



## ОТЧЕТ № 1001-10727/2017-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА ПОМЕЩЕНИЯ,  
РАСПОЛОЖЕННЫЕ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. УФА, СОВЕТСКИЙ Р-Н, ул.  
Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый  
(условный) номер: 02-04-01/349/2009-028

### ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

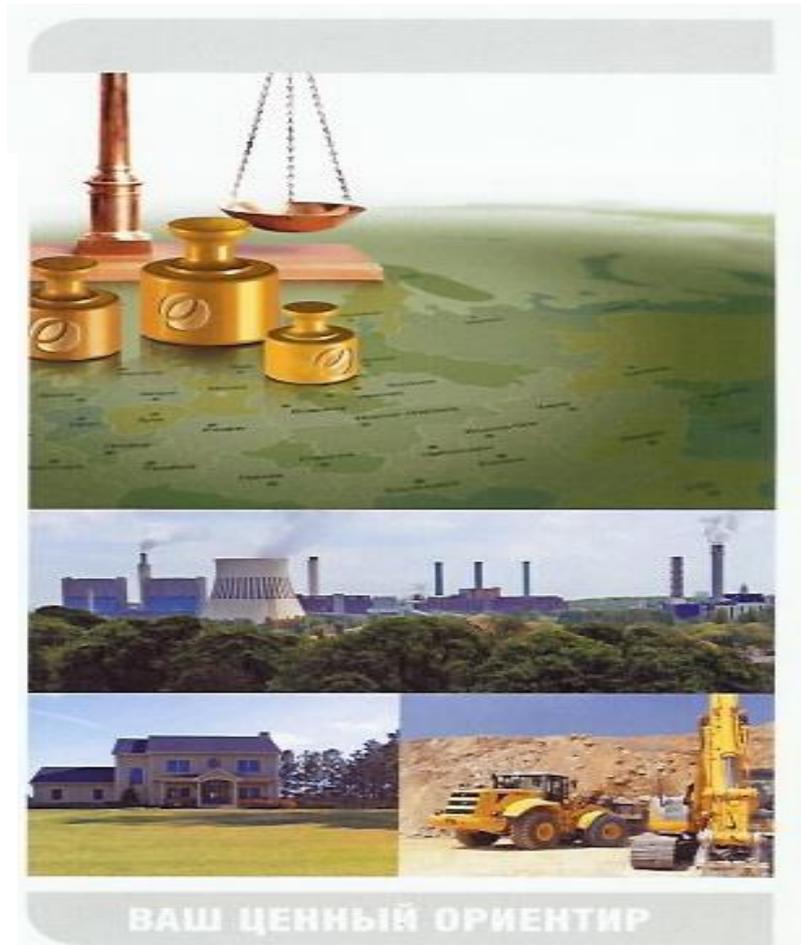
Приложение  
№ 10-БН2-00/17-1 от 28.07.2017 г. к  
Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об  
оказании услуг по оценке от  
29.09.2015 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 01 августа 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:  
01 августа 2017 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:  
ООО «ОБИКС»



Москва 2017 г.



125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д. 8  
тел.: (495) 380 11 38, 411 22 14  
факс: (495) 380 11 38  
e-mail: info@obiks.ru  
www.obiks.ru

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

*Генеральному директору ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ  
недвижимости «Башкирская недвижимость 2»  
Савиной Н.Г.*

В соответствии с Приложением № 10-БН2-00/17-1 от 28.07.2017 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028.

Оценка произведена по состоянию на 01 августа 2017 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда.

Обращаю внимание, что это письмо не является Отчётом об оценке, а только предваряет Отчёт, приведённый далее. Исходная информация, расчет справедливой стоимости объекта оценки, копии документов представлены в соответствующих разделах Отчёта, отдельные части которого не могут трактоваться самостоятельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых ограничений и допущений.

