



ОТЧЕТ № 17-УН2/63к-19

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.

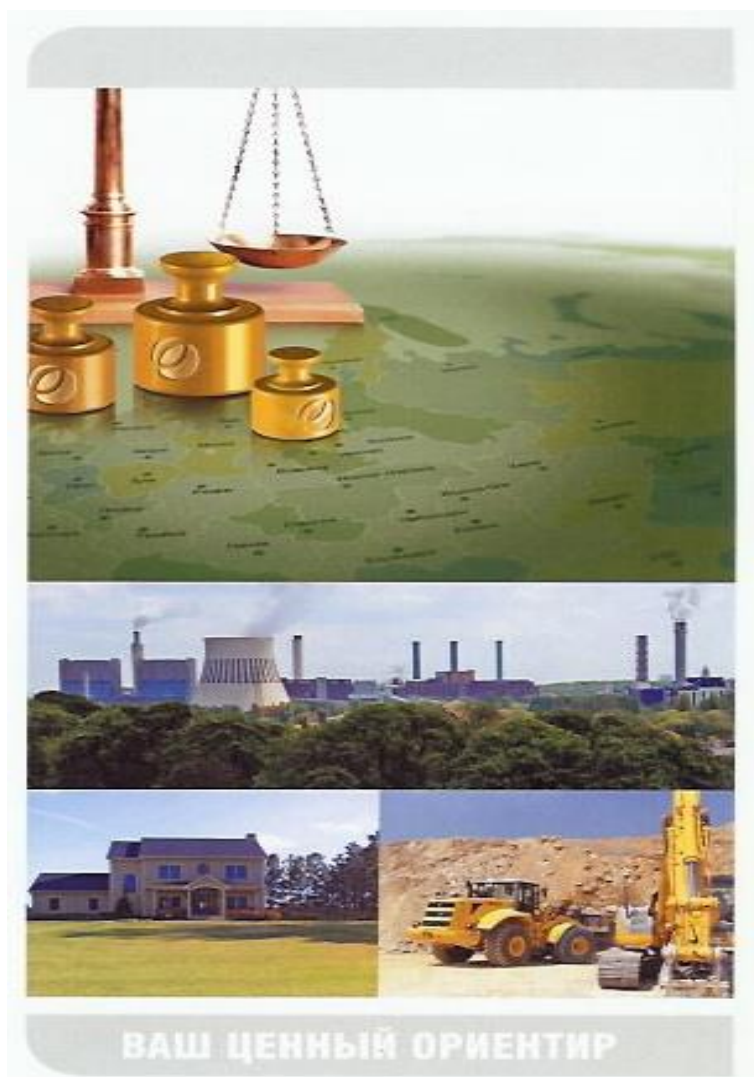
ДАТА ОЦЕНКИ 15.08.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 15.08.2019 г.

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

ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА
Август 2019 г.



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

В соответствии с приложением №17-УН2/63к-19 от 14.08.2019 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 15.08.2019 г. (далее дата оценки).

86 437 000 (Восемьдесят шесть миллионов четыреста тридцать семь тысяч) рублей.

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

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться 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»
15 августа 2019 г.



Слущкий 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. ПРОГНОЗ ЭКСПЕРТОВ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ НА 2019 ГОД	21
3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	24
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	25
5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	27
6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	28
7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	29
8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	36
8.1. Общие положения	36
8.2. Расчет справедливой стоимости объекта недвижимости	45
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	48
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	51
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	54
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	93

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)	92 319 000 (Девяносто два миллиона триста девятнадцать тысяч)
Доходный подход, руб. (Без НДС)	80 554 000 (Восемьдесят миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей
Справедливая стоимость права собственности объекта оценки, руб. (Без НДС).	86 437 000 (Восемьдесят шесть миллионов четыреста тридцать семь тысяч) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение №17-УН2/63к-19 от 14.08.2019 г к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на: - здание «Коммерческий центр» (инв.№ 6512), расположенное по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый номер 11:05:0107002:119.
Цель оценки	Определение справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Имущественные права на объекты оценки	Общая долевая собственность: Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 2», данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	15 августа 2019 г.
Срок проведения оценки	С 15 августа 2019 г. по 15 августа 2019 г.
Дата составления отчета	15 августа 2019 г.

1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

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

1.5. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1.6. СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости – 15 августа 2019 г.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

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

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

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

типичной для аналогичных объектов оценки;

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

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

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

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

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

Учебная литература, монографии, методические материалы:

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

Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

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

Документы, полученные от Заказчика:

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

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

1.10. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Объект оценки – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской

Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

1.11. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является: Право собственности на: - здание «Коммерческий центр» (инв.№ 6512), расположенное по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый номер 11:05:0107002:119., в соответствии с приложением №17-УН2/63к -19 от 14.08.2019 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. Целью оценки является: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

В рамках каждого из подходов к оценке используются соответствующие методы оценки. Выбор конкретных методов оценки в рамках применяемых подходов к оценке осуществлялся Исполнителем исходя из его опыта, профессиональных знаний, навыков и умений, а также полноты и качества

имеющейся информации. Краткое описание применяемых методов расчетов, ограничений и допущений, лежащих в основе расчетов, а также результаты выполненных расчетов приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

Составление и передача Заказчику Отчета

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

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

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

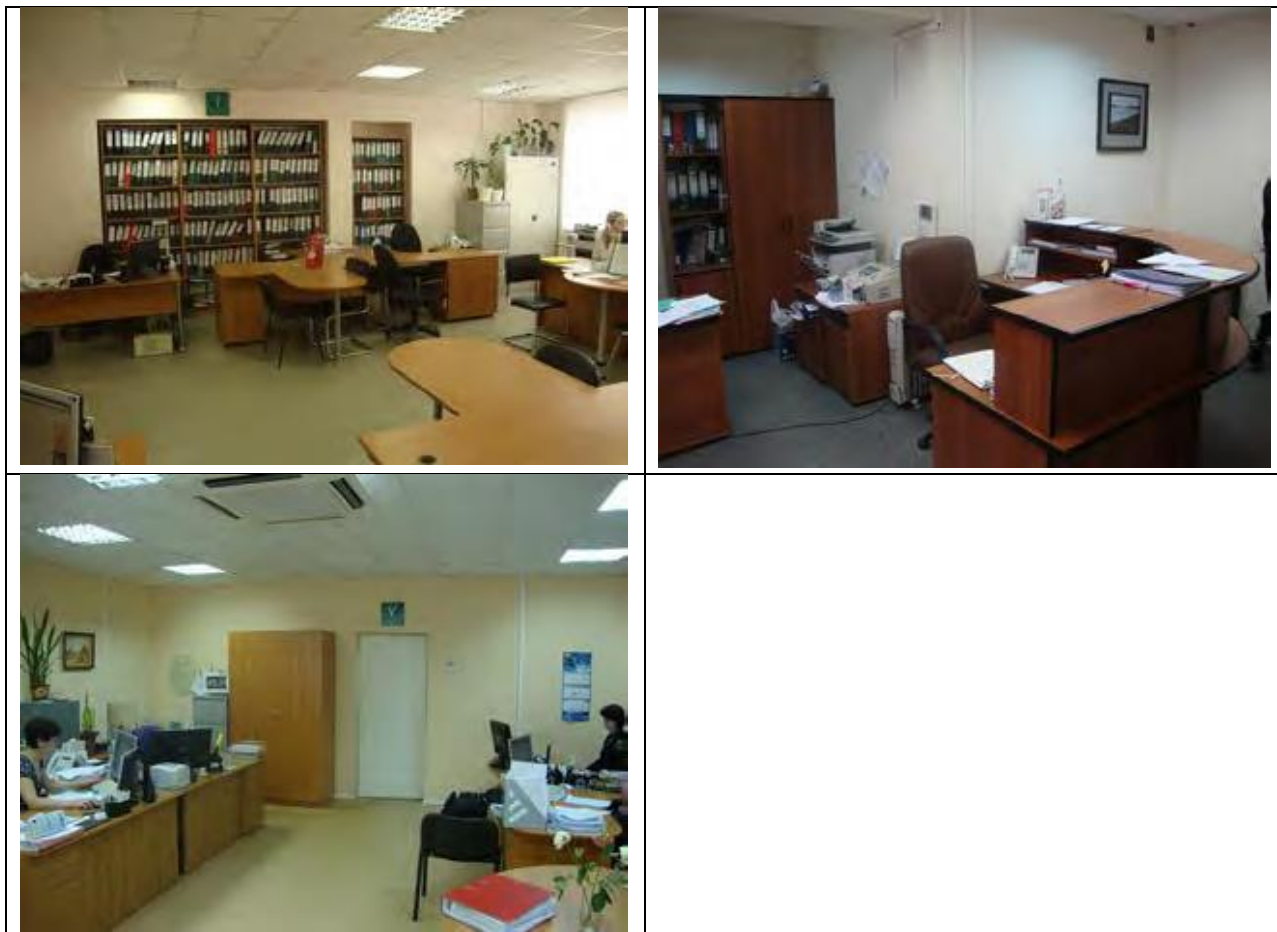
Объектом оценки является право собственности: - здание «Коммерческий центр» (инв.№ 6512), расположенное по адресу: Республика Коми, город Сыктывкар, улица Кирова, дом 45, общей площадью – 3 850,1 кв. м., назначение нежилое, 5-этажное, кадастровый номер 11:05:0107002:119.

Характеристики оцениваемого объекта представлены в Таблице 2.2.1.

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

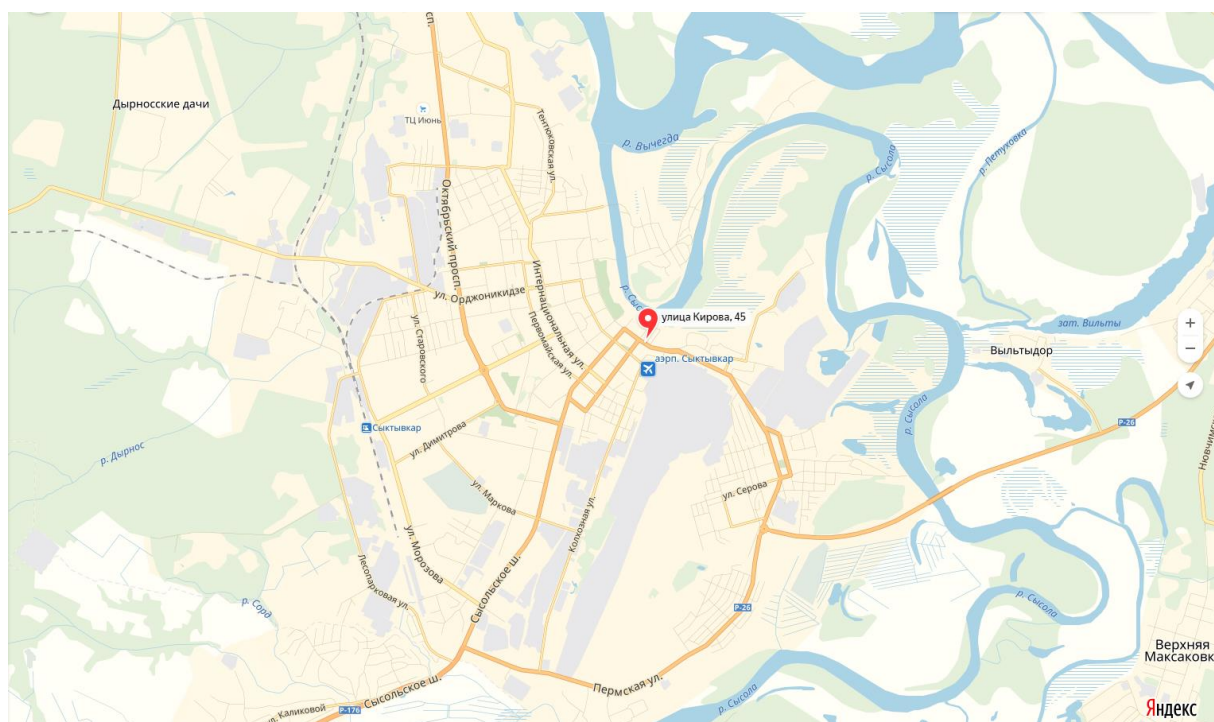
2.1. ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

