб, с НДС	65 186 000,00				
Итого справедливая стоимость округленно за объект оценки, руб. (справочно, без НДС)	54 322 000,00				

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 округленно (справочно, без НДС):

54 322 000 (Пятьдесят четыре миллиона триста двадцать две тысячи) рублей

Корректировки

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 права

Корректировка на права вносится в тех случаях, когда объект оценки и объект-аналог предоставляются своим текущим пользователям на разных вещных правах. С теоретической точки зрения следует избегать подбора в качестве аналогов объектов, предоставленных на другом праве, но в силу ограниченности выбора объектов аналогов зачастую на практике выбраковка таких объектов не происходит.

Корректировка на права представляет собой разницу между чистым доходом, который возможно получить при полной собственности и при других правах, и численно равна текущей стоимости этих потерь за весь рассматриваемый период.

Поправка не вводилась в связи с тем, что нежилые помещения передаются на правах собственности.

Ограничения (обременения) прав на улучшения

Ограничения (обременения) права у оцениваемого объекта недвижимости отсутствуют, у объектов-аналогов также ограничения (обременения) права не выявлены. Таким образом, данный вид корректировки не применялся.

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. Так как оцениваемый объект в целях расчёта рыночной стоимости предполагается, что продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3 Условия продажи

Особые 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. Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

4 Условия рынка

Дата предложения

Корректировка на дату предложения применяется в тех случаях, если существует временной разрыв в датах предложений по отобранным объектам-аналогам. В процессе подбора объектов-аналогов было установлено, что все предложения актуальны на дату оценки, период с даты объявления до даты оценки не превышает срока экспозиции типичных объектов, в связи с этим, Оценщик не применял данную корректировку.

Скидка к цене предложения

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 3. Скидка на торг

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%

Скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,8%.

Адрес расположения

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

5 Физические характеристики

Тип объекта

Объект оценки является объектом свободного назначения. Объекты-аналоги также являются объектами свободного назначения. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 4. Тип и назначение

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

Таблица 142

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	0,90	0,89	0,91
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

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 5. Расчет поправки на тип объекта офисно-торговых объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Здание	Здание
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Поправка на размер помещений

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 Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таблица 6. Площадь объекта

11.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 135

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены/арендные ставки)							
		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	3 850,1	900,0	1130,0	620,2	820,0
Коэффициент на площадь	0,7342	0,7910	0,7478	0,7817	0,7935
Корректировка на площадь, %		-11%	-7%	-11%	-11%

Поправка на техническое состояние здания

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 8. Состояние объекта

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на июнь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 191

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 9. Расчет поправки на состояние для офисно-торговых объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Состояние	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.	удовл.
Величина поправки		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на вид и состояние отделки

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 10. Вид и состояние отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 203

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметического ремонта	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косметического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 11. Расчет поправки на вид и состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Состояние и уровень отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт "	Отделка "Стандарт"	Требуется косметический ремонт -

Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 850,1	1 550,0	3 079,0	1 792,0	1 492,3
Без отделки (требует капитального ремонта)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
требует косметического ремонта	0,0	0,0	0,0	0,0	1 492,3
отделка "эконом"	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
отделка "стандарт"	3 850,1	1 550,0	3 079,0	1 792,0	0,0
отделка "премиум"	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
Без отделки (требует капитального ремонта) / отделка "стандарт"	0,72				
требует косметического ремонта / отделка "стандарт"	0,82				
отделка "эконом" / отделка "стандарт"	0,89				
отделка "премиум" / отделка "стандарт"	1,10				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	0,8200
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	0,00%	0,00%	0,00%	22,00%

Источник: Расчеты оценщика

Поправка на наличие парковки

Объект оценки и все объекты аналоги располагают стихийной парковкой на территории, корректировка не применяется.

8. РАСЧЕТ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

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, Август 2021 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 12. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

<i>Общие сведения</i>						
Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Источники информации	Интернет источник		https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/246051547/	https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/245518443/	https://komi.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_20414_kv_m_komi_syktyvkar_ul_morozova_115_6843219049/	https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/221925348/
	Контактное лицо		ID 63585341 +7 904 102-46-88 +7 912 867-06-98	Амур Агентство недвижимости +7 904 209-73-98	Александр Собственник +7 (912) 867-18-22	Этажи Сыктывкар Агентство недвижимости +7 912 500-34-18
Текст объявления			0,00	0,00	0,00	0,00
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.			3 600,00	4 800,00	4 800,00	3 228,00
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	Право аренды на стандартных рыночных условиях
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Адрес расположения		Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Коми респ., Сыктывкар, ул. Морозова, 111/1	Коми респ., Сыктывкар, Октябрьский просп., 156	Коми респ., Сыктывкар, Школьная ул., 29	Сыктывкар, ул. морозова, 115
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	3 850,1	950,0	1 673,7	2 041,4	1 250,0
<i>Расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода</i>						
Ставка аренды за кв.м. в год, руб.			4 800,00	4 800,00	3 228,00	2 832,00
<i>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</i>						
Передаваемые имущественные права на объект		Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	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%	0,00%
Ограничения (обременения) прав	руб./кв. м в год	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		4 800,00	4 800,00	3 228,00	2 832,00
<i>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</i>						
Нетипичные условия финансирования		Сопоставимы	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		4 800,00	4 800,00	3 228,00	2 832,00
<i>Условия продажи</i>						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		4 800,00	4 800,00	3 228,00	2 832,00
<i>Условия рынка</i>						
Время продажи		2021, август	2021, август	2021, август	2021, август	2021, август
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		4 800,00	4 800,00	3 228,00	2 832,00

Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-9,50%	-9,50%	-9,50%	-9,50%
Цена, скорректированная на торг	руб./кв. м в год		4 344,00	4 344,00	2 921,34	2 562,96
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Коми респ., Сыктывкар, Октябрьский просп., 156	Коми респ., Сыктывкар, Школьная ул., 29	Сыктывкар, ул. морозова, 115	Коми респ., Сыктывкар, ул. Кирова, 20
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Выход на красную линию		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Тип объекта	кв.м.	Здание	Здание	Здание	Встроенное нежилое помещение	Здание
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	8,70%	0,00%
Общая площадь объекта, кв. м	кв.м.	3 850,1	950,0	1 673,7	2 041,4	1 250,0
Величина поправки	%		-10,80%	-6,60%	-5,10%	-8,80%
Этаж расположения		1,2,3,4,5	1,2	1,2	цоколь, 1	1-й этаж 800 м2, 2-й этаж 450
Величина поправки	%		-7,30%	-9,50%	-4,80%	-11,80%
Наличие отдельного входа с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид и состояние отделки		Стандартная отделка в хорошем состоянии	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Премиум	Стандартная отделка в хорошем состоянии	Без отделки
Величина поправки	%		0,00%	-9,09%	0,00%	32,28%
Экономические характеристики						
Операционные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или зонирование)						
Использование объекта	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис	Офис
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью		Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Величина поправки	%		0,00%	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	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-18,10%	-25,19%	-1,20%	11,68%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		3 557,74	3 249,75	2 886,28	2 862,31
Выводы						
Общая валовая коррекция			27,60	34,69	28,10	62,38
Весовой коэффициент			0,273	0,258	0,272	0,197
Средневзвешенная рыночная ставка аренды	руб./кв. м в год		3 158,64			

Обоснование вносимых корректировок (поправок)

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 аренды¹, 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 отсутствуют² 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

¹ 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».

² Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

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 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

Следует отметить, что в текущих экономических условиях России метод сравнительных продаж имеет ряд ограничений. Так, например, наиболее целесообразно осуществлять сравнение на основании информации о ценах зарегистрированных сделок. Однако информация о реальных сделках является «закрытой» информацией. Наиболее доступными являются данные о ценах предложений на аналогичные объекты, выставленные на свободную продажу.

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 13. Скидка на торг

13.2.1. Коллективное мнение экспертов-оценщиков

Значения скидки на торг по мнению экспертов-оценщиков, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 231

Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,5%.

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

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таблица 14. Линия расположения

10.2.2. Данные на октябрь 2020 года

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

Таблица 82.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/арендная ставка			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

Объект оценки и все объекты-аналоги расположены на красной линии, соответственно, корректировка не применяется.

6. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таблица 15. Тип объекта

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

Таблица 142

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	0,90	0,89	0,91
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

Объект оценки является встроенным офисным помещением. Объекты-аналоги также являются встроенными офисными помещениями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 16. Расчет поправки на тип объекта офисно-торговых объектов

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	Здание	Здание	Здание	Встроенное нежилое помещение	Здание
Величина поправки		0,00%	0,00%	8,70%	0,00%

Общая площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таблица 17. Площадь объекта

11.1.2. Данные на октябрь 2020 года

Матрицы коэффициентов

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

Таблица 135

		усредненные данные по России (цены/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	1,09	1,17	1,25	1,32	1,38	1,45	1,48
	50-100	0,91	1,00	1,07	1,14	1,21	1,26	1,32	1,35
	100-250	0,85	0,93	1,00	1,06	1,13	1,17	1,23	1,26
	250-500	0,80	0,88	0,94	1,00	1,06	1,10	1,16	1,19
	500-1000	0,76	0,83	0,89	0,94	1,00	1,04	1,09	1,12
	1000-1500	0,73	0,79	0,85	0,91	0,96	1,00	1,05	1,07
	1500-3000	0,69	0,76	0,81	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
	>3000	0,68	0,74	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00

Корректирующие коэффициенты на фактор масштаба для цен и арендных ставок объектов офисного назначения, расположенных в городах с различной численностью

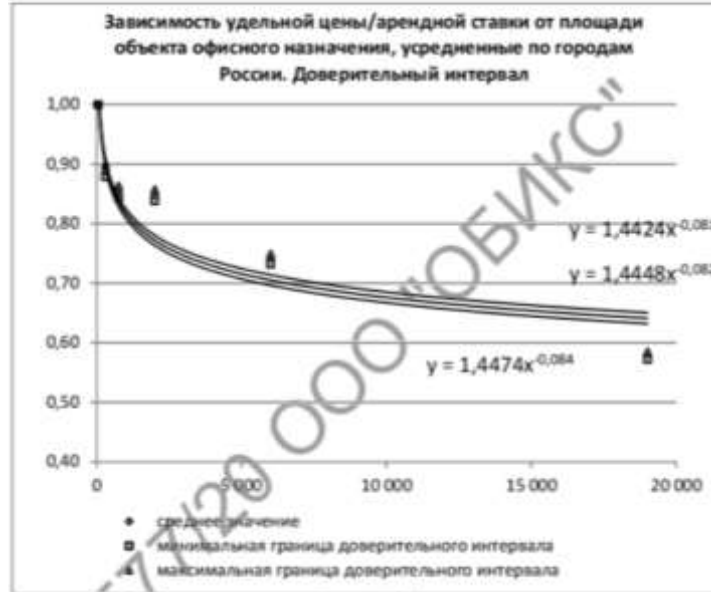


Рис. 84²⁹

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,4474 * (\text{Площадь объекта})^{-0,084}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 18. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	3 850,1	950,0	1 673,7	2 041,4	1 250,0
Коэффициент на площадь	0,7342	0,8234	0,7861	0,7734	0,8051
Корректировка на площадь, %		-10,80	-6,60	-5,10	-8,80

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода»

Таблица 19. Этаж расположения

Матрицы коэффициентов

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

Таблица 156

Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,21	1,36	1,63
	2 этаж и выше	0,83	1,00	1,13	1,35
	цоколь	0,74	0,89	1,00	1,20
	подвал	0,61	0,74	0,84	1,00

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 20. Расчет корректировки на этаж расположения

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей	1,2,3,4,5	1,2	1,2	цоколь, 1	1-й этаж 800 м2, 2-й этаж 450
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 850,1	950,0	1 673,7	2 041,4	1 250,0
Подвал	562,5	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	1 020,7	0,0
1 этаж	674,4	350,0	836,9	1 020,7	800,0
2 этаж и выше	2 613,2	600,0	836,8	0,0	450,0
Соотношения удельных цен					
подвал / 1 этаж	0,61				
цоколь / 1 этаж	0,74				
2 этаж и выше / 1 этаж	0,83				
Расчет корректировки					
Коэффициент, соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,828	0,893	0,915	0,870	0,939
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-7,3%	-9,5%	-4,8%	-11,8%

Источник: Расчеты оценщика

Отдельный вход с улицы

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 21. Наличие отдельного входа

Значения корректирующих коэффициентов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 157

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной арендной ставке такого же объекта с отдельным входом	0,86	0,85	0,87

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют отдельный вход, соответственно, корректировка не применяется.

Вид и состояние отделки

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 22. Вид и состояние отделки

Справочник оценщика недвижимости-2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия по состоянию на октябрь 2020 г.

Матрицы коэффициентов

Таблица 203

ценя/арендные ставки объектов		аналог				
		без отделки (требует капитального ремонта)	требует косметического ремонта	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требует капитального ремонта)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требует косметического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 23. Расчет поправки на вид и состояние отделки

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Распределение площадей					
Состояние и уровень отделки	Отделка "Стандарт"	Отделка "Стандарт"	Отделка "Премиум"	Отделка "Стандарт"	без отделки - 800 кв.м., требуется косметический ремонт -450 кв.м.
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 850,1	950,0	1 673,7	2 041,4	1 250,0
Без отделки (требуется капитальный ремонт)	0,0	0,0	0,0	0,0	800,0
требуется косметического ремонта	0,0	0,0	0,0	0,0	450,0
отделка "эконом"	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
отделка "стандарт"	3 850,1	950,0	0,0	2 041,4	0,0
отделка "премиум"	0,0	0,0	1 673,7	0,0	0,0
Соотношения удельных цен					
Без отделки (требуется капитальный ремонт) / отделка "стандарт"	0,72				
требуется косметического ремонта / отделка "стандарт"	0,82				
отделка "эконом" / отделка "стандарт"	0,89				
отделка "премиум" / отделка "стандарт"	1,10				
Расчет корректировки					
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	1,0000	1,0000	1,1000	1,0000	0,7560
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	0,00%	-9,09%	0,00%	32,28%

Парковка

Корректировка применяется согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода».

Таблица 24. Наличие парковки

Матрицы коэффициентов

Таблица 121

Цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог		
		без парковки	стихийная	организованная
объект оценки	без парковки	1,00	0,91	0,82
	стихийная	1,10	1,00	0,90
	организованная	1,22	1,11	1,00

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.

Определение потенциального валового дохода (ПВД).

Эффективная площадь к аренде

Эффективная площадь к аренде учитывается арендодателем доходной недвижимости при расчете арендной платы, поскольку некоторые помещения доходного здания, блока или этажа здания не используются для сдачи в аренду, хотя выполняют важные и обязательные функции при эксплуатации и обслуживании здания. Обычно, это помещения общего пользования (коридоры, площади лестничных клеток, санузлы, вестибюли, тамбуры и пр.), вспомогательные помещения (венткамеры, помещения обслуживания лифтов, котельные, технические этажи и др.), а также помещения управления и обслуживания здания (комнаты обслуживающего персонала здания и хранения инвентаря и др.).

В риэлтерской практике используется так называемый коридорный коэффициент $K_{корид}$.

Коэффициент рассчитывается как отношение общей площади доходной недвижимости к арендопригодной площади (<https://statiel.ru/index.php/ocenka/57-stati-po-teme-otsenki-nedvizhimosti/666>)
 $K \text{ корид.} = S_{\text{общ.}} / S_{\text{арендопригодн.}}$

Анализируя технические паспорта зданий и встроенных помещений различного назначения и различных стандартов постройки, специалисты StatRielt выявили наиболее типичные значения Коридорных коэффициентов и Коэффициентов арендопригодной площади. Пределы значений зависят от общей площади объектов и стандартов (проектов) постройки. Обнаруживается зависимость: чем больше общая площадь объекта доходной недвижимости и чем современнее проект здания, тем меньше доля вспомогательных помещений в общей площади объекта, следовательно, Коэффициент арендопригодной площади выше, а Коридорный коэффициент ниже. По расчетам StatRielt на основе сопоставления технической документации объектов

№	Назначение и классы качества доходных зданий и помещений	Коридорный коэффициент	Коэффициент арендопригодной площади		
		Нижняя и верхняя границы	Среднее значение	Нижняя и верхняя границы	Среднее значение
1.	Здания, построенные до 1992 года				
1.1.	Здания и встроенные помещения розничной торговли	1,04 - 1,19	1,12	0,84 – 0,96	0,90
1.2.	Административные и др. общественные здания и встроенные помещения	1,10 - 1,30	1,20	0,77 – 0,91	0,84
1.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,14	1,08	0,88 – 0,98	0,93
1.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,19	1,10	0,84 – 0,98	0,91
2.	Здания, построенные после 1991 года				
2.1.	Здания и встроенные помещения торгово-развлекательного назначения	1,16 - 1,20	1,18	0,83 - 0,87	0,85
2.2.	Офисные (административные) здания и встроенные помещения	1,12 - 1,20	1,16	0,83 - 0,89	0,86
3.3.	Складские здания и блоки	1,02 - 1,09	1,05	0,92 - 0,98	0,95
4.4.	Производственные здания и блоки	1,02 - 1,16	1,09	0,86 - 0,98	0,92

В стандарте БОМА (BOMA (Building Owners and Managers Association) это Северо-Американская организация владельцев офисной недвижимости, издающая и способствующая продвижению стандарта с 1916 года, который, де-факто, стал основным методом в области оценки коммерческой офисной и торговой недвижимости. Последняя редакция стандарта носит название ANSI/BOMA Z65.1-1996 Standard for Measuring Floor Area in Office Buildings и опубликована в 1996 году) используется аналогично как (коридорный) коэффициент здания. Обычно в современных офисных зданиях, коэффициент имеет значение от 1.05 до 1.25 (соответственно доля арендопригодной площади 0,95-0,8) и зависит от многих факторов, от размера входной группы, ширины лестниц, коридоров, лифтовых холлов и т. д.

В экспертной оценке доля арендопригодной площади принимается в осторожной оценке (см. описание здания в размере 0,85).

Таблица 25. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оцениваемый объект	Эффективная площадь к аренде.	Арендная ставка, руб. кв. м/год	ПВД, руб.
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	3 850,1*0,85 = 3 272,59	3 158,64	10 336 917,88

Источник: расчеты Оценщика

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:

$$ДВД = ПВД - Потери + Прочие доходы$$

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для доходного подхода»

Таблица 26. Процент от недозагрузки

2.1. Процент недозагрузки на активном рынке Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Процент недозагрузки при сдаче в аренду, для активного рынка объектов свободного назначения составляет 12,5 %.