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028 на 01 августа 2017 г. составляет:

**2 795 000 (Два миллиона семьсот девяносто пять тысяч) рублей без учета НДС, включая:**

Оцениваемый объект	Итоговая величина справедливой стоимости, без НДС, руб.	НДС	Итоговая величина справедливой стоимости, с учетом НДС, руб.
Помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11, руб.	2 795 000	503 100	3 298 100

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

## СОДЕРЖАНИЕ

<b>1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>5</b>
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ .....	5
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....	6
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ .....	7
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	8
1.4.1. Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	8
1.4.2. Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки .....	9
1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	9
<b>2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ .....	11
2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	12
2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	15
2.4. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	17
<b>3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ .....</b>	<b>19</b>
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ .....	19
3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ .....	25
3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН .....	30
3.3.1. Обзор рынка продажи коммерческой недвижимости в г. Уфе .....	30
3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ .....	36
<b>4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....</b>	<b>38</b>
<b>5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ .....</b>	<b>39</b>
5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ .....	39
5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход .....	44
5.1.2. Доходный подход .....	45
5.1.3. Затратный подход .....	47
5.1.4. Выводы: .....	48
5.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА .....	50
5.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода .....	50
5.2.2. Подбор объектов-аналогов .....	51
5.2.3. Описание вводимых корректировок .....	55
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода .....	62
<b>6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ .....</b>	<b>66</b>
<b>7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ .....</b>	<b>68</b>
7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ .....	68
7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА .....	69
7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ .....	69
<b>8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ .....</b>	<b>70</b>
<b>Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки .....</b>	<b>72</b>
<b>Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки .....</b>	<b>75</b>
<b>Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....</b>	<b>77</b>

**ВВЕДЕНИЕ**

**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

В соответствии с Приложением № 10-БН2-00/17-1 от 28.07.2017 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028.

*Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки*

<b>Наименование объекта</b>	Право собственности на помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028
<b>Адрес местоположения</b>	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11
<b>Площадь, кв. м</b>	146
<b>Назначение</b>	Нежилые помещения цокольного этажа под бытовое обслуживание
<b>Текущее (фактическое) использование</b>	Не эксплуатируется
<b>Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав</b>	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление

Данная обобщающая часть подготовлена в рамках Отчёта об оценке и не может трактоваться иначе, чем в связи с полным текстом Отчёта, т. е. с учётом всех принятых в Отчёте допущений и ограничений. В процессе настоящей оценки справедливой стоимости нежилого помещения Оценщик применил сравнительный подход.

*Таблица 2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого помещения*

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028, руб.	Не применялся	2 795 403,60	Не применялся
<i>Удельный вес используемого подхода</i>	-	1,00	-
<b>Итоговая величина справедливой стоимости права собственности на помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11, с учетом округления до тыс. рублей, руб. без НДС</b>		<b>2 795 000</b>	

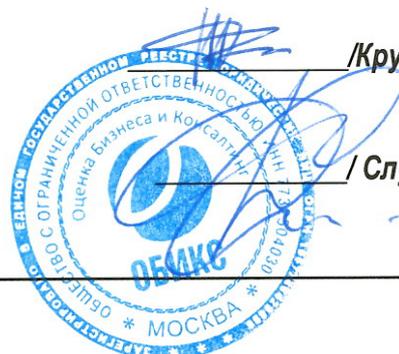
Оценщик 1 категории

/Круглов Н.Т.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

/Слуцкий Д.Е.

01 августа 2017 г.



## 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 10-БН2-00/17-1 от 28.07.2017 г. к Договору № БН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

<b>Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</b>	Право собственности на помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028
<b>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики</b>	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
<b>Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав</b>	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление
<b>Права, учитываемые при оценке объекта оценки</b>	Собственность
<b>Цель оценки</b>	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, включенного в состав имущества фонда
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
<b>Вид стоимости</b>	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
<b>Дата оценки</b>	01 августа 2017 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	Оценка проведена в период с 06 февраля 2017 г. по 01 августа 2017 г.
<b>Дата осмотра объекта оценки</b>	01 августа 2017 г.
<b>Допущения и ограничения, на которых основывается оценка</b>	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

### 1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

<p><b>Сведения о Заказчике оценки</b></p>	<p>ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости «Башкирская недвижимость 2»                  Адрес места нахождения: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8                  ИНН 7723625776 / 770701001                  р/с 40701810300000000230 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва                  к/с 30101810600000000232                  БИК 044525232                  ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.</p>
<p><b>Сведения об оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор</b></p>	<p>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 которого застрахована: Страхование открытое акционерное общество «ВСК», полис № 170F0B40R2065 от 14.06.2017 г., сроком действия с 18 июня 2017 г. по 17 июня 2018 г. Общая страховая сумма 30 000 000 руб.</p> <p>ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича.                  Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1.                  Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.                  ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836.                  ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г.                  телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.</p>
<p><b>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов</b></p>	<p>Не привлекались</p>