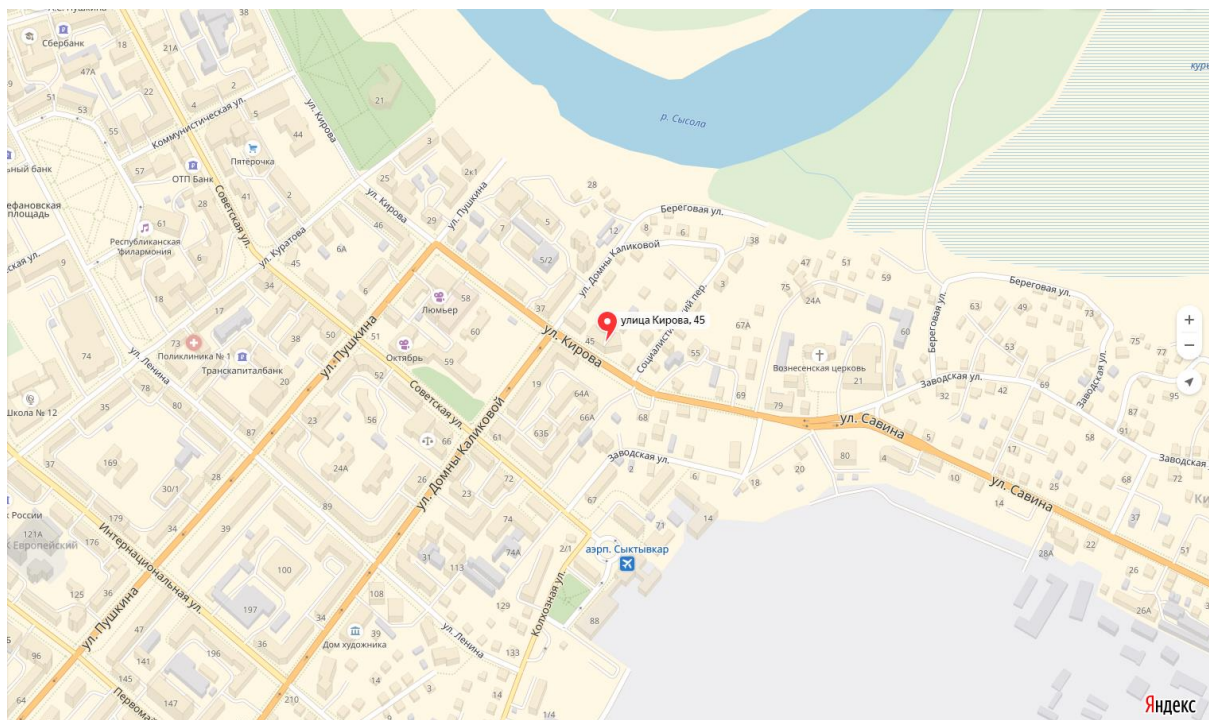




2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

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 кыя» (коми Асья кыя), ансамбль народной музыки и песни «Зарни ёль», ансамбль инструментальной музыки «Вдохновение», а также солистов: народного артиста Республики Коми Алексея Моисеенко, заслуженного артиста Республики Коми Фёдора Святовца, заслуженную артистку Республики Коми Алевтину Вострикову, Викторию Ребенко, Викторию Пыстину, Ольгу Кравцову и Веру Булышеву. Ансамбль «Асья кыя» является визитной карточкой культуры Коми республики на многих международных фестивалях.

Архитектура

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

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

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

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

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

Более широко строительство гражданских зданий развернулось в начале 20 века. Построены здания ремесленной школы (1906) и пожарной охраны (1907), женская гимназия (1914) и уездная земская больница (1916). По архитектурным особенностям наибольший интерес вызывают здание

духовного училища на ул. Кирова, построенное по проекту вологодского архитектора В.Фёдорова, и пожарная каланча на ул. Советской.

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

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

В 1953 г. был составлен новый проект планировки и застройки Сыктывкара (автор А. А. Шестаков). В 1950-е гг. и общественные, и жилые здания строили в стиле классицизма. Это областной совет профсоюзов, жилые дома по ул. Советской (по проектам А. В. Зикеева), Дворец пионеров (по проекту Ф. А. Тентюковой). В 1958 г. построено монументальное здание Республиканской библиотеки с колоннами коринфского ордера (авторы Лопатто и Лысяков). В 1961 г. построено здание Коми обкома КПСС, в 1964 г. — аэровокзал и железнодорожный вокзал. В 1968 г. по проекту А. Д. Турчанинова построен музыкальный театр.

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

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

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

3. ПРОГНОЗ ЭКСПЕРТОВ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ НА 2019 ГОД

Для правительства РФ ситуацию ежегодно прогнозируют эксперты, работающие в ведущих аналитических компаниях и международных экономических организациях. Они используют огромные массивы данных и самые современные инструменты компьютерного моделирования, чтобы понять потенциальные риски, выделить факторы роста или падения показателей, а также описать главные тренды в российской экономике.

Еще большую злободневность этот вопрос приобретает в условиях, когда экономика государства находится в состоянии рецессии – сегодня кризисные явления и санкции слишком сильны, чтобы не обращать на них внимание. Какой будет экономика России в 2019 году?

Увы, никаких стопроцентных гарантий даже самые точные прогнозы не дают. Эксперты редко сходятся во мнениях касательно того, чего стоит ожидать в будущем, потому что в развитие событий могут вмешиваться различные непрогнозируемые факторы. При этом все ведомства, работающие под эгидой правительства, публикуют крайне позитивные прогнозы. По их мнению, уже в 2019 году Россию ожидает период экономического подъема и стабильности.

Для такого прогноза есть несколько причин: скоро будет реализована программа замещения импорта, а особые адаптационные меры сделают страну независимой от сырьевых конъюнктурных изменений. Впрочем, когда речь идет о конкретных цифрах, правительственные эксперты высказываются осторожнее – невероятный рост ВВП в 2019 году не прогнозируется. Единственное, что обещают россиянам — рецессия наконец-то сменится стагнацией с позитивным трендом.

Независимые компании и всемирные организации говорят о том, что если сравнивать экономические показатели в России с прошлыми годами, то можно говорить о наметившейся положительной тенденции. Однако ситуация может мгновенно поменяться – инфляция давит все сильнее, сырьевые рынки (особенно нефтяной) постоянно находятся под угрозой падения, структура отраслей государства осталась неизменной, а внешнеполитический фактор играет не на руку правительству. Есть и сторонники откровенно отрицательного сценария: по их мнению, в 2019 году Россию ждет очередной кризисный виток.

Прогноз от Министерства экономического развития

На основании аналитических выкладок, сделанных специалистами Минэкономразвития на трехлетний период, правительственные службы разрабатывают и корректируют бюджетные показатели. Именно от них зависят не только стратегические ориентиры РФ, но и благосостояние простых россиян. В последнем прогнозе, опубликованном Минэкономразвития, сказано, что экономическая политика должна разрабатываться с учетом сохранения западных санкционных ограничений. Основные прогнозы ведомства выглядят так:

бюджету грозит острый дефицит, поэтому на 2019 год прогнозируется его уменьшение – ориентировочно на 5%; нефтедобыча к началу 2019 года сократится на 52 миллиона тонн и составит примерно 675 миллиардов тонн. При этом показатели экспорта будут зафиксированы на отметке в 140 миллиардов тонн; поставки энергетических ресурсов за рубеж будут наращиваться – в 2018-2019 годах они возрастут до 243 и 247,2 миллионов тонн соответственно; экономика страны может достичь докризисного уровня к началу 2020 года, если цена на черное золото стабилизируется и составит 70 долларов за единицу объема;

при сохранении тренда на низкую стоимость нефти возникнет необходимость пересмотреть тарифы на газ. Для промышленного сектора эти цифры возрастут на 2% в год, для обычных россиян – на 3%; предполагается, что тарифы на перевозку грузов и пассажиров будут увеличены на 4,5-4,2% за год; энергетический тариф для промышленного сектора и населения вырастет на 5,1—5,6%; согласно заявлению главы Минэкономразвития в 2019 году страна может продемонстрировать экономический рост в пределах 3-3,5%. Правда, само Министерство экономического развития в официальных документах озвучило цифру 2,2-3,1%, причем такое показателем будет доступен при реализации самого оптимистичного сценария. Превысить трехпроцентную отметку, скорее всего, удастся только в 2020 году.

Последние тенденции показали, что в экономике России возобновился спад, так что увеличение показателей больше чем на 2% вряд ли возможно. Показатель ВВП за последние месяцы упал на 0,3%, что стало одним из самых негативных результатов за несколько лет.

Экономический прогноз от Центробанка РФ

Исходя из прогнозов, озвученных Эльвирой Набиуллиной, экономические показатели государства возрастут примерно на 2,3-2,5% за 2018-2019 год. По мнению представителей Центробанка, основной фактор, влияющий на финансовое положение России — это рост внутреннего спроса, который приведет к возрастанию потребления со стороны домохозяйств и расширению инвестиций в предпринимательском секторе. В прогноз заложены два вероятностных сценария: Оптимистичный: нефтецены возрастут до 79-80 долларов за единицу объема уже к концу 2018 года; Консервативный: цена барреля нефти будет равна примерно 58-60 долларам. Предполагаются, что инфляционные проявления получится обуздать и удержать на отметке в 4%. При этом рост ВВП в 2018 году достигнет от 1,5 до 2%, а в 2019 году – замедлится до 1-1,5%.

Прогноз от Высшей школы экономики

Специалисты из ВШЭ кардинально не согласны с правительственными ведомствами. Они прямо говорят, что слова Владимира Путина и Максима Орешкина о вступлении страны в фазу полноценного экономического роста не отвечают действительности. Скачок нефтецен представители ВШЭ назвали «подарком», который позволил России ненадолго подняться вверх, оттолкнувшись от экономического

дна. Уже в 2018 году страну ожидают стагнационные процессы, из-за которых РФ будет отставать от мировых показателей в 7 раз.

Пока что Российская Федерация продолжает функционировать в режиме, названным «сырьевой трубой». Несмотря на то, что правительство говорит о переориентации отраслей и развитии инноваций, концентрация доходов в сфере добычи ресурсов и их экспорта за границу только возрастает. Эксперты озвучили прогноз, согласно которому к началу 2019 года можно ожидать роста не более чем на 0,5%. Причем даже в том случае, если нефтецены останутся стабильными – ведь именно нефть обеспечивает 60% валютных доходов государства.