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.

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:

Объект	ПВД, руб.	K_n	$K_{пп}$	ДВД, руб.
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	10 336 917,88	12,5%	0	9 044 803,15

Источник: расчеты Оценщика

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;

Согласно Справочник оценщика недвижимости-2019 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости».

Таблица 27. Операционные расходы

8.1. Типовые операционные расходы собственника объекта офисной недвижимости

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 33

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	20,0%	18,5%	21,4%
2. Офисные объекты класса С и ниже	18,1%	16,8%	19,5%

Значение процента операционных расходов для активного рынка высококлассных офисов класса В и сходных типов объектов недвижимости принимается в экспертной оценке в размере 20,0% от потенциального валового дохода.

Таким образом, величина операционных расходов составит:

Таблица 28. Операционные расходы

Объект	ПВД, руб.	К _{оп}	Операционные расходы
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	9 044 803,15	20,0%	1 808 960,63

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 29. Расчет чистого операционного дохода

Объект	ДВД, руб.	ОР, руб.	ЧОД, руб.
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	9 044 803,15	1 808 960,63	7 235 842,52

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

$C_{\text{ед об}}$ — справедливая 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

случаи 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 Справочник оценщика недвижимости-2019 "Операционные расходы для коммерческой недвижимости».

Таблица 30. Ставки капитализации

Значения текущей доходности недвижимости, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 46

усредненные данные по России			
Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисные объекты	8,7%	7,9%	9,4%
2. Торговые объекты	9,7%	8,8%	10,6%
3. Объекты свободного назначения	9,6%	8,7%	10,5%

Исходя из анализа рынка, в экспертной оценке для условий пандемии значение ставки капитализации для активного рынка объектов свободного назначения принимается в размере 10,5% (верхняя граница доверительного интервала).

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

Таблица 31. Справедливая стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Объект	Чистый операционный доход (справочно с НДС), руб. в год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость (справочно с НДС), руб.	Справедливая стоимость (справочно без НДС), руб.
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	7 235 842,52	10,5%	68 912 785,90	57 427 321,58

Источник: расчеты Оценщика

Итого стоимость объекта оценки в рамках доходного подхода составляет округленно:

57 427 000 (Пятьдесят семь миллионов четыреста двадцать семь тысяч) рублей

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 32. **Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб., без НДС**

№	Подход	Результат без НДС
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	54 322 000
3	Доходный подход	57 427 000

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 33. 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	54 322 000	0,5	27 161 000
Результат, полученный в рамках доходного подхода	57 427 000	0,5	28 713 500
Согласованное значение справедливой стоимости			55 874 500

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 (справочно без НДС):

55 874 500 (Пятьдесят пять миллионов восемьсот семьдесят четыре тысячи пятьсот) рублей

10. 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:

Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа

1. <https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/261994170/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Здание, 900 м²" (Building, 900 m²). The location is "Коми респ., Сыктывкар, Дарное местечко, 3/35 На карте" (Republic of Komi, Syktyvkar, Darnoye settlement, 3/35 on map). The price is listed as "16 500 000 Р" (16,500,000 RUB). The listing includes a large photo of a two-story brick building with a blue roof. On the right side, there is a section for the real estate agency "МИЗЛЬ - Офис в Сыктывкаре" (MIZLY - Office in Syktyvkar), which has been active since 1990 and has 163 objects. The agent's name is "Дмитрий Ганкер" (Dmitry Ganker).

2. <https://syktyvkar.cian.ru/sale/commercial/259814471/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The main title is "Здание, 1 130 м²" (Building, 1,130 m²). The location is "Коми респ., Сыктывкар, Колосова ул., 42 На карте" (Republic of Komi, Syktyvkar, Kolosova St., 42 on map). The price is listed as "21 000 000 Р" (21,000,000 RUB). The listing includes a large photo of an interior staircase with wooden railings. On the right side, there is a section for the real estate agency "КС Альфа" (KS Alpha), which has been active since 2003 and has 109 objects. The agent's name is "Алексей Яков" (Alexey Yakov).

3. https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_6202_m_zuarenda_1_3380_m_2188716063

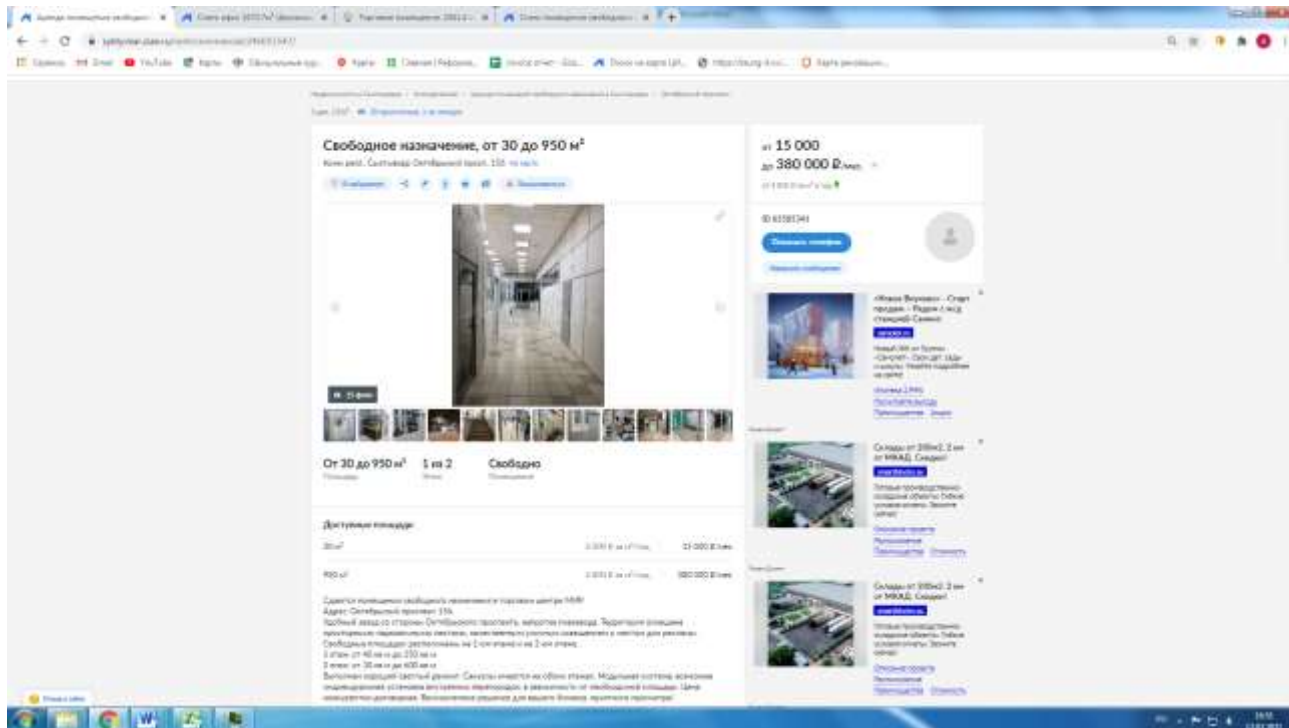
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/nezhiloe_zdanie_6202_m_zuarenda_1_3380_m_2188716063. The listing is for a commercial building for rent, titled "Нежилое здание, 620,2 м² + зу(аренда), 1 338,0 м²" with a price of 16 371 000 Р. The listing is from the company "LOTBANKROT - Единая база залоговой недвижимости" and was posted on August 9 at 10:55. A photograph of a multi-story building is shown. To the right of the photo are buttons for "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). Below these are buttons for "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) and "Контакты продавца" (Seller contacts), which lists "Мезит". A "Сообщения" (Messages) button is visible in the bottom right corner.

3. https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_820.00_m_2124585798