## 1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 1.4.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- Настоящий Отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях и задачах, с учетом оговоренных как в этом разделе, так и по тексту Отчета ограничений и допущений, использованных при расчете стоимости. Публикация Отчета в целом или отдельных его частей, а также любые ссылки на него, или содержащиеся в нем показатели, или на имена и профессиональную принадлежность Оценщика возможна только с письменного разрешения Заказчика и Оценщика относительно формы и контекста публикации.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки, не проводилась. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на объект оценки или за вопросы, связанные с рассмотрением данных прав.
- В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений.
- Мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта действительно только на дату оценки, указанную в данном Отчете, и лишь для целей и функций, указанных в данном Отчете. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение политических, экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на справедливую ситуацию, и, как следствие, на справедливую стоимость объекта.
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- Заказчик гарантирует, что любая информация, суждения, аналитические разработки Оценщика и другие материалы настоящего Отчета будут использованы им исключительно в соответствии с целями и функциями, указанными в данном Отчете.
- Оценщик и Заказчик гарантируют конфиденциальность информации, полученной ими в процессе оценки, за исключением случаев, предусмотренных действующим законодательством Российской Федерации.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

#### **1.4.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ**

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

#### **1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

При проведении данной оценки использовались нормативные документы и федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший Отчет:

- Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);

- ♦ Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
- ♦ Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;
- ♦ Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом

НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

## **2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

### **2.1. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ И АНАЛИЗ ИХ ДОСТАТОЧНОСТИ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ**

Проведение анализа и расчетов, прежде всего, основывалось на информации об объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований, проведенных Оценщиком. Предполагается, что информация, представленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Недостаток информации восполнялся сведениями из других источников, имеющейся базы данных Оценщика и собственным опытом Оценщика.

Сбор необходимой для анализа и расчетов информации проводился с привлечением следующих источников:

- нормативные документы;
- методическая литература;
- информационно-аналитические материалы;
- копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (копии документов представлены в Приложении № 3).

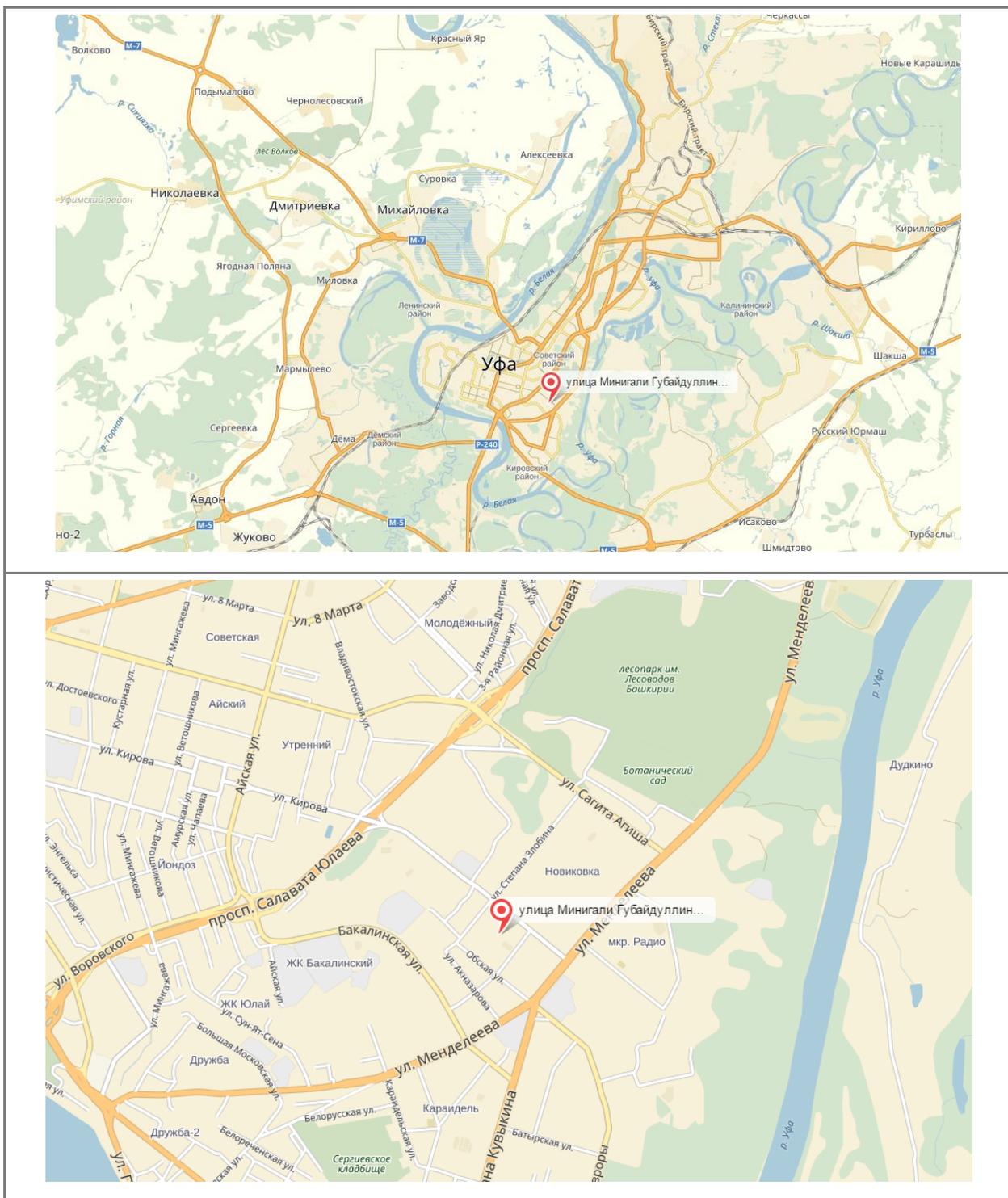
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