Прибыльность всех экономических отраслей, исключая нефтедобычу и экспорт сырьевых товаров за границу, продолжает снижаться. Увеличение зарплатного фонда на 5% было достигнуто простым путем – уменьшением числа занятого населения на 2%, а если учесть постоянное закрытие предприятий малого бизнеса, то доходы граждан заметно сократились.

По мнению аналитиков, этот экономический спад можно назвать рекордным – за последние годы показатель розничной торговли упал на 13,1% (в сравнении с 2014 годом, то есть до начала кризисных явлений). Показатели в строительной сфере снизились на 7,8%, а обрабатывающей – на 0,5%, а спрос со стороны домохозяйств упал на 10%, что отвечает показателю восьмилетней давности.

Более 90% инвестиционных сложений обеспечивается не бизнесом, а государством — например, происходят вливания в высокобюджетные проекты типа Керченского моста или проведения ЧМ-2018, которые не принесут ощутимого дохода в будущем. Такую экономику эксперты называют «костыльной» — она продолжает держаться на госвливаниях и сырьевых государственных корпорациях.

3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Сыктывкар

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

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

На рынке коммерческой недвижимости представлены земельные участки, например, промышленного назначения. Стоимость одного гектара земельного участка составляет около 15 млн. рублей, данная сумма зависит от места расположения участка: город или за его пределами. Именно благодаря развивающейся производственной деятельности, промышленные участки пользуются спросом. Застройщики приобретают их под строительство собственными силами, подрядным способом, привлекая средства инвесторов. Участки имеют ограждения, подъездные пути, подведенные различные коммуникации, возможно размещение небольших складов, хозяйственных подсобок.

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

Многие приобретают их, строят специально для сдачи внаем собственного нежилого имущества, получая с данного вида деятельности неплохую прибыль. Средняя стоимость аренды данного объекта недвижимости, составляет, примерно 500-1000 рублей за квадратный метр. Офисное здание около 100 м² можно сдать внаем, получая доход до 50 000 рублей в месяц, а продать его можно около 20 000-45 000 рублей за м². Более детально все это можно узнать на bn.ru.

Город практически весь усыпан различными магазинами: обувь, женская одежда, текстиль и другие. Большинство индивидуальных предпринимателей начинают свое дело с малого бизнеса, приобретая магазины, торговые комплексы, заключая договора аренды и лизинга. Для начала можно приобрести здание площадью до 30 м², по стоимости 5 000-10 000 за м² или заключить договор с арендодателем.

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

5. 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.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В рамках данного подхода невозможно определить точные данные объекта оценки, в виду того что он является встроенным помещением. В связи с этим, Оценщиком решено отказаться от использования Затратного подхода в дальнейших расчетах.

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 3 аналога, с датой предложения – август 2019 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 8.1.

Таблица 8.1. Данные по объектам аналогам и расчет справедливой стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения / продажи		янв.19	янв.19	янв.19
Источник информации		https://komi.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschady_u_3850_kvm_komi_syktyvkar_ulkirova_d45_682577899_6/	https://komi.move.ru/objects/respublika_komi_gorod_syktyvkar_ulica_kirova_d_80_68088176_34/	https://komi.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_21306_kv_m_komi_syktyvkar_morozova_68211_17646/
Дата предложения / продажи		<u>Авг.2019 г.</u>	<u>Авг.2019 г.</u>	<u>Авг.2019 г.</u>
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение объекта, доступность	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Сыктывкар, улица Кирова	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова	Сыктывкар, улица Морозова
Контактные данные		8 (915) 397-91-08	8 (912) 861-22-24	8 (965) 861-28-96
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Площадь, кв.м.	3 850,10	3 850	2 074	2 131
Стоимость, руб.		77 632 000	67 000 000	90 000 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		20 164,0	32 305,0	42 242,0
Поправка на имущественные права		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 164	32 305	42 242,0
Поправка на условия финансирования		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 164,00	32 305,00	42 242,00
Поправка на условия продажи		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 164,00	32 305,00	42 161,68
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		20 164,00	32 305,00	42 161,68
Поправка на торг, %		-10,30%	-10,30%	-10,30%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на тип и назначение объекта		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на местоположение и доступность, %		0,00%	0,00	37 819,03
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на площадь объекта, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на этаж расположения, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка наличие отдельного входа, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на линию расположения, %		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на наличие парковки, %		0,00	0,00	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0,00	0,00	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Итоговая стоимость, руб./кв. м		18 087,11	28 977,59	37 819,03
Средняя стоимость, руб/кв.м.		28 294,57		
Итоговая стоимость, руб. с учетом НДС		108 936 936,74		
Итоговая стоимость, руб. без учета НДС		92 319 438		

Источник: расчеты Исполнителя.

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

92 319 000 (Девяносто два миллиона триста девятнадцать тысяч)

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Подобранные для расчета объекты-аналоги находятся в собственности, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия финансирования

Во всех случаях использованы собственные средства, корректировка по данному фактору не производилась.

Условия продажи

По всем объектам аналогам заключение договоров купли-продажи предполагается без рассрочки платежа, корректировка не требуется.

Условия рынка (время продажи)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – август 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. On-line версия.

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

Таблица 168

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

Скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,3%.

Тип и назначение

Объект оценки является офисно-торговым зданием. Объекты-аналоги также являются офисно-торговыми зданиями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Объект оценки и объекты аналоги располагаются в центральных частях города и имеют схожую транспортную доступность, в связи с этим корректировки не вводились.

Площадь объекта

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

Согласно данным справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. On-line версия.

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

Таблица 95

усредненные данные по России (цены)									
Площадь, кв.м		аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,26	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
	>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00

Все аналоги соизмеримы по площади, данная корректировка не применяется.

Этаж расположения.

Объект оценки и все объекты аналоги являются зданиями и рассматриваются как единый объект, в связи с этим корректировка не применялась

Линия расположения.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют выход на красную линию, к ним корректировка не применялась.

Корректировка применялась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 81: расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Согласно данной таблице, объектам-аналогам корректировка не применялась.

Наличие отдельно входа.

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

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги, располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как хорошее и сопоставимо с состоянием объектов-аналогов, в связи с этим корректировка не применяется.

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения справедливой арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов, август 2019 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 9.1.

Таблица 9.1. Расчет средней арендной ставки офисных помещений.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Адрес Интернет-страницы		https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/163804458/	https://komi.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1400_kvm_komi_syktyvkar_morozova_472_6800779576/	https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/212084062/
Дата предложения		август 2019 г.	август 2019 г.	август 2019 г.
Контактные данные		Агентство недвижимости +7 904 231-03-96, +7 908 328-32-96	8 904 231-03-96	8 912 500-29-56
Наименование объекта	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое	Офисно-торговое
Тип объекта	Здание	Здание/Блок	Здание/Блок	Здание/Блок
Местоположение объекта	Республика Коми, г. Сыктывкар, ул. Кирова, д. 45	Республика Коми, Сыктывкар, Первомайская ул., 92	Республика Коми, Сыктывкар, улица Морозова, 47/2	Коми респ., Сыктывкар, Сысольское ш., 1
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Отдельный вход	есть	есть	есть	есть
Расположение	1-я линия	1-я линия	1-я линия	1-я линия
Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Арендные площади, кв.м.	3 850,10	до 627,5	1 400,00	227
Ставка аренды за 1 кв. м в год, руб.		5 520,00	6 000,00	7 401,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 520,00	6 000,00	7 401,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 520,00	6 000,00	7 401,00
Поправка на торг, %		-9,20%	-9,20%	-9,20%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 012,16	5 448,00	6 720,11
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 012,16	5 448,00	6 720,11
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 012,16	5 448,00	6 720,11
Поправка на площадь объекта, %		-20,10%	-13,90%	-26,20%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		4 004,72	4 690,73	4 959,44
Поправка на этаж расположения, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		4 004,72	4 690,73	4 959,44
Поправка наличие отдельного входа, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		4 004,72	4 690,73	4 959,44
Поправка на линию расположения, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 708,70	6 624,88	4 467,17
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 708,70	6 624,88	4 467,17
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		0%	0%	0%
Скорректированная ставка аренды, кв.м./год		5 708,70	6 624,88	4 467,17
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		5 600,25		

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

Все объекты-аналоги сдаются в аренду на длительный срок, поэтому поправка на передаваемые права не требуется.

Условия рынка (время предложения)

Все выбранные для анализа объекты имеют дату предложения – август 2019 г. Корректировка на рыночные условия не производилась.

Скидка на торг

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 справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. On-line версия.

Скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,2%.

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

Таблица 168

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

Тип и назначение

Объект оценки является офисно-торговым зданием. Объекты-аналоги также являются офисно-торговыми зданиями. То есть по типу и назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Объект оценки и объекты аналоги располагаются в центральных частях города и имеют схожую транспортную доступность, в связи с этим корректировки не вводились.

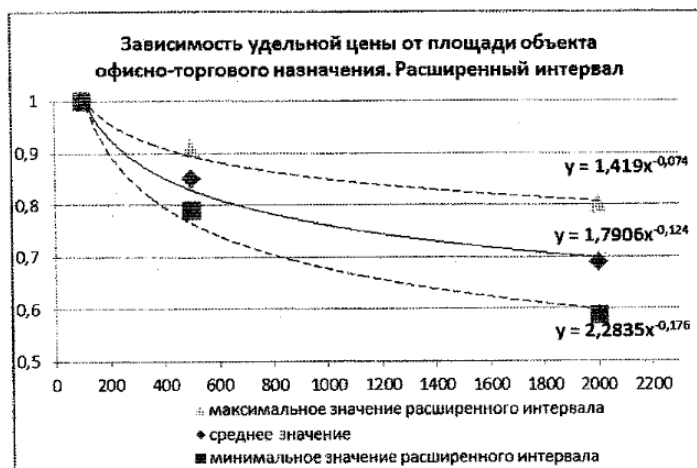
Площадь объекта

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 данным справочника оценщика недвижимости-2018. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. On-line .

Площадь, кв.м.	Арендная ставка							
	Аналог							
	<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
<100	1,00	1,07	1,18	1,26	1,31	1,37	1,43	1,00
100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,22	1,28	1,33	0,93
250-500	0,85	0,91	1,00	1,07	1,11	1,16	1,21	0,85
500-750	0,80	0,85	0,94	1,00	1,04	1,09	1,14	0,80
750-1000	0,76	0,82	0,90	0,96	1,00	1,05	1,09	0,76
1000-1500	0,73	0,78	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	0,73
1500-2000	0,70	0,75	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	0,70
>2000	0,69	0,74	0,81	0,87	0,90	0,94	0,98	0,69

Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,7906 \cdot (\text{Площадь объекта})^{-0,124}$



Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 9.2. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	3 850,1	627,5	1 400,0	1 156,0	330,7
Коэффициент на площадь	0,6433	0,8056	0,7293	0,7468	0,8721
Корректировка на площадь, %		-20,1%	-11,8%	-13,9%	-26,2%

Источник: Расчеты оценщика

Этаж расположения.