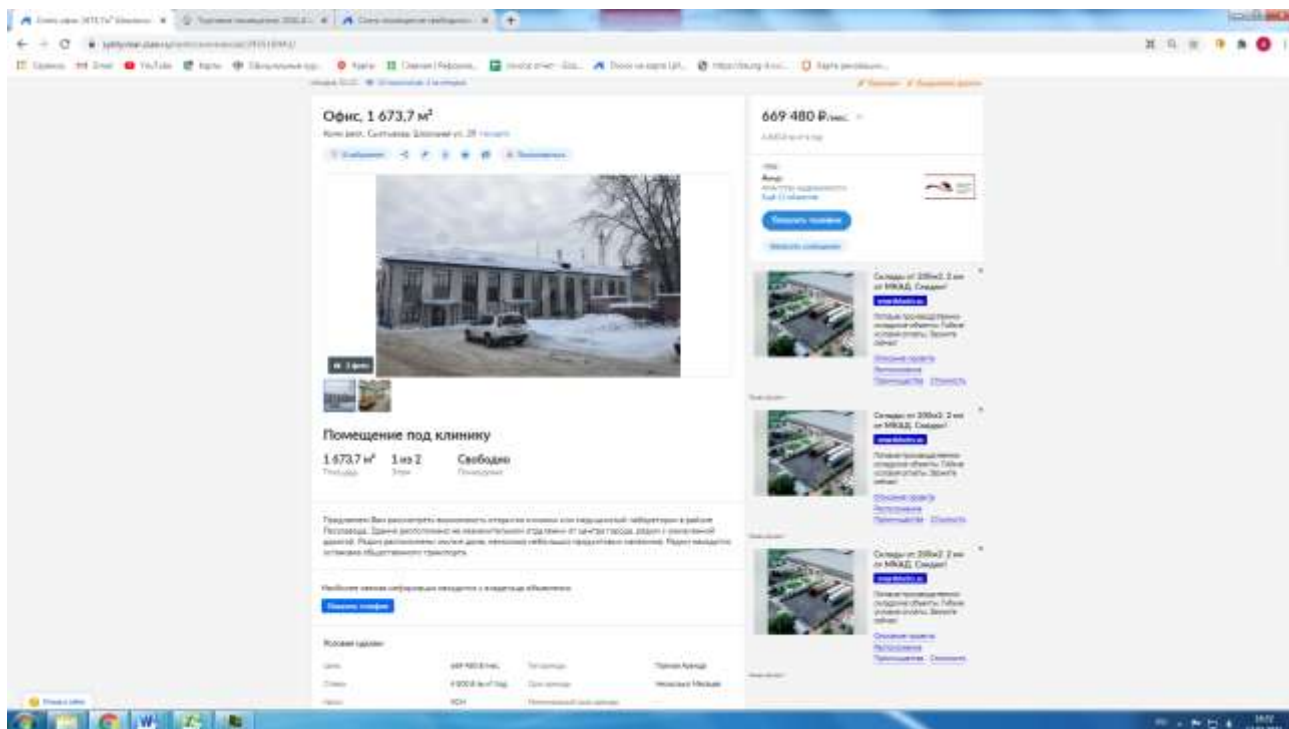
The screenshot shows a web browser window displaying an Avito listing. The URL in the address bar is https://www.avito.ru/syktvykar/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_zdanie_820.00_m_2124585798. The listing is for a commercial building for sale, titled "Продам здание, 820.00 м²" with a price of 17 350 000 Р. The listing is from the company "Компания 'КС Альфа'" and was posted on August 5 at 11:57. A photograph of a large industrial-style building is shown. To the right of the photo are buttons for "Показать телефон" (Show phone) and "Написать сообщение" (Write message). Below these are buttons for "Подписаться на продавца" (Subscribe to seller) and "Контакты продавца" (Seller contacts), which lists "Мезит". A "Сообщения" (Messages) button is visible in the bottom right corner.

Аренда

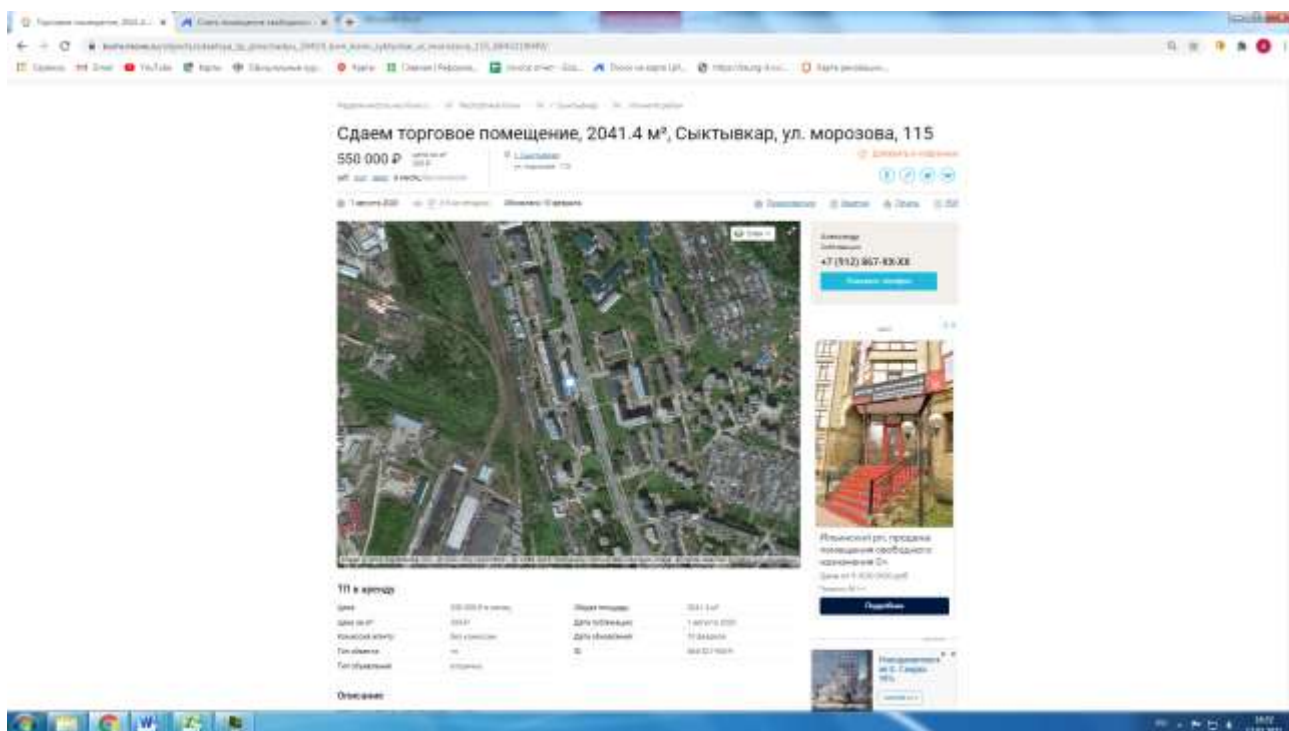
1. <https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/246051547/>



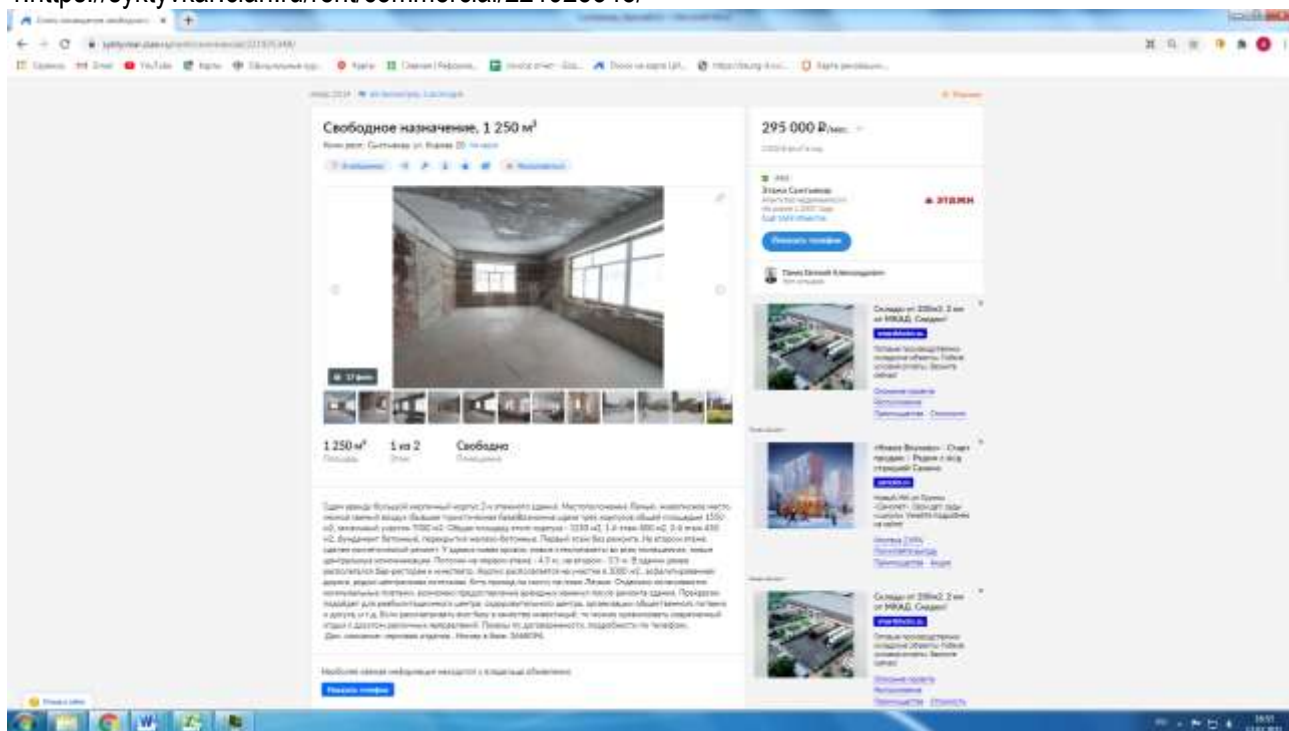
2. <https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/245518443/>



3. https://komi.move.ru/objects/sdaetsya_tp_ploschadyu_20414_kvm_komi_syktyvkar_ul_morozova_115_6843219049/

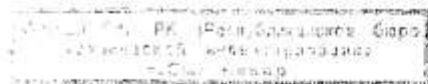


4. <https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/221925348/>



ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ





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	<i>И</i>	<i>05</i>			<i>02.05.06512</i>	<i>№0.1.000</i>
	<i>А</i>	<i>Б</i>	<i>В</i>	<i>Г</i>	<i>Д</i>	<i>Е</i>

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

III. Благоустройство здания – кв. м общей площади

Дата записи	Выполнено	Классификация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Воды		Газоснабжение		Электроснабжение	Лифты шт	
			от ТЭЦ ВК	от тепловой (магистральной) котельной	от собственной котельной	теплице		с централизованной горячим водоснабжением	с местными колонками	спиритовый	жилищный		посадочные	(р) общие
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
30.05.05	3850.1	3850.1	3850.1				3850.1					3850.1		



IV. Общие сведения

Наименование Коммерческий центр
 Использование _____
 Количество мест (мощность) _____
 и) _____
 б) _____
 в) _____

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

Литера	Наименование здания и его частей	Формулы подсчета площадей по наружному обмеру	Площадь, кв.м	Высота, м	Объем, куб.м
1	2	3	4	5	6
а	Основное строение	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96)$	825.2	3.58	2954
	I эт.				
	II - III эт.	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96) + \frac{28.92 + 30.0}{2} \cdot 2.07 - \frac{22.03 + 22.90}{2} \cdot 2.07 - (3.68 \cdot 2.07) - (6.33 \cdot 2.07) - (3.67 \cdot 2.07)$	904.4	6.50	5878
	IV - V эт.	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96) + \frac{28.92 + 30.0}{2} \cdot 2.07 - \frac{22.03 + 22.90}{2} \cdot 2.07$	932.7	6.82	6361
	подвал	$3.14 \cdot 4.13^2 + \frac{25.24 + 30.90}{2} \cdot 15.81 + \frac{18.06 + 24.0}{2} \cdot 15.96 - (2.02 \cdot 1.95) - (1.96 \cdot 1.96)$	825.2	2.92	2410
	вход в подвал	$5.66 \cdot 1.50$	8.5		
	крыльцо а	$4.2 \cdot 1.35 + 3.05 \cdot 0.80$	8.1		
	крыльцо б	$\frac{30.90 - 32.74}{2} \cdot 4.75 + \frac{24.0 + 25.50}{2} \cdot 4.75 - \frac{(2.80 + 1.35 \cdot 1.60)}{2} - (15.90 \cdot 2.0 + \frac{2.0 \cdot 1.90 \cdot 0.95}{2}) - \frac{2.40 + 7.80 + 2.0}{2} - (\frac{25.0 + 24.8}{2} \cdot 2.0) - (1.57 \cdot 2.35)$	162.5		
	газон	$15.90 \cdot 2.0 + \frac{2.0 \cdot 1.90}{2} \cdot 0.95 + \frac{8.40 + 7.80}{2} \cdot 2.0 + \frac{25.0 + 24.60}{2} \cdot 2.0 + 1.57 \cdot 2.35$	102.9		
			1107.2		
	лоджии	$[(3.68 \cdot 2.07) + (3.67 \cdot 2.07)]$ $(6.33 \cdot 2.07) \cdot 2$	15.2		
			15.2		

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер В Год постройки 2001 Число этажей пять + подвал

Группа капитальности I Вид внутренней отделки лучше

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформация, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельный вес по таблице	Повреждения в удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа в строении	Текущие изм. износ в %		
									элемент	строение	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	
1.	Фундамент	ж/бетонные сваи ж/б ростверк	хорошее	3	1	3					
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	— . —	27	1	27					
	б) перегородки	ячеистобет. блоки гипсокартон стеклопакет									
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. стеклопакет 5 ст. + дерев. облиц.	6	1	6					
		б) дверные	простая, стеклопакет								
7	Внутренняя отделка	стены обшиты гипсокартоном обои под окраску подвесные потолки в туал. кафель стены	— . —	5	1	5					
8	Систем. и электростроительств	а) отопление	от ЦБК								
		б) водоснабжение	стальные трубы								
		в) канализация	чугунные трубы								
		г) гор. водоснабжен.	централизован.								
		д) ванны									
		е) электроснабжение	скрытая провод.	— . —	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 $\frac{100 - X}{100} \times 100 =$

стр. 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 (деформация, 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	Технический износ в %	
									к элементу	к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Фундамент									
2	а) наружные и внутренние капитальные стены									
	б) перегородки									
3	Перекрытия	а) чердачное								
		б) междуэтажное								
		в) надподвальное								
4	Крыша									
5	Полы									
6	Проемы	а) оконные								
		б) дверные								
7	Внутренняя отделка									
8	Связки 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 $\frac{100 \cdot X}{100} =$										

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Наименование конструктивных элементов	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	% износа			% износа			% 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			% износа			% 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

Исчисление восстановительной и действующей стоимости зданий

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

Литер	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость израсходованных по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) на:						Стоимость израсходованных с поправками	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.	
						удельный вес	группу	калитая	климат.	район	коэф. коэф.					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17
а)	Основное	28	93А	м ³								4593	51 193 913	-	31 193 913	

IX. Техническое описание служебных построек

Наименование конструктивных элементов	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	% износа			% износа			% 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			100	X			100	X	

Наименование конструктивных элементов	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	% износа			% износа			% 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			100	X			100	X	

X. Исчисление стоимости служебных построек

Литер	Наименование здания и его частей	№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость материала по таблице	Поправки к стоимости (коэффициенты) к:					коэф.	Стоимость материала с поправками	Кол-во (объем – руб., площадь – кв.м)	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Действит. стоимость в руб.
						удельный вес	группу капитал.	климат. район								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

Лист	Наименование здания и его частей	Материал, конструкция	Размеры			№ сборки	№ таблицы	Измеритель	Стоимость измерения по таблице	Поправки на климат. район	Восстановит. стоимость в руб.	% износа	Деят. стоимость в руб.
			длина, м	ширина, высота, м	площадь, кв.м.								
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14

XII. Общая стоимость (в рублях)

В ценах какого года	Основные строения		Служебные постройки		Сооружения		ВСЕГО		
	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	восстано- вительная	действи- тельная	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
2005	31	413	913				31	413	913

XIII. Эспликация к поэтажному плану дома
по ул. (пер.) _____

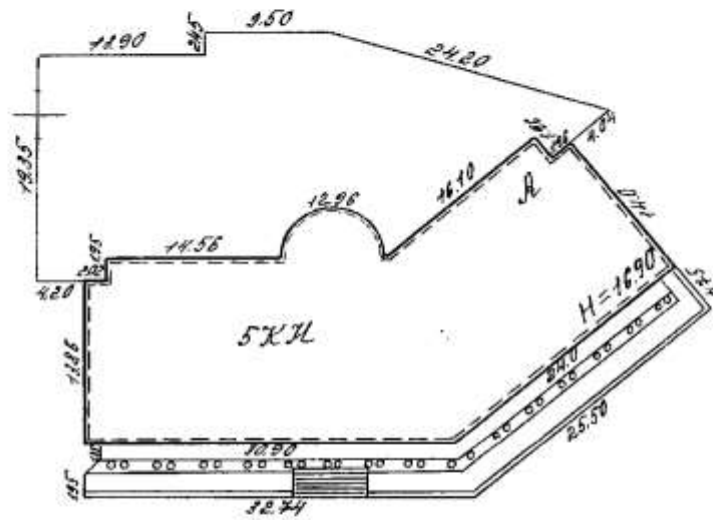
Расположенного в городе (другом поселении) _____

Этаж по плану, этажность (назначенная)	№ квартиры или помещения	В каком здании, корпусе, подвале	Назначение частей помещений (жилые комнаты, кухни, туалеты, санузлы, балконы и т.д.)	Формула для подсчета площади	Площадь по внутреннему обмеру в кв.м. в т.ч. предназначенная под помещения											Итого по квартире (этажу, этажности)	Место нахождения по инвентарному плану				
					жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные	жилищные			жилищные	жилищные	жилищные	жилищные
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	

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 музик.
школке



уз-к 9 N 39

ул. Кирова

Организация	ГНУ
Акт	Ситуационный земельного участка
№ участка	Кирова 45
№ документа	30.05.05. коммерческий центр
Исполнитель	Чушова
Дата	август
Город	Там

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на-чина с этажа)	№ квартир или помещений	№ комн., 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-метр. по внутр. обмеру									
					жилье		капительск.		промшл.		бытовые		торговые		складские			вспомогател. (по квартир. этажу строен.)	вспомогател. (по квартир. этажу строен.)							
					основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая	основная			тепловая	основная	тепловая	основная	тепловая		
подвал		1	помещение	5.42×6.71	36.4																		36.4	2.04		
		2	раздевальня	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	$1.47 \times 4.01 + 2.06 \times 0.5 + 6.84 \times 1.18 + 1.47 \times 0.43$		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	электрическая	3.20×2.0		6.4																			6.4	
		14	коридор	16.04×1.27		20.4																			20.4	
		15	лестн. кл.	$2.0 \times 2.63 + \frac{3.14 \times 3.38}{2} - \frac{3.14 \times 2.37}{2} + 1.28 \times 0.65 \times 1.12$		21.4																			21.4	
		16	коридор	248×4.43		11.0																			11.0	