Объект оценки и все объекты аналоги являются зданиями либо крупными блоками и рассматриваются как единый объект, в связи с этим корректировка не применялась

Линия расположения.

Объект оценки и все объекты-аналоги имеют выход на красную линию, к ним корректировка не применялась.

Корректировка применялась согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 81: расположение относительно красной линии

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,80	0,79	0,82

Согласно данной таблице, объектам-аналогам корректировка не применялась.

Наличие отдельно входа.

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

Парковка.

Одним из важных факторов для объектов коммерческой недвижимости является наличие парковки. Оцениваемый объект, как и подобранные аналоги, располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как хорошее и сопоставимо с состоянием объектов-аналогов, в связи с этим корректировка не применяется.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды оцениваемого объекта составляет: **5 600,0 руб.**

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

$$\text{ПВД} = 5\,600 \times 3\,850,1 = 21\,560\,560,00 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Действительный валовой доход (ДВД) - это потенциальный валовой 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 – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 5 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 11,1%.

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4% 11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7% 14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4% 13,1%

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 19\,188\,898,40 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 25.

Значение процента операционных расходов для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет принимается в осторожной оценке 20% от потенциального валового дохода.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.3.

Таблица 9.3. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Административные помещения
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	5 600,00
Площадь (кол-во единиц), сдаваемая в аренду	3 850,10
Потенциальный валовый доход, руб.	21 560 560,00
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	11,00%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,00%
Общий коэффициент потерь, %	11,00%
Действительный валовый доход, руб.	19 188 898,40
Операционные расходы, руб.	4 312 112,00
Чистый операционный доход, руб.	14 876 786,40

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, чистый операционный доход составил: **14 876 786,40 руб.**

8.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет справедливой стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

- ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями;
- нормы возврата капитала, т.е. погашение суммы первоначальных вложений (применительно к только изнашиваемым активам).

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

Расчет ставки дохода на капитал производится методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = R_{\text{бр}} + R_p + R_{\text{нл}} + R_{\text{им}},$$

где:

$R_{\text{бр}}$ — В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет в 7,94 %;

<https://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>)

R_p – премия за риск инвестирования в данный объект. Данная надбавка учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованных (по сравнению с государственными ЦБ) инвестиционных инструментах. Величина премии за риск варьируется в диапазоне от 1 % до 5 %. Учитывая характер оцениваемого объекта, величина премии за риск была экспертно принята на уровне 2,00%;

$R_{нл}$ — премия за низкую ликвидность. Данная надбавка обосновывается тем, что возврат инвестиций в недвижимость требует большего времени по сравнению с финансовыми инвестициями.

При известной безрисковой ставке дохода величина данной премии рассчитывается по формуле:

$$R_{нп} = R_{бр} \cdot T_{экс} / 12$$

где:

$T_{экс}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 3 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет в среднем 2,1 %;

$R_{им}$ — премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с управлением инвестициями при вложениях в недвижимость. $R_{им}$ для объекта оценки принимается на уровне 3,00%.

Расчет нормы возврата капитала

Норма возврата отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала.

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

- 1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) — этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями;
- 2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда, или аннуитетный метод) — метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций;
- 3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) — используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно инвестирование по той же ставке.

Для определения нормы возврата капитала для оцениваемого объекта использован метод Инвуда. В этом случае используется следующая формула:

$$n = \frac{R}{(1 + R)^t - 1},$$

где:

- n – норма возврата капитала;
- R – ставка дохода на капитал;
- t – срок экономической жизни.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект недвижимости можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю вследствие их старения. Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 30 годам.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,35%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.4.

Таблица 9.4. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	7,94%
Премия за риск инвестирования	2,50%
Премия за низкую ликвидность	2,10%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,50%
Ставка дохода на капитал	15,04%
Норма возврата инвестиций	0,35%
Коэффициент капитализации	15,39%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **15,39%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$\text{Сед. об.} = 14\,876\,786,40 / 15,39\% = 96\,665\,278,75 \text{ руб. с учетом НДС}$$

$$80\,554\,398,96 \text{ руб. без учета НДС}$$

Или округленно:

80 554 000 (Восемьдесят миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей

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

80 554 000 (Восемьдесят миллионов пятьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

Таблица 10.1. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	92 319 000
3	Доходный подход	80 554 000

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.

Табл.10.2. Согласование результатов расчета справедливой стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	92 319 000	0,5	46 159 500
Результат, полученный в рамках доходного подхода	80 554 000	0,5	40 277 000
Согласованное значение справедливой стоимости			86 436 500,00

Источник: расчеты Исполнителя

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

86 437 000 (Восемьдесят шесть миллионов четыреста тридцать семь тысяч) 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 собраны 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:

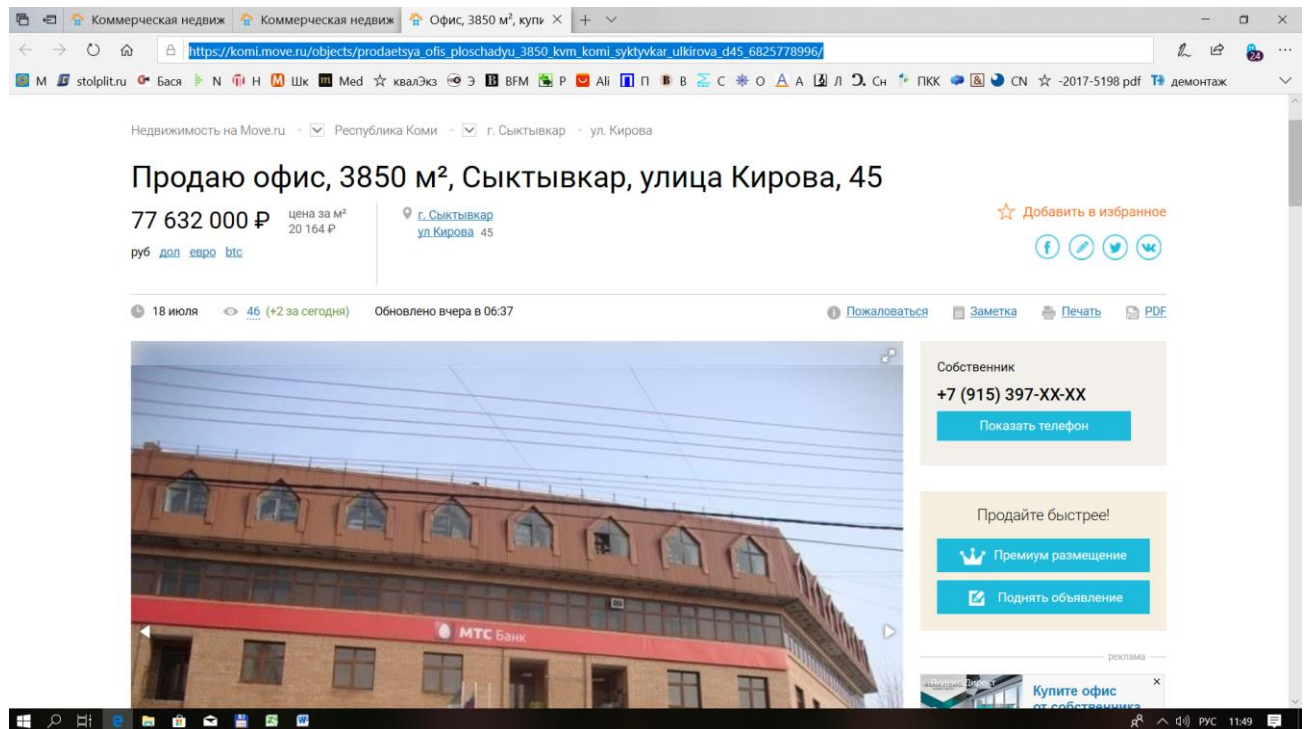
Слуцкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

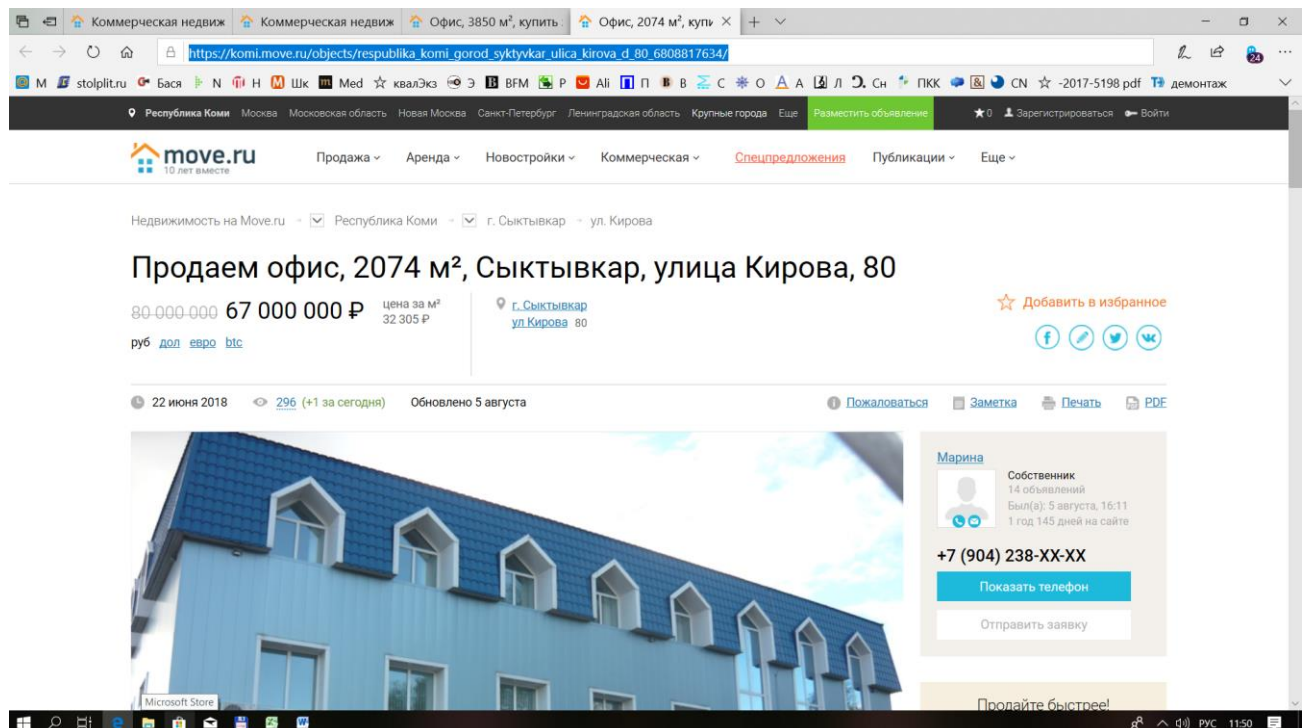
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа

1. https://komi.move.ru/objects/prodaetsya_ofis_ploschadyu_3850_kvm_komi_syktyvkar_ulkirova_d45_6825778996/



2. https://komi.move.ru/objects/respublika_komi_gorod_syktyvkar_ulica_kirova_d_80_6808817634/



3. https://komi.move.ru/objects/prodaetsya_kommercheskaya_nedvijimost_ploschadyu_21306_kvm_komi_syktyvkar_morozova_6821117646/

move.ru
10 лет вместе

Продажа ▾ Аренда ▾ Новостройки ▾ Коммерческая ▾ Спецпредложения Публикации ▾ Еще ▾

Недвижимость на Move.ru ▾ Республика Коми ▾ г. Сыктывкар ▾ ул. Морозова

Продаю коммерческую недвижимость, 2130.6 м², Сыктывкар, улица Морозова

90 000 000 Р цена за м²
42 242 Р

руб дол евро btc

г. Сыктывкар ул. Морозова
полный адрес

Филиал СПбГУКИ, 127 м

★ Добавить в избранное

Facebook Twitter VKontakte

16 апреля 38 Обновлено 12 августа

Заметка Печать PDF

Аренда

<https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/163804458/>

Аренда офиса Коми р. x + ▾

<https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/163804458/>

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Аренда офисов в Сыктывкаре > Первомайская улица

8 фев, 10:54 91 просмотр, 3 за сегодня

Офис, 107,6 м²

в бизнес-центре «на ул. Первомайская, 92»

Коми респ., Сыктывкар, Первомайская ул., 92 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



3 фото

49 496 Р/мес. 5 520 Р за м² в год

Следить за изменением цены

Включены коммунальные платежи, эксплуатационные расходы, НДС, без комиссии

ID 13430843
Агентство недвижимости

Показать телефон

Написать сообщение

Не хватило информации в описании? Помогите нам сделать объявления более информативными!