Лист 1 из 1
№ 001/1-4662-09

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на чинах с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения												Высота по-метр. по внутр. обмеру				
					жилье			канцелярск. промышл.			бытовые торговые			складские							
					основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	итого (по квартире, этажу строен.)	
подвал																					8.0
	17		подсобное помещение	1.83×4.39																	7.2
	18		коридор	1.66×4.36																	35.9
	19		помещение	5.33×6.73																	10.9
	20		подсобное помещение	$\frac{0.58 + 2.93}{2} \times 6.24$																	6.5
	21		коридор	$\frac{3.10 + 3.78}{2} \times 1.88$																	26.3
	22		помещение	$\frac{3.86 + 5.97}{2} \times 5.28 + 0.26 \times$																	14.0
				$\times 4.97 - 0.21 \times 0.94$																	26.5
	23		подсобное помещение	$\frac{0.97 + 3.27}{2} \times 6.68$																	36.2
	24		помещение	$\frac{4.03 + 5.88}{2} \times 5.34$																	23.1
	25		помещение	6.77×5.35																	15.2
	26		помещение	$3.43 \times 6.51 + 1.07 \times 0.7$																	
	27		— " —	2.28×6.68																	
	30		помещение	2.32×3.53																	8.2
	31		"	1.85×3.44																	6.4
	32		коридор	0.88×4.60																	4.0
	33		лестн. к.л.	7.32×0.95																	7.0

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на чинах с этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, котел, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												высота по- метр. по внутр. обмеру									
					жилье			канцелярск.			промышл.			бытовые				торговые			складские			иные		
					основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	иные	иные		
I	1	№ комн., кухня, коридоров и пр.	кабинет	$3,27 \times 5,54$		18,1																		18,1	2,6	
	2		кабинет	$3,26 \times 5,54$		18,1																			18,1	
	3		операцион. зал	$5,58 \times 6,77 + 2,25 \times 2,03$		42,4																			42,4	
	5		туалет	$0,95 \times 1,58$			1,5																		1,5	
	6		туалет	$2,0 \times 1,58$			3,2																		3,2	
	7		"	$1,38 \times 2,60$			3,6																		3,6	
	8		"	$1,12 \times 1,38$			1,5																		1,5	
	9		лестн. клетка	$2,70 \times 5,09$			13,7																		13,7	
	10		тамбур	$1,22 \times 1,22$			1,5																		1,5	
	11		тамбур	$1,22 \times 1,22$			1,5																		1,5	
	12		кабинет	$3,47 \times 6,89 - 0,28 \times 0,16$		23,8																			23,8	
	13		предкладовая	$6,33 \times 1,75$		11,1																			11,1	
	14		депозитарий	$4,05 \times 6,34$		25,7																			25,7	
	15		коридор	$1,32 \times 16,0 - 105 \times 0,18$		20,9																			20,9	
	16		вспомогат. зал	$6,79 \times 9,91$		67,3																			67,3	
	17		лифт	$2,42 \times 1,75$		4,2																			4,2	

Лист 3 из 3, дат. 02.12.11 44-0-09

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на- чальная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения														
					жилье		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		иные		
					основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	основная	вспомогат- тельная	итого	высота по- этажу строен. (по квартире)	высота по- этажу по- обмеру
1																			
	33		коридор	$\frac{210 \cdot 159}{2} \cdot 1,54$		2,5											2,5		
	34			$\frac{20,07 \cdot 18,27}{2} \cdot 1,54 - 0,75 \cdot 0,16$		25,6											25,6		
	35			$0,85 \cdot 4,66$		4,0											4,0		
	36		местн. кл.	$2,70 \cdot 5,09$		13,7											13,7		
	37		тамбур	$1,26 \cdot 1,26$		1,6											1,6		
	38		тамбур	$1,26 \cdot 1,26$		1,6											1,6		
	39		подсобное помещ.	$1,44 \cdot 3,86$		5,6											5,6		
	40		туалет	$1,37 \cdot 1,47$		2,0											2,0		
	41		туалет	$1,47 \cdot 0,74$		1,1											1,1		
	42		опрацион. 341	$6,77 \cdot 5,39 + 1,96 \cdot 2,69$															
				$-1,97 \cdot 0,25$													41,3		
	43		помещение для клиента	$203 \cdot 1,33$		2,7											2,7		
	44		касса	$2,25 \cdot 1,86$		4,2											4,2		
	45			$1,82 \cdot 2,0$		3,6											3,6		
	46			$1,82 \cdot 1,98$		3,6											3,6		
	47		коридор	$4,23 \cdot 1,11 + 3,18 \cdot 0,24$													5,5		
	48		помещение для клиента	$\frac{1,70 \cdot 2,13}{2} \cdot 2,38 + \frac{1,39}{2} \cdot$															
				$+ 2,25 - 0,37 = 0,41$													4,2		

Тел. Факс: (8212) 4444-09

ЭКСПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывицк.к.ад. по ул. (пер.) Курова № 415

Этажность (на- чальная с этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухон, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, котлорд, 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			промышл.			бытовые			торговые				складские	
					основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная	итого (по квартире, этажу строен.)		
II		1	кабинет	$7.48 \times 6.76 - 0.36 - 0.87$	50.3												50.3	2.80	
		2	"	$3.05 \times 7.51 - 0.4 - 0.65$	22.6												22.6		
		3	"	$5.43 \times 5.57 - 2.0 - 2.66$	24.9												24.9		
		4	туалет	0.80×1.40				1.1									1.1		
		5	туалет	1.40×1.44				2.0									2.0		
		6	помещение	1.44×5.02			7.2										7.2		
		7	лестн. кл.	6.82×2.70									18.4				18.4		
		8	кабинет	6.98×3.51									24.5				24.5		
		9	кабинет	$3.97 \times 6.74 + 2.66 +$ $+ 0.26 - 1.64 \times 1.82$									24.5				24.5		
		9 ^а	кабинет	$2.70 \times 6.77 + 1.09 +$ $- 0.28 - 0.13 \times 1.81$									17.3				17.3		
		10 ^а	коридор	1.11×2.28									3.9				3.9		
		10	коридор	16.05×1.34									21.5				21.5		
		11	зоо-л-о	6.59×6.78									44.7				44.7		
		12	лифт	2.42×1.75									4.2				4.2		
		13	лестн. кл.	$6.78 \times 2.88 + \frac{3.14 \times 3.39^2}{2}$ $- (2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 0.31^2}{2}) +$ $+ (1.28 \times 0.65 \times 1.42)$														27.9	

Итого: 27.9

27.9

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на- чина с 1 этажа)	№ кварти- рин 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 выш. этажу строен.
					основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	основная вспомогател- ная	
1		14	помещение	$\frac{0.63 \cdot 5.21}{2} \cdot 6.98$	13.0												13.0
		15	"	$\frac{0.68 \cdot 0.57}{2}$ $\frac{1.06 \cdot 3.34}{2} \cdot 7.06$	16.8												16.8
		16	кабинет	$(6.15 \cdot 2.12) \cdot 0.30$ $6.73 \cdot 7.05 \cdot 1.76 \cdot 0.45$	47.0												47.0
		17	кабинет	$3.52 \cdot 4.09 + 1.63 \cdot 0.83$	15.1												15.1
		18	помещение	$3.53 \cdot 2.89 \cdot 1.76 \cdot 0.47$	9.7												9.7
		18 ^а	лестничн. к.л.	$2.70 \cdot 6.82$						18.4							18.4
		19	подобн помещ	$1.41 \cdot 5.05 \cdot 1.55 \cdot 0.08$ $\frac{20.14 \cdot 20.60}{2} \cdot 1.34$	7.0					7.0							7.0
		20	коридор	$1.20 \cdot 0.5 \cdot \frac{3.33 \cdot 3.35}{2} \cdot 1.19$						32.1							32.1
		21	туалет	$1.54 \cdot 1.34$						2.1							2.1
		22	туалет	$0.97 \cdot 1.54$						1.5							1.5
		23	кабинет	$5.47 \cdot 5.43 \cdot 2.01 \cdot 2.63$ $\frac{4.05 \cdot 6.74}{2} \cdot 7.46$	24.4												24.4
		24	кабинет	$(0.90 \cdot 0.51) \cdot 2 \cdot 0.63$ $\cdot 0.49 + 6.75 \cdot 7.54$													
				$(0.64 \cdot 0.19) \cdot 2$ $\cdot 3.11 \cdot 7.22 + (4.16 \cdot 1.2)$													
				0.57													
				146.7													

№ 191

146.7

3.11 · 7.22 + (4.16 · 1.2) · 0.57

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридоров и пр.	Назнач. и наименование частей помещ. (кл. комната, маг. и , контора, кухня, э. элдор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квадратуре, по квадратуре, высота по обмеру)						
				жилье		на целожил.		промышл.		бытовые		торговые		складские			вспомогат.					
				основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
	1	кабинет	$\frac{4,96 \times 6,58}{2} = 16,28$																	26,1	2,80	
	2	подсобн. помещ.	$\frac{1,88 \times 2,83}{2} = 2,65$																		6,2	6,2
	3	коридор	$1,88 \times 2,65$																		5,0	5,0
	4	кабинет	$5,50 \times 6,76$																		37,2	37,2
	5	кабинет	$6,92 \times 7,53$																		50,6	50,6
	6	кабинет	$3,07 \times 5,57$																		17,1	17,1
	7	туалет	$1,59 \times 1,72$																		2,7	2,7
	8	кладовая	$1,32 \times 1,65$																		2,2	2,2
	9	помещение	$5,43 \times 5,54 = 3,00$																		24,8	24,8
	10	туалет	$1,56 \times 0,88 = 1,37$																		1,3	1,3
	11	туалет	$1,56 \times 1,40$																		2,2	2,2
	12	коридор	$16,08 \times 1,33$																		21,4	21,4
	13	подсобн. помещ.	$5,09 \times 1,49$																		7,6	7,6
	14	лестн. кл.	$2,70 \times 6,82$																		18,4	18,4
	15	кабинет	$7,02 \times 3,53$																		24,8	24,8
	16	кабинет	$7,02 \times 6,73 = 4,72$																		46,5	46,5
	17	холл	$6,77 \times 6,57$																		44,5	44,5

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначе ние частей помещ. (м.кл., 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 этажу строкс. (по квартирн. обмеру)	
				жилые	канцелярск.	промышл.	бытовые	торг.вые	складские	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.		Итого
				основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	Итого	
18	лестн		$2.42 \cdot 1.75$		4.2												4.2
19	лестн. кл		$6.77 \cdot 2.89 + \frac{3.14 \cdot 3.38^2}{2}$ $-(2.95 \cdot 2.86 + \frac{3.14 \cdot 1.37^2}{2})$														
20	помещение		$+(1.28 \cdot 0.65 \cdot 1.42)$ $\frac{1.18 \cdot 3.35 \cdot 7.04 + 0.85 \cdot 3.6}{2}$ $\cdot 7.0 - (0.58 \cdot 0.77) \cdot (2.0 \cdot 0.5 \cdot 2)$														27.9
21	кабинет		$3.69 \cdot 7.09 \cdot (1.69 \cdot 0.27)$														31.5
21 ^а	кабинет		$3.0 \cdot 7.09 \cdot (1.75 \cdot 0.26)$														25.7
22	кабинет		$3.54 \cdot 7.04 \cdot (0.69 \cdot 0.58)$														20.8
23	лестн. кл.		$2.70 \cdot 6.82$														18.4
24	подсобн. пом		$1.43 \cdot 5.12$														7.3
25	коридор		$\frac{3.50 \cdot 3.82}{2} \cdot 1.45 \cdot 0.5 \cdot$ $\frac{1.24 \cdot 20.05 \cdot 20.04}{2} \cdot 1.37$														33.5
26	туалет		$1.52 \cdot 1.44$														2.2
27	туалет		$0.88 \cdot 1.52$														1.3
28	кабинет		$5.39 \cdot 5.55 \cdot 2.64 \cdot 1.96$														24.7
29	коридор		$2.0 \cdot 3.06$														6.1
30	кабинет		$3.07 \cdot 5.08 \cdot 1.92 \cdot 0.08$														15.4

ЭКСПЛИКАЦИЯ

этажом: плану строения, располо. еного в гор. (рис.) Сыстыввар по ул. (пер.) Курова № 45

№ квартир или помещений	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Фо. формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квартире, этаж строен.)	высота по обмеру										
			жилое			канцелярск.			промышл.			бытовые					торговые			складские						
			основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая			
IV																										
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																						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	$6,71 \times 3,92 - (0,4 \times 0,27)$	25,6																						25,6	
		$-(1,72 \times 0,26)$																								
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.	$6,80 \times 2,87 + \frac{3,74 \times 3,39}{2}$																								
		$-(2,95 \times 2,86 + \frac{3,74 \times 3,37}{2})$																								
		$= (128 \times 0,65 \times 1,42)$																								
			28,0																						28,0	

Дан. 11.01.2011 г. № 0812/44-01-49

28,0

28,0

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

№ квартир или помещений	№ комнаты, кухни, коридора и пр.	Наименование частей помес. (жил. комната, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Высота по месту по в.п. (по квартир. этажу строч.)	Высота по месту по в.п.											
				жилье			канцелярск.			промышл.			бытовые					торговые			складские							
				основная	тепловая	вспомогат.	основная	тепловая	вспомогат.	основная	тепловая	вспомогат.	основная	тепловая	вспомогат.	основная	тепловая	вспомогат.	основная	тепловая	вспомогат.	основная	тепловая	вспомогат.				
	14	подсобн. помещ.	$\frac{0,97 \cdot 3,16}{2} + 6,88 + 0,26$																									
			$\frac{2,25 + 0,44 \cdot 2,30}{2} + \frac{1,99 \cdot 1,63}{2} + 1,89$																									
	15	подсобн. помещ.	$\frac{3,34 + 1,58}{2} + 4,75$																									
	16	кабинет	$4,07 \cdot 7,0 - 1,71 \cdot 0,25$																									
	16 ^а	кабинет	$2,59 \cdot 6,99$																									
	17	кабинет	$3,55 \cdot 6,97 + 1,57 \cdot 0,4$																									
			$- 0,24 \cdot 0,42$																									
	17 ^а	лестн. кл.	$2,70 \cdot 6,82$																									
	18	подсобн. помещ.	$1,45 \cdot 5,13$																									
	19	коридор	$\frac{1,34 \cdot 3,27}{2} + \frac{0,5 \cdot 1,52}{2} + \frac{1,20 + \frac{20,07 + 19,93}{2}}{2} \cdot 1,33$																									
	20	туалет	$1,44 \cdot 2,53 - 0,59 \cdot 0,2$																									
	21	кабинет	$3,39 \cdot 7,45 + 1,98 \cdot 2,81$																									
			$\frac{7,44 \cdot 2,66 + 4,34 \cdot 0,54 + 3,04 \cdot 7,03}{2}$																									
	22	кабинет	$7,44 \cdot 2,66 + 4,34 \cdot 0,54 + 3,04 \cdot 7,03$																									
	23	кабинет	$7,42 \cdot 3,99 - 0,64 \cdot 0,12$																									

Лист 1/10, кат. план (0112) 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

ажному плану строения, расположенного в гор. (пос.) Сыктывкар 1.0 ул. (пер.) Кирова № 45

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

Лист 1/1 от 01.04.2012 г.

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на-)	№ квартир или помещений	Назначение частей помещ. (Жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по ану-р. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квартир. стажу строен.)	Высота по-обмеру	
				силы	капильная	промышлен.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.			
У																		
	1	кабинет	$3,32 \times 7,02$														23,3	2,80
	2	кабинет	$3,33 \times 7,0$														23,3	
	3	кабинет	$3,40 \times 6,86$														23,3	
	4	кабинет	$3,23 \times 6,87$														22,2	
	5	кабинет	$3,27 \times 7,64$														25,0	
	6	кабинет	$3,27 \times 7,67 + 2,74 \times 1,96$														30,5	
	7	туалет	$1,43 \times 2,41 - 0,28 \times 0,43$														3,3	
	8	подсобн. пом.	$1,35 \times 4,84$														6,5	
	9	лестн. кл.	$2,70 \times 6,82$														18,4	
	10	кабинет	$3,50 \times 6,84$														23,9	
	11	кабинет	$3,19 \times 6,81 - 1,14 \times 0,1$														21,6	
	12	кабинет	$3,14 \times 6,82$														21,4	
	13	коридор	$1,30 \times 8,59 + 1,80 \times 6,97 + \frac{1,30 \times 1,80}{2} + 0,48$														24,5	
	14	лодж.	$6,78 \times 7,12$														48,3	
	15	лифт	$2,42 \times 1,75$														4,2	

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, кухня, коридор и т.д.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, котельня, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												высота по- метр. по вст. гр.								
					жилье			к.н.сл.скл.			промышл.			бытовые				торговые			складские			итого (по квартир. этажу строен.)	
					основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	основная	вспомогат.	тепловая	итого		
V	16		лестн. кл.	$6,78 \cdot 2,87 + \frac{3,14 \cdot 3,30^2}{4} - \frac{(2,75 \cdot 2,86 + \frac{3,14 \cdot 1,37^2}{4})}{2} + \frac{(2,88 \cdot 0,65 \cdot 1,42)}{2}$																					
	17		подсобн. помещ.	$\frac{1,10 + 2,04}{2} \cdot 2,05 + \frac{0,83 + 3,20}{2} \cdot 7,09 - 0,72 \cdot 0,77$			27,9																	27,9	
	18		подсобн. помещ.	$\frac{1,30 + 3,37}{2} \cdot 5,24 + 2,2 \cdot 0,35$			14,0																	17,0	
	19		кабинет	$3,27 \cdot 7,20$			23,5																	23,5	
	20		кабинет	$3,18 \cdot 7,24$			23,0																	23,0	
	21		кабинет	$3,48 \cdot 5,42$			18,9																	18,9	
	22		подсобн. помещ.	$1,73 \cdot 3,48$			6,0																	6,0	
	23		лестн. кл.	$2,70 \cdot 6,82$			18,4																	18,4	
	24		подсобн. помещ.	$1,31 \cdot 4,86$			6,4																	6,4	
	25		туалет	$2,31 \cdot 1,42 - 0,3 \cdot 0,65$			3,1																	3,1	
	26		помещение	$2,70 \cdot 2,80$			7,6																	7,6	
	27		кабинет	$4,85 \cdot 4,76 - 1,97 \cdot 2,04$			19,1																	19,1	
	28		кабинет	$3,48 \cdot 4,30$			15,0																	15,0	
	29		кабинет	$3,31 \cdot 4,21$			15,9																	15,9	
	30		помещение	$2,04 \cdot 3,31$			6,8																	6,8	