Пройти опрос

15:44 14.02.2019

https://komi.move.ru/objects/sdaetsya_ploschadyu_1400_kvm_morozova_472_6800779576/

Помещение свободно

https://komi.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_1400_kvm_komi_syktyvkar_morozova_472_6800779576/

Недвижимость на Move.ru Республика Коми г. Сыктывкар ул. Морозова

Сдаю помещение свободного назначения, 1400 м², Сыктывкар, улица Морозова, 47/2стр

700 000 ₽ цена за м² 500 ₽
руб дол евро btc в месяц

г. Сыктывкар ул. Морозова 47/2стр

6 ноября 2017 772 (+2 за сегодня) Обновлено 12 февраля

Пожаловаться Заметка Печать PDF



Андрей
Собственник
+7 (904) 270-XX-XX
Показать телефон

Продайте быстрее!

Премиум размещение
Поднять объявление

Загрузки

https://komi.move.ru/objects/sdaetsya_ofis_ploschadyu_11566_kvm_respublika_komi_syktyvkar_sovetskaya_ulica_18_6803544781/

<https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/212084062/>

eBook — ООО «Инфор» Аренда офиса 227м²

https://syktyvkar.cian.ru/rent/commercial/212084062/

Популярные сайты stolplit.ru

eBook — ООО «Информ-оценка»

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека

Недвижимость в Сыктывкаре > Коммерческая > Аренда офисов в Сыктывкаре > Сысольское шоссе

вчера, 02:10 3 просмотра, 1 за сегодня

Офис, 227 м²

Коми респ., Сыктывкар, Сысольское ш., 1 На карте

В избранное Поделиться Пожаловаться



140 000 ₽/мес. 7 401 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
Включены НДС; комиссия 50%

PRO Этажи Сыктывкар
Агентство недвижимости
На рынке с 2007 года
Ещё 1608 объектов

Показать телефон
Написать сообщение

Панев Евгений Александрович
Нет отзывов

Отзыв о сайте

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

"18" июля 2014 года

Дата выдачи:

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

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

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

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

Регистратор

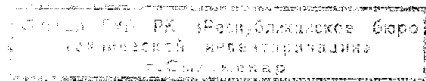
Леошенин Г. В.

МП (подпись)



11 АБ № 104459





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

Филиал ГУП РК
РЕСПУБЛИКАНСКОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
г. Сыктывкар

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

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ № _____

на здание «Коммерческий центр»
назначение нежилого строения

Текущая инвентаризация
по состоянию на

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

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

(реестровый № 26-1576)

Фонд

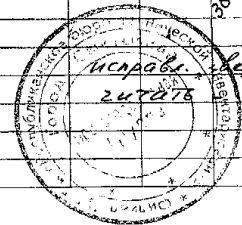
[illegible]

II. Экспликация земельного участка – кв. м

[illegible]

III. Благоустройство здания – кв. м общей площади

Дата записи	Водопровод	Канализация	Отопление				Централизованное горячее водоснабжение	Ванны		Газоснабжение		Электрооборудование	Лифты	
			от 4ЭЦБК	от групповой (квартирной) котельной	от собственной котельной	иное		с централизованным горячим водоснабжением	с газовыми колонками	централизованное	жилищным газом		пассажирские	грузовые
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
30.05.05	3850.1	3850.1	3850.1				3850.1					3850.1	3850.1	



Итого: 3850.1

IV. Общие сведения

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

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

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

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер А Год постройки 2001 Число этажей п.2.тб + подвал

Группа капитальности I Вид внутренней отделки улучшенная

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция или система, отделка и прочее)	Признаки износа конструктивных элементов (деформации, осадки, трещины, гниль и пр.)	Удельный вес по таблице	Поправки к удельному весу в %	Удельный вес конструктивного элемента с поправкой	Износ в %	% износа к строению	Текущие изм. износ в %	
									элемента	к строению
1.	Фундамент	ж/бетонные оваи ж/б ростверк	хорошее	3	1	3				
2	а) наружные и внутренние капитальные стены	кирпичные	— " —	27	1	27				
	б) перегородки	ячеистобет. блоки гипсокартон стеклопакеты								
3.	Перекрытия	а) чердачное	ж/бетонные							
		б) междуэтажное	— " —	11	1	11				
		в) надподвальное								
4.	Крыша	шатровая металлопрофиль		5	1	5				
5.	Полы	линолеум, плитка ковролин	— " —	8	1	8				
6.	Проемы	а) оконные	метал. стеклопакеты 5 эт + дерев. окон	6	1	6				
		б) дверные	простые, стеклопакеты							
7.	Внутренняя отделка	стены обшиты гипсокартоном обои под окраску подвесные потолки втуал. кафель стены	— " —	5	1	5				
8.	Сантех и электроустройства	а) отопление	от ЦВК							
		б) водоснабжение	стальные трубы							
		в) канализация	чугунные трубы							
		г) гор. водоснабжен.	централизован.							
		д) ванны								
		е) электроснабжение	скрытая пров. от АТС	20	1	20				
		ж) телефон								
		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 $\frac{p \times 100}{100} =$ гр. 7										

VI. Описание конструктивных элементов здания и определение износа

Литер _____ Год постройки _____ Число этажей _____

Группа капитальности _____ Вид внутренней отделки _____

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

VII. Техническое описание пристроек и других частей здания

% износа						% износа						% износа					
Наименование конструктивных элементов		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)		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	

% износа						% износа					% износа				
Наименование конструктивных элементов		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента	Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	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	

Итого: 100 А Итого: 100 А Итого: 100 А

Исчисление восстановительной и действительной стоимости зданий

VIII. Техническое описание пристроек и других частей здания

[illegible]

IX. Техническое описание служебных построек

% износа						% износа						% износа					
Наименование конструктивных элементов		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	Удельный вес по таблице	Ценностный коэффициент	Удельный вес после применения коэффициента		Литер Описание элементов (материал, конструкция, отделка и прочее)	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			

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

Х. Исчисление стоимости служебных построек

[illegible]

XI. Ограждения и сооружения (замощения) на участке

[illegible]

ХИ. Общая стоимость (в рублях)

[illegible]

Расположенного в городе (другом поселении) -

по ул. (пер.) —

[illegible]

[illegible]

XIV. Перечень документов, приложенных к настоящему паспорту

[illegible]

« 30 » мая 2005 г.

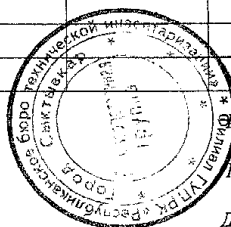
« » 200 г.

« » 200 г.

*
Исполнил: Глушова

Проверил: *Мукенко*

Директор: ТЭМ

XV. Последующие обледования *Верно Игушева*

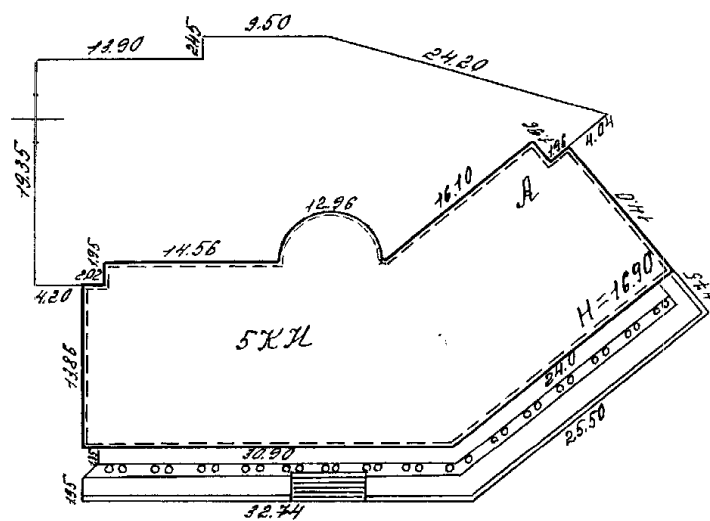
Дата обследования	Исполнил: Дата завершения работы _____, 200__ г. Подпись _____	Проверил:	Директор:
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__ г.			
« ____ » _____ 20__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

К СВЕДЕНИЮ ДОМОВЛАДЕЛЬЦА

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

уз-к муз-к.
школе

уз-к г. № 39



ул. Кирова

Объект	Г.У.П. № 39
Дат.	Ситуационный
	Земельного участка
	Кирова 45
	30.05.05 коммерческий центр
Инициал	Чуришева
Подпись	Чуришева
Датум	ТЭН

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

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

Тит. "Обикс" (Сиб. филиал) 18212-44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (начина с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения														итого (по квартире, этажу строен.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру		
					жилые			канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские						
					основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная						
221		17	подсобное помещение	1.83×4.39																8.0		
		18	коридор	1.66×4.36																	7.2	
		19	помещение	5.33×6.73																	35.9	
		20	подсобное помещение	$\frac{0.58 + 2.92}{2} \times 6.24$																	10.9	
		21	коридор	$\frac{3.10 + 3.78}{2} \times 1.88$																	6.5	
		22	помещение	$\frac{3.86 + 5.71}{2} \times 5.28 + 0.26 \times$ $\times 4.97 - 0.27 \times 0.94$																	26.3	
		23	подсобное помещение	$\frac{0.97 + 3.21}{2} \times 6.68$																	14.0	
		24	помещение	$\frac{4.03 + 5.88}{2} \times 5.34$																	26.5	
		25	помещение	6.77×5.35																	36.2	
		26	помещение	$3.43 \times 6.51 + 10.7 \times 0.7$																	23.1	
		27	— " —	2.28×6.68																	15.2	
		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. кл	7.32×0.95																	7.0	