Табл. 1. Анализ. Вид: ИСД (817) 44624Р

поверх. — ЭТАЖ



Филиал ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата	30.05.05
Масштаб	1:200
Исполнитель	Ильшова
Проверил	Вускина
Директор	Тан

18/11 ЭТАЖ



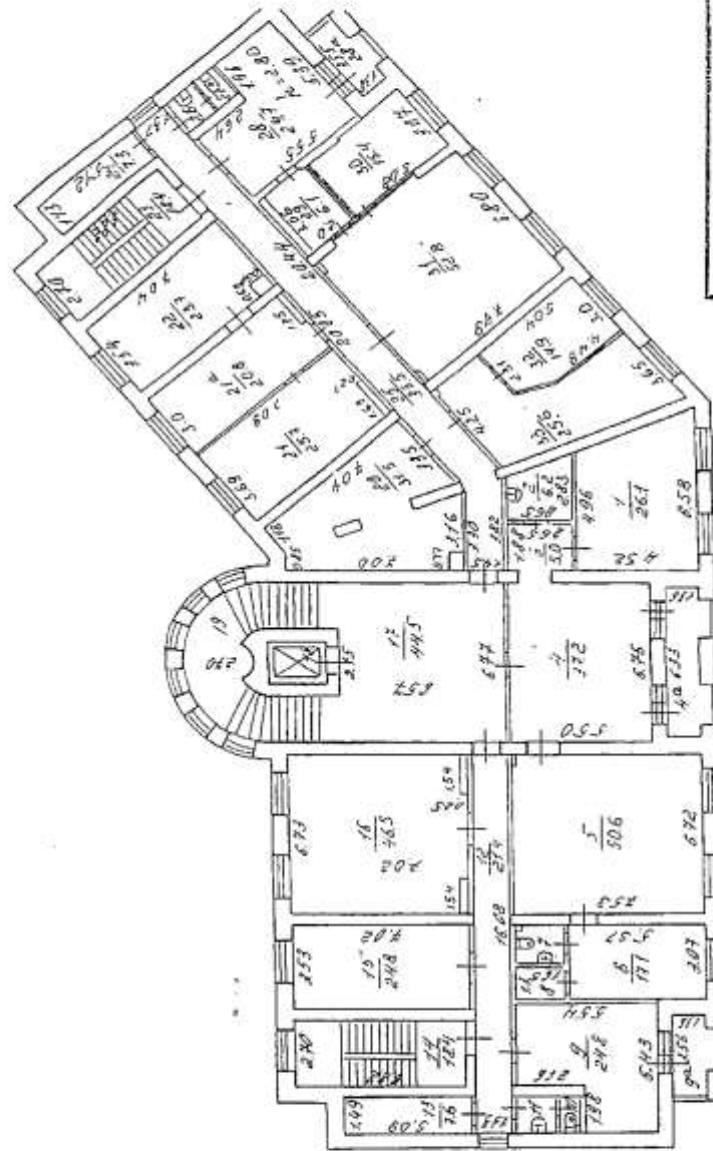
Фирма	ГУП РК «РБТН» г.Сыктывкар	
Дата	18.05.05	М 1: 2 00
Исполнитель	Ильина	
Проверил	Ильина	

204 5 АЖ



Фирма ГУП РК «РБН» г.Саяттыккэр	
Дата	30.05.03
Исполнитель	Иванова-Комаровская Юлия Владимировна
Проектировщик	Бушева
Директор	Букина Там
Масштаб	1:200

Э. С. Ж

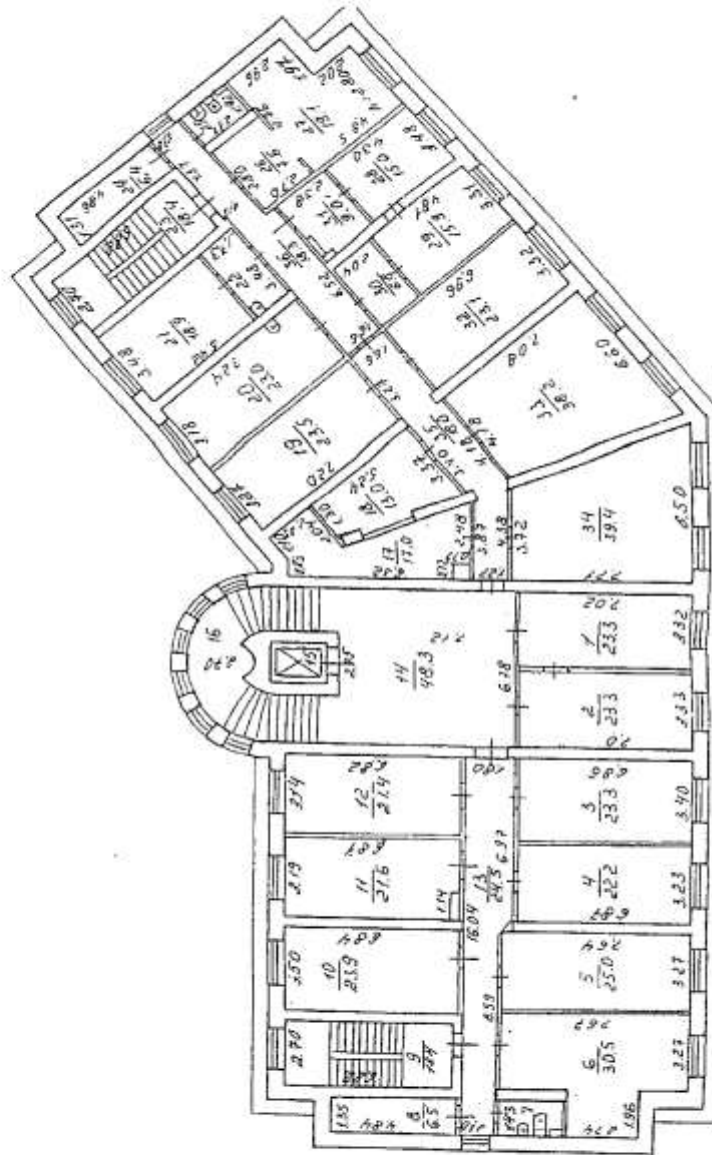


Фирма ГУП РК «РЭТН» г.Сыктывкар	
Дата	30.05.08
Масштаб	1:200
Исполнитель	Ишурова
Проектировщик	Ишурова
Директор	Тан



Фирма ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата: 30.05.05	№: 1: 2 00
Исполнитель: Кушова	
Проектировщик: Вукина	
Директор: Тан	

5 этаж — 1 АЖК



Филиал ГУП РК «РТИ» г.Сыктывкар	
Дата	№
30.05.05	1: 2 00
Исполнитель: Вушова	
Проверил: Вушина	
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. № 1272-07
Дата Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан Ф.И.О. оценщик
I 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 ПП409113 28.04.2001
образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи (высшего и профессионального образования)

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 федеральным законодательством.

 *Исполнительный директор НП АРМО*
Должность занимаемого лица

Москва

 Петровская Е.В.

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 019362-1

« 17 » мая 20 21 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»

от « 17 » мая 20 21 г. № 199

Директор

А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 17 » мая 20 24 г.

АИ - ОПЦИОН, Москва, 2020 г., Ф-13 № 677.

**ПОЛИС № 022-073-007300/21
страхования ответственности оценщика**

*Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-007300/21 от 25.05.2021г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.
Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.*

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	<i>Единовременно, безналичным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный Договором срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть Договор (Полис) в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.</i>
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2021 г. по «17» июня 2022 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	<i>Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.</i>
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	<i>Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействиями) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик (Страхователь) на момент причинения ущерба. Случай признается страховым, если одновременно выполняются следующие условия: 1. действия (бездействия) оценщика, приведшие к нарушению оценщиком требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора. Под действиями (бездействиями) оценщика, приведшим к нарушению оценщиком требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, во время выполнения оценки объекта оценки, а также к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценщиком обязательств по договору на проведение оценки, заключенному с ним; 2. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба (имущественного вреда) предъявлены к Страхователю в течение срока действия Договора и в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Под требованиями о возмещении ущерба (имущественного вреда) Выгодоприобретателей понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба (имущественного вреда), предъявленные к Страхователю, подтвержденные доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба (имущественного вреда); 3. ущерб (имущественный вред) Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением оценщиком оценочной деятельности. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.</i>

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №66/21 от 26.01.2021г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич

(Handwritten signature)

(Круглов Н.Т.)

«25» мая 2021г.

ПОЛИС № 022-073-005716/20
страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц № 022-073-005716/20 от 24.08.2020 г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarif/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС»)
ЮРИДИЧЕСКИЙ АДРЕС:	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	100 000 000 (Сто миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безвличным платежом. Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «02» сентября 2020 г. по «01» сентября 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки и (или) за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения Страхователем требований Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованные лица) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт: - нарушения договора на проведение оценки действительными (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба; - причинения вреда имуществу третьих лиц действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
 Первый Заместитель Генерального директора
 на основании Доверенности №163/19 от 14.02.2019г.



(подпись) М.Ф.
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

Представитель Страховщика Потапова Е.Ю.
 Тел. 8 (495) 987-18-38, доб.2407

Страхователь:
ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг»
(ООО «ОБИКС»)
 Генеральный директор на основании Устава



(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Слущий Д.Е.)

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 54 (пятьдесят четыре) листов

Ген. Директор _____ Слущкий Д.Е.