Кирова

No. 45

8604

File "Mason Jones" net (8712) 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																		
Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	жилье		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		итого (по квадратур. этажу строен.)	высота помещ. по внутр. обмеру
					основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая		
I	1		кабинет	$3,27 \times 5,54$				18,1									18,1	2,8
	2		кабинет	$3,26 \times 5,54$				18,1									18,1	
	3		операцион. зал	$5,58 \times 6,77 + 2,25 \times 2,03$														
				203				42,4									42,4	
	5		туалет	$0,95 \times 1,58$													1,5	
	6		туалет	$2,0 \times 1,58$													3,2	
	7		"	$1,38 \times 2,60$													3,6	
	8		"	$1,12 \times 1,38$													1,5	
	9		лестн. клетка	$2,70 \times 5,09$													13,7	
	10		тамбур	$1,22 \times 1,22$													1,5	
	11		тамбур	$1,22 \times 1,22$													1,5	
	12		кабинет	$3,47 \times 6,89 - 0,28 \times 0,46$													23,8	
	13		предкладовая	$6,33 \times 1,75$													11,1	
	14		депозитарий	$4,05 \times 6,34$													25,7	
	15		коридор	$1,32 \times 16,0 - 1,05 \times 0,48$													20,9	
	16		вспомогат. юль	$6,79 \times 9,91$													67,3	
	17		лифт	$2,42 \times 1,75$													4,2	

Титульный лист (82/2) 44-62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения										итого (по квартир. этажу строен.)	высота по меш. по внутр. обмеру
					жилое	канцелярск.	промышл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.		
I		18	лестн. кл.	$6.79 \times 2.88 + \frac{3.14 \times 3.39^2}{2}$ $-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	28.0	
		19	помещение	$4(28 \times 0.65 \times 1.42)$ $\frac{0.84 \times 1.46 \times 2.29 + 1.14 \times 1.84}{2}$ $+ 2.48 \times \frac{2.30 \times 0.50}{2}$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	6.7	28.0
		20	кабинет	2.37×3.75	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	8.9	8.9
		21	тамбур	1.06×2.70	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	2.9	2.9
		22	коридор	$2.68 \times 1.03 - 0.88 \times 0.16$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	2.6	2.6
		23	кабинет	2.32×3.53	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	8.2	8.2
		24	предкладовая	1.90×1.36	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	2.6	2.6
		25	кладовая цен.	1.90×1.99	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	3.8	3.8
		26	предкладовая	1.16×2.82	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	3.3	3.3
		27	кладовая цен.	2.20×2.81	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	6.2	6.2
		28	"	3.49×3.57	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	12.5	12.5
		29	помещение	$\frac{1.85 \times 3.32 \times 4.15 - 1.05 \times 0.16}{2}$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	10.6	10.6
		30	"	$\frac{1.46 \times 2.46 \times 2.13}{2}$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	4.2	4.2
		31	"	$\frac{2.90 \times 2.50 \times 1.19}{2}$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	3.2	3.2
		32	"	$\frac{3.01 \times 3.84 \times 2.31 - 0.63 \times 0.55}{2}$	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	7.6	7.6

Титул: Метри. Единиц. измерения (9212) 44-63-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																									
Этажность (начиная с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	жилые						канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		основная	вспомогат-ельная	итого (по квадратуре, этажу строен.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру	
					основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная	основная	вспомогат-ельная							
I	33		коридор	$\frac{2,10 \times 1,59}{2} \times 1,34$																			2,5		
	34		"	$\frac{20,07 + 18,27}{2} \times 1,34 - 0,35 \times 0,16$																			25,6		
	35		"	$0,85 \times 4,66$																			4,0		
	36		лестн. кл.	$2,70 \times 5,09$																			13,7		
	37		тамбур	$1,26 \times 1,26$																			1,6		
	38		тамбур	$1,26 \times 1,26$																			1,6		
	39		подсобное помещ.	$1,44 \times 3,86$																			5,6		
	40		туалет	$1,37 \times 1,47$																			2,0		
	41		туалет	$1,47 \times 0,74$																			1,1		
	42		операцион. зал	$6,77 \times 5,39 + 1,95 \times 2,69$																					
				$- 1,97 \times 0,25$																			41,3		
	43		помещение для клиента	$2,03 \times 1,33$																			2,7		
	44		касса	$2,25 \times 1,86$																			4,2		
	45		"	$1,82 \times 2,0$																			3,6		
	46		"	$1,82 \times 1,98$																			3,6		
	47		коридор	$4,23 \times 1,11 + 3,18 \times 0,24$																			5,5		
	48		помещение для клиента	$\frac{1,70 \times 2,13}{2} + \frac{0,88 \times 1,39}{2}$																					
				$\times 2,25 - 0,37 \times 0,41$																			4,2		

Зач. Мухомов п.с. (8212) 44-61-49

No. 45

Тема: "Ансамбль", мет (82/2) 45 62-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (начиная с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												Итого (по квартире, этаж строен.)	Высота по меш. по внутр. обмеру
					жилая	канцелярск.	промшл.	бытовые	торговые	складские	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная	вспомогат.	основная		
II	1	1	кабинет	$7.48 \times 6.76 - 0.36 - 0.67$		50.3											50.3	2.80
	2	2	"	$3.05 \times 7.51 - 0.4 \times 0.65$		22.6											22.6	
	3	3	"	$5.43 \times 5.57 - 2.0 \times 2.66$		24.9											24.9	
	4	4	туалет	0.80×1.40							1.1						1.1	
	5	5	туалет	1.40×1.44							2.0						2.0	
	6	6	помещение	1.44×5.02		7.2											7.2	
	7	7	лестн. кл.	6.82×2.70							18.4						18.4	
	8	8	кабинет	6.98×3.51		24.5											24.5	
	9	9	кабинет	$3.97 \times 6.74 + 2.66 \times 0.26 - 1.64 \times 1.82$		24.5											24.5	
	9 ^а	9 ^а	кабинет	$2.70 \times 6.77 + 1.09 \times 0.28 - 0.73 \times 1.81$		17.3											17.3	
	10 ^а	10 ^а	коридор	1.71×2.28							3.9						3.9	
	10	10	коридор	16.05×1.34							21.5						21.5	
	11	11	оо.л.л	6.59×6.78							44.7						44.7	
	12	12	лифт	2.42×1.75							4.2						4.2	
	13	13	лестн. кл.	$6.78 \times 2.88 + \frac{3.14 \times 3.39^2}{2} - (2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$														
				$+ (1.28 \times 0.65 \times 1.42)$							27.9						27.9	

Тит. Афан. Куд. 1987 12 14 02-49

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

				Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения															
№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		основная	вспомогател.	итого (по квадратур. этажу строчн.)	высота по-мещ. по внутр. обмеру
				вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная	вспомогател.	основная				
	25	кабинет	$\frac{0,43 \times 1,0}{2} \times 0,6 + \frac{1,0 \times 0,6}{2} + \frac{1,0 \times 3,53}{2} \times 6,87$				17,0											17,0	
	26	кабинет	$1,17 \times 1,37 + \frac{2,23 \times 2,23}{2} \times 0,76 + 2,99 \times 5,34$				19,6											19,6	
	27	коридор	$1,72 \times 0,54 + \frac{1,03 \times 1,72}{2} \times 0,72$				1,9											1,9	
	28	кабинет	$6,74 \times 5,51$				37,1											37,1	
			</																

Лист 1 из 1
Итого: 187,7 кв. м

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

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

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

Кирова

СЫКН7618кд

по ул. (пер.)

Кирова

No. 45

111

For more information, call (821) 44-6249

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутр. обмеру в кв. м. в т.ч. предназначенная под помещения																			
№ квартиры или помещений	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Фо мульты для подсчета площадей	жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		основная	вспомогат.-тепловая	ИТОГО (по квадратуре, этажу строен.)	высота по-меш. по внутр. обмеру	28,0
			основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая							
1	кабинет	4,39 × 6,77			29,7												29,7	280	
1 ^а	кабинет	3,01 × 6,77 - 0,65 × 0,15			20,3												20,3		
2	кабинет	7,49 × 3,09 - 0,15 × 0,15			23,1												23,1		
3	кабинет	7,48 × 3,38 + 2,02 × 2,90			31,1												31,1		
4	туалет	2,40 × 1,43 - 0,2 × 0,33			3,4												3,4		
5	подсобное пом.	1,41 × 3,18			4,5												4,5		
5 ^а	"	1,43 × 1,74 - 0,22 × 0,26			2,4												2,4		
6	лестн. кл.	2,70 × 6,82			18,4												18,4		
7	кабинет	6,92 × 3,58			24,8												24,8		
8	кабинет	3,32 × 2,94			9,8												9,8		
8 ^а	кабинет	3,31 × 2,94			9,7												9,7		
9	кабинет	6,71 × 3,92 - (104 × 0,27) - (172 × 0,26)			25,6												25,6		
10	коридор	16,05 × 1,36			21,8												21,8		
11	холл	6,80 × 6,74			45,8												45,8		
12	лифт	2,42 × 1,75			4,2												4,2		
13	лестн. кл.	6,80 × 2,87 + $\frac{3,74 \times 3,92}{2}$																	
		-(2,75 × 2,86 + $\frac{3,74 \times 1,37}{2}$) + (128 × 0,65 × 1,42)																	28,0

Титул "Многоквартир. пом." (8212) 44-02-49
28,0

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

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

Лист 1 из 1, лист 0212, 44-02-49

г.о ул. (пер.) Кирова

No 45

121

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на-)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухня, коридор и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения												итого (по квартир. этажу строч.)	высота по-мещ. по в.у.тр.
					жилая	вспомогат.-тепловая	основная	промысл.	вспомогат.-тепловая	основная	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат.-тепловая	основная		
1		1	кабинет	3.32×7.02		23.3											23.3	2.80
		2	кабинет	3.33×7.0		23.3											23.3	
		3	кабинет	3.40×6.86		23.3											23.3	
		4	кабинет	3.23×6.87		22.2											22.2	
		5	кабинет	3.27×7.64		25.0											25.0	
		6	кабинет	$3.27 \times 7.67 + 2.74 \times 1.96$		30.5											30.5	
		7	туалет	$1.43 \times 2.44 - 0.28 \times 0.43$		3.3											3.3	
		8	подсобн. пом.	1.35×4.84		6.5											6.5	
		9	лестн. кл.	2.70×6.82		18.4											18.4	
		10	кабинет	3.50×6.84		23.9											23.9	
		11	кабинет	$3.19 \times 6.81 - 1.14 \times 0.1$		21.6											21.6	
		12	кабинет	3.14×6.82		21.4											21.4	
		13	коридор	$1.30 \times 8.59 + 1.80 \times 6.97 + \frac{2.30 \times 1.80}{2} \times 0.48$		24.5											24.5	
		14	холл	6.78×7.12		48.3											48.3	
		15	лифт	2.42×1.75		4.2											4.2	

ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Этажность (на- чина с 1 этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухонь, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, котлора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения										Итого этажу строен. (по квартире)	Высота по- мещ. по вы- соте
					жилая	к-нцеларск.	промшл.	бытовые	торговые	складские	основная	вспомогат- ельная	основная	вспомогат- ельная		
1	16	лестн. кл.		$6.78 \times 2.87 + \frac{3.14 \times 3.35^2}{2}$												
				$-(2.75 \times 2.86 + \frac{3.14 \times 1.37^2}{2})$												
	17	подсобн. помещ.		$\frac{4.28 \times 0.65 \times 1.42}{2}$											27.9	
				$\frac{1.10 \times 2.04 \times 2.05 \times 1.08 \times 3.20}{2}$												
	18	подсобн. помещ.		$\frac{1.30 \times 3.37 \times 5.24 \times 2.2 \times 0.35}{2}$											17.0	
				$\frac{1.30 \times 3.37 \times 5.24 \times 2.2 \times 0.35}{2}$											13.0	
	19	кабинет		3.27×7.20											23.5	
	20	кабинет		3.18×7.24											23.0	
	21	кабинет		3.48×5.42											18.9	
	22	подсобн. помещ.		1.73×3.48											6.0	
	23	лестн. кл.		2.70×6.82											18.4	
	24	подсобн. помещ.		1.37×4.86											6.4	
	25	туалет		$2.31 \times 1.42 - 0.3 \times 0.63$											3.1	
	26	помещение		2.70×2.80											7.6	
	27	кабинет		$4.85 \times 4.76 - 1.97 \times 2.02$											19.1	
	28	кабинет		3.48×4.30											15.0	
	29	кабинет		3.31×4.81											15.9	
	30	помещение		2.04×3.31											6.8	

Тир. "Алмас Кан" от 08.12.14 44-62-49

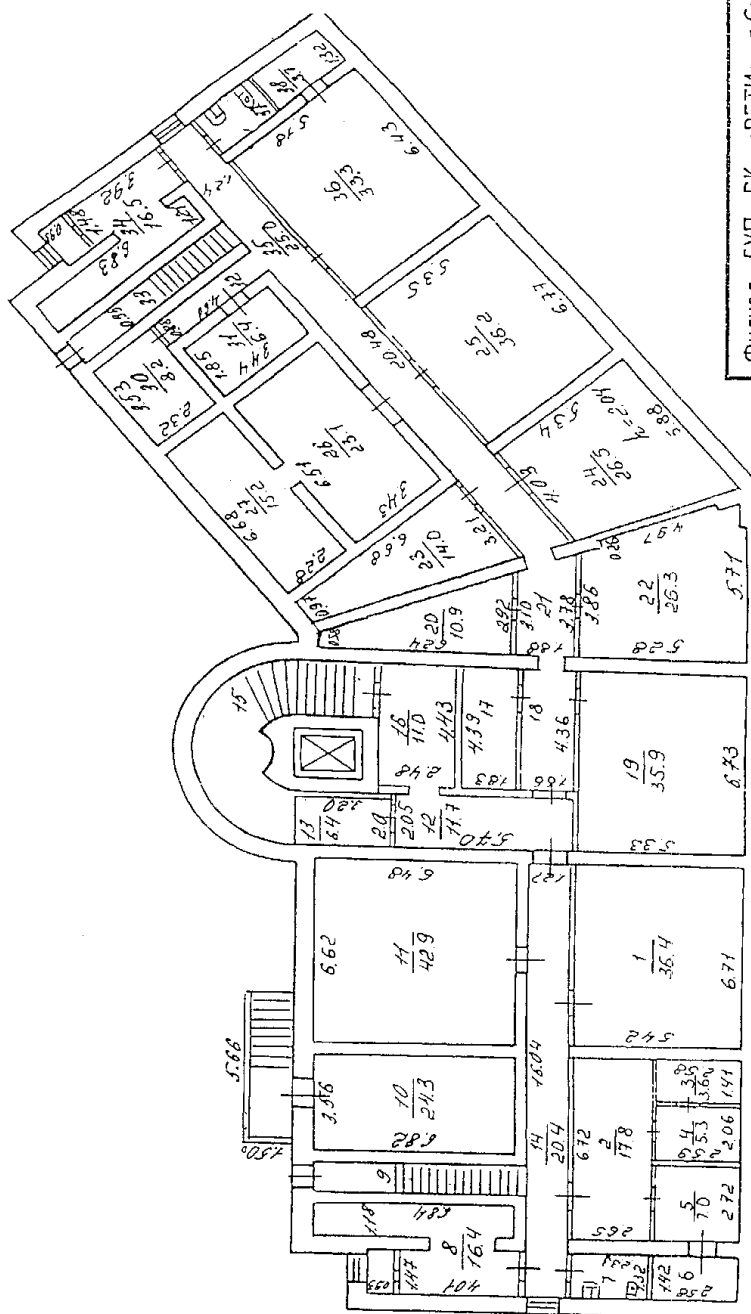
ЭКСПЛИКАЦИЯ

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

Площадь по внутр. обмеру в кв. м, в т.ч. предназначенная под помещения																				
Этажность (начиная с I этажа)	№ квартир или помещений	№ комнат, кухни, коридоров и пр.	Назначение частей помещ. (жил. комната, магазин, контора, кухня, коридор и т.д.)	Формулы для подсчета площадей	жилые		канцелярск.		промышл.		бытовые		торговые		складские		спартн.		Итого (по квадратуре, этажу строен.)	Высота помещ. по внутр. обмеру
					основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая	основная	вспомогат.-тепловая		
I	31		помещение	$2,58 \times 3,48$				9,0											9,0	
	32		кабинет	$3,32 \times 6,96$			23,1												23,1	
	33		кабинет	$\frac{4,18 \times 6,60}{2} \times 1,08$			38,2												38,2	
	34		кабинет	$\frac{3,72 \times 6,50}{2} \times 1,71$			39,4												39,4	
	35		коридор	$\frac{4,38 \times 3,87}{2} \times 1,27 + \frac{3,40 \times 4,18}{2} \times 1,60 + \frac{3,27 \times 1,66 + 1,30 \times 0,5 \times 2}{2}$			18,0												18,0	
	36		коридор	$6,52 \times 1,66 + 4,37 \times 1,30 + 1,59 \times 1,15$			18,3												18,3	
			Итого I этажа				430,6	856,7											687,3	
			всего по зданию				2426,9	4437											3850,7	

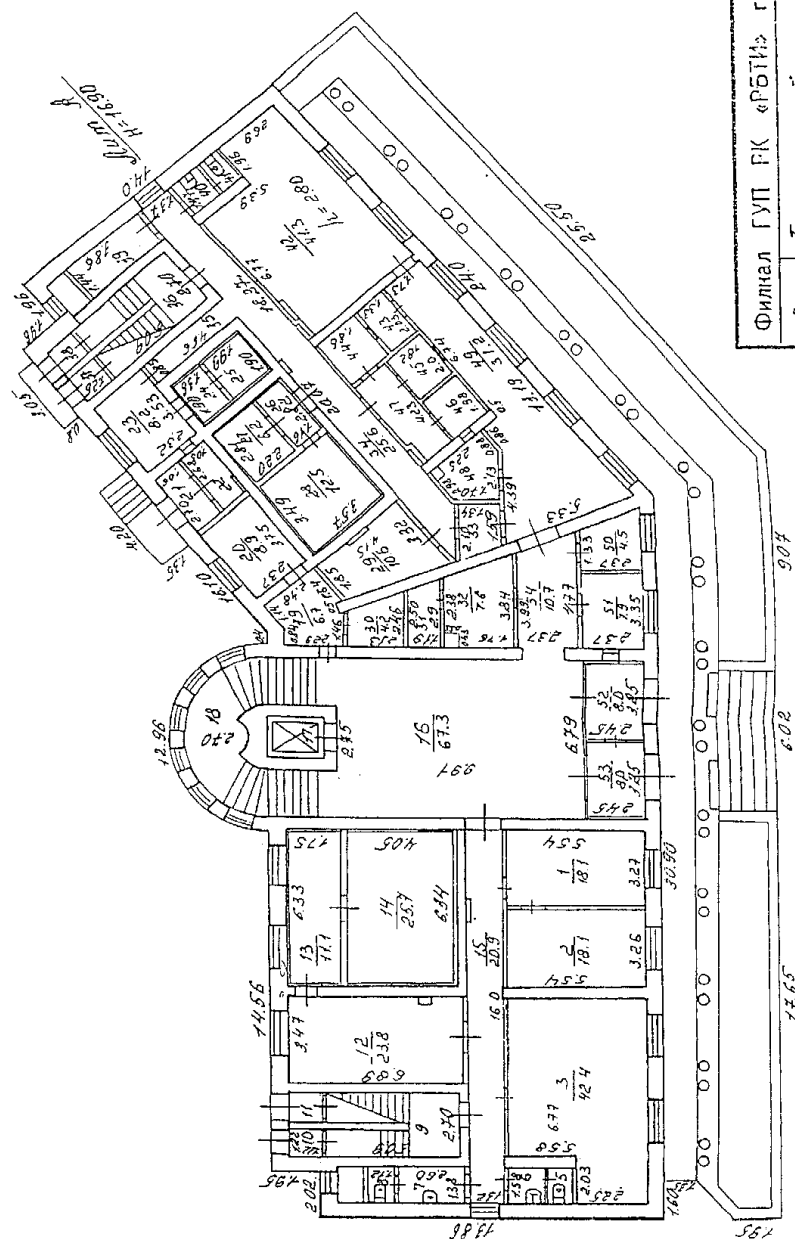
Титул "Объект Кварт." № 18212) 44-62-49

поверх - ЭТАЖ



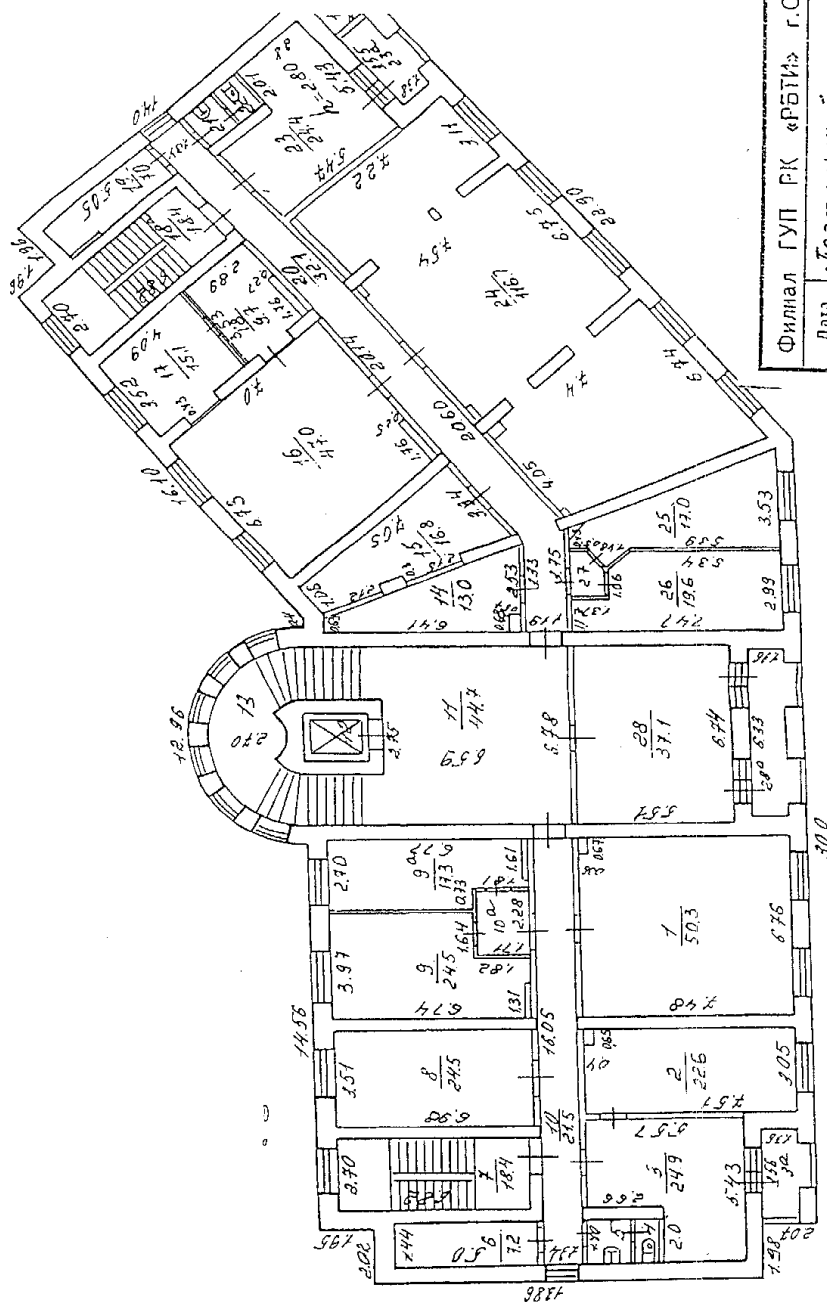
Фирма ГУП РК «РТИ» г.Сыктывкар	
Дата	Лист 1 из 1
Исполнитель	Иванов, Владимир
Проектировщик	Иванов, Владимир
Директор	Тан

14/12 ЭТАЖ



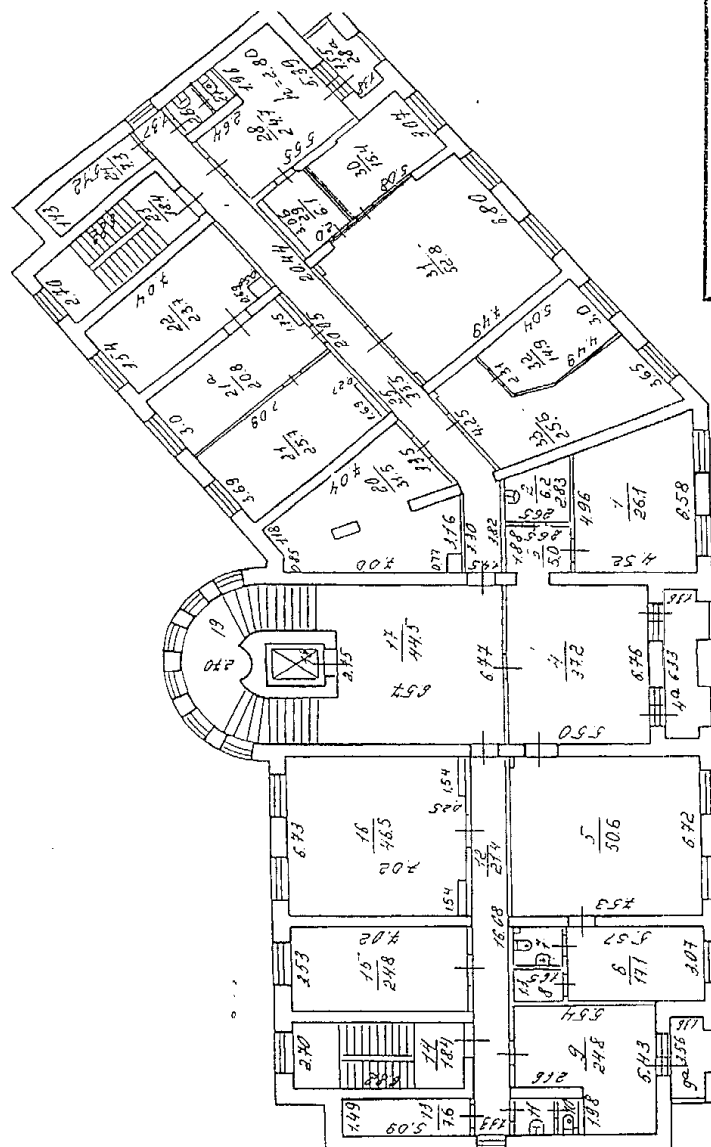
Фирма ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата	Лист 1: 200
30.05.08	Исполнитель: Ивашева
по ул. Кирова, 48	Проектировщик: Букина
	Т.н.

204 3 АЖ



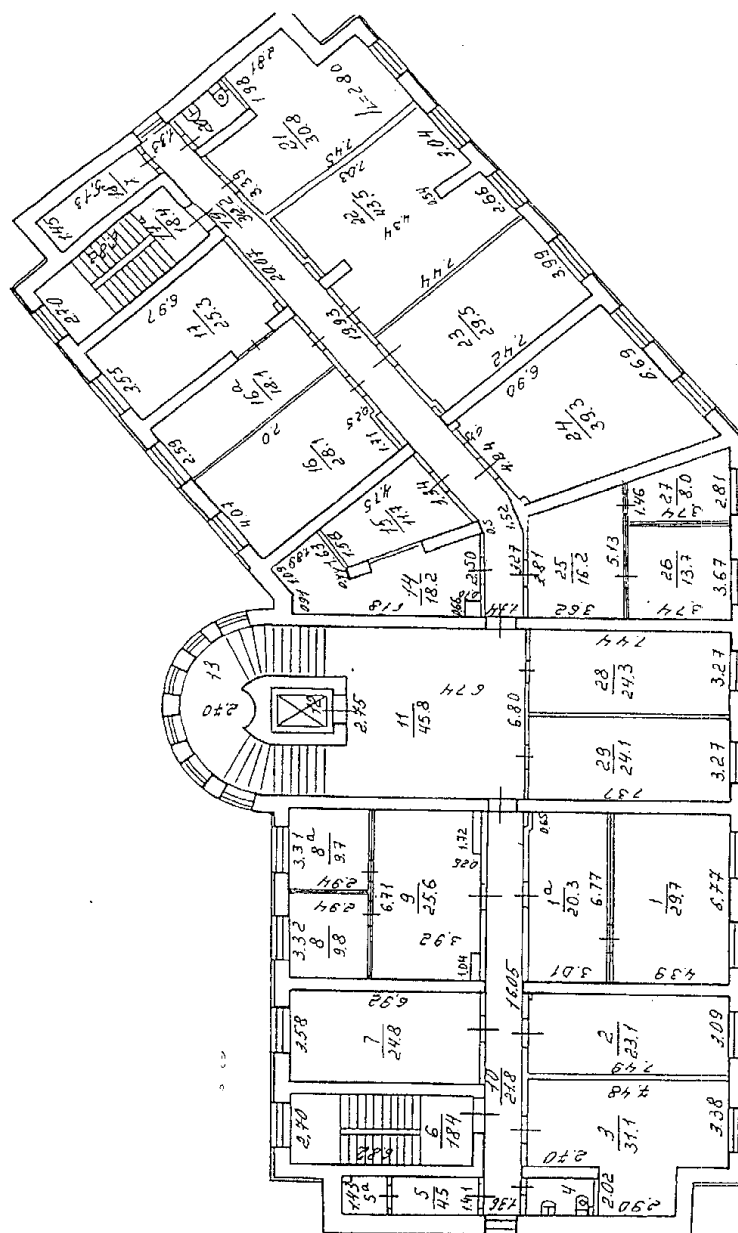
Филиал ГУП РК «РЭТ» г.Сыктывкар	
Дата	план
30.05.05	1: 200
Исполнитель: Кушова И.В.	
Проектировщик: Кушова И.В.	
Линейный: Кушова И.В.	
Проектировщик: Кушова И.В.	
Линейный: Кушова И.В.	

Э 3-4-17 Ж



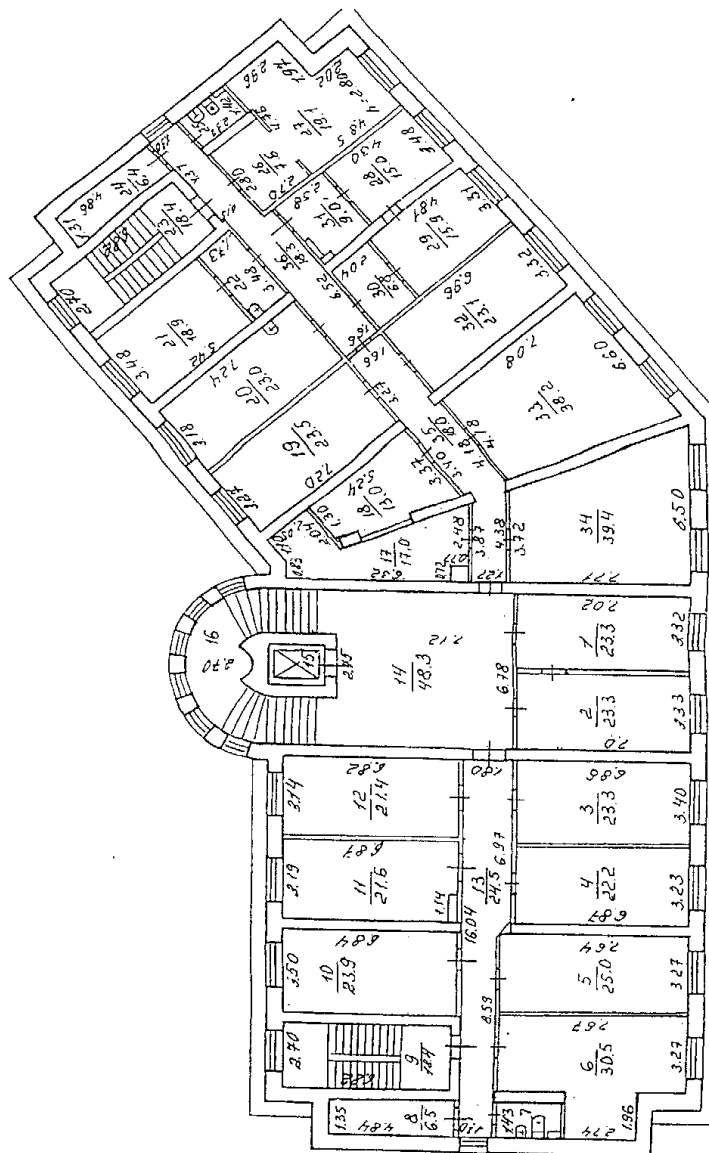
Филчал ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар	
Дата	план
30.05.09	1: 2'00
Исполнитель	
Проектировщик	
Директор	

План — ЭТАЖ



Филиал ГУП РК «РБТИ» г.Сыктывкар			
Дата	Лист	М	1: 2 00
30.05.05	по ул. Кирова, 48		
Исполнитель	Гушева		
Проектировщик	Вукина		
Директор	Тан		

5-й этаж



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

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов

Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова

диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113

28.04.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

Петровская Е.В.



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

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

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

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

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

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

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

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

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

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.06.2019 г.

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,
С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

СТРАХОВАТЕЛЬ: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»

Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8, стр.1

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

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

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

Страховая сумма 100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек)	Страховая премия 44 000 руб. 00 коп. (Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044 % от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2018 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2018 г. по «01» сентября 2019 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

 Д.Г. Иудан/

М.П. Для страховых документов

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 22 августа 2018г.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 48 (сорок восемь) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.