## 2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

С целью выявления наиболее значимых характеристик, влияющих на ценообразование оцениваемого объекта, Оценщик проводит анализ местоположения объекта оценки.

Объект оценки расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Уфы



Источник: по данным информационного портала [www.maps.yandex.ru/](http://www.maps.yandex.ru/)

Ниже представлены основные характеристики города Уфы.

Уфа́ - один из крупнейших городов Российской Федерации, столица Республики Башкортостан, административный центр городского округа город Уфа, а также Уфимского района, в состав которого не входит. Входит в число крупнейших экономических, культурных и научных центров России. В 2015 году в Уфе проходил саммит Шанхайской организации сотрудничества и БРИКС.

Расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфы и Дёмы, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Южного Урала. Лежит преимущественно в междуречье рек Белой и Уфы, на Уфимском полуострове. Площадь города составляет 707,9 км<sup>2</sup>. Протяженность с севера на юг 53,5 км, с запада на восток 29,8 км в самой широкой части. Уфа — четвёртый по протяжённости город России после Сочи, Волгограда и Перми, входит в пятёрку крупнейших по площади городов России. Это самый просторный город-миллионер России, на одного жителя приходится 698 м<sup>2</sup> городской территории. Численность населения на 01.01.2016 г. составляет 1 105 667 чел.

Рисунок 2. Границы расположения г. Уфы



Источник: по данным информационного портала [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru)

В соответствии с рейтингом качества городской среды, составленным Министерством регионального развития РФ, Российским союзом инженеров, Федеральным агентством по

строительству и жилищно-коммунальному хозяйству, Федеральной службой по надзору в сфере защиты прав потребителей и благополучия человека, а также Московским государственным университетом им. М. В. Ломоносова в 2012 году Уфа заняла 10-е место.

Согласно интегральному рейтингу ста крупнейших городов России за 2013 год, составленному Санкт-Петербургским институтом урбанистики, Уфа занимает второе место по комфортности проживания, и два года подряд второе место в рейтинге Forbes «Лучшие для бизнеса города России» в 2012 и 2013 годах <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0> - cite\_note-58 На 2014 г. площадь городского округа город Уфа Республики Башкортостан составляет 71,6 тысячи гектаров; из них застроенной территории — 20 тысяч га. Жилой фонд составляет 23 миллиона 800 тысяч квадратных метров. Жилищная обеспеченность: 21,6 квадратного метра на человека <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0> - cite\_note-59. Коэффициент плотности застройки Уфимского полуострова составляет 0,55. Средняя высотность города: пять этажей.

Городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики города составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий. В 2013 году она заняла 7 место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России. Город Уфа занимает лидирующее положение среди городов-миллионников по объемам промышленного производства и платных услуг, по объемам товарооборота и общественного питания, по уровню среднемесячной заработной платы.

Источнику: <http://ufacity.info/ufa/>; <https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0>

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11.
Район	Советский
Ближайшие остановки общественного наземного транспорта	Остановка «Преображенская площадь» (автобусы (716, 171, а так же маршрутные такси, трамваи)
Типичная застройка района	Жилая, общественно-деловая застройка
Расположение относительно основных магистралей и расстояние до них	ул. Менделеева, 400 м.
Транспортная доступность	Круглогодичный подъезд возможен по улице Минигали Губайдуллина

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала [www.maps.yandex.ru](http://www.maps.yandex.ru), данные визуального осмотра

Объект оценки расположен в центре г. Уфы в окружении жилой и общественно-деловой застройки.

### 2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение 146 кв. м
Назначение	Нежилые помещения цокольного этажа под бытовое обслуживание
Текущее использование	Не эксплуатируется
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Отсутствует
<b>Сведения о здании</b>	
Этажность	9
Год постройки	2007
Материал стен	Кирпичные, с утеплителем
Назначение	Жилое, с нежилыми помещениями
Техническое состояние здания	Сведения об аварийности здания отсутствуют. При визуальном осмотре состояние хорошее, не требующее капитального ремонта
<b>Общие сведения об объекте оценки</b>	
Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение в цокольном этаже
Площадь, кв. м	146
Этаж расположения	Цокольный этаж
Отдельный вход с улицы	Имеется
Высота поэтажно, м	3,04; 2,70
Парковка	Имеется
Отделка внутри помещений	Без отделки
Системы водоснабжения, канализации, теплоснабжения здания, кондиционирования и вентиляции, наличие и состояния систем охранной сигнализации, противопожарной охраны, систем телекоммуникации и связи	Имеется электроосвещение. Отсутствуют отопление, водоснабжение, канализация.
Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки	Не выявлены
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

Источник: документы, предоставленные Заказчиком (Приложение № 3), информация, полученная в ходе визуального осмотра

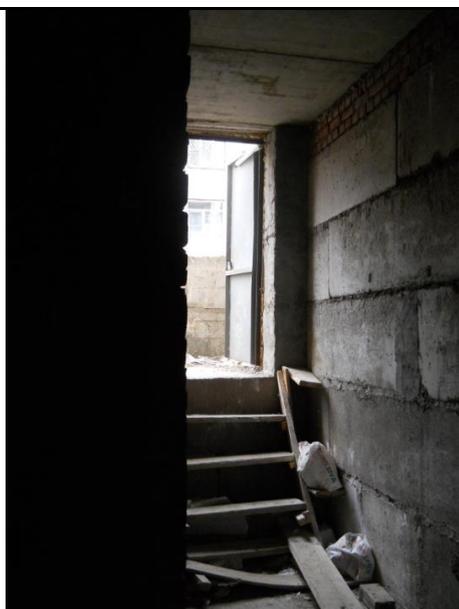
Оценщиком, Кругловым Н.Т., был произведен осмотр Объекта оценки 01 августа 2017 г. Фотоматериалы, полученные в результате осмотра, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 5. Фотографии объекта оценки

Нежилое помещение 146,0 кв. м



Вход



Вход



Внутреннее состояние объекта оценки



Внутреннее состояние объекта оценки



Внутреннее состояние объекта оценки



Внутреннее состояние объекта оценки

Внутреннее состояние объекта оценки

*Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра*

*Выводы: Оцениваемое нежилое помещение общей площадью 146 кв. м представляет собой неэксплуатируемое помещение без отделки в цокольном этаже жилого дома.*

#### **2.4. ЮРИДИЧЕСКИЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

К объекту оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п.3, ФСО №1). В соответствии со ст. 129 Гражданского кодекса (ГК) РФ, часть 1: «Объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не ограничены в обороте».

1. Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.
2. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе: отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно ФЗ №122 от 21 июля 2007 г. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» под ограничением (обременением) понимается наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, концессионного соглашения, ареста имущества и других).

Таблица 6. Юридическое описание нежилого помещения

<b>Объект оценки</b>	Право собственности на помещения, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11: помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028
<b>Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав</b>	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление
<b>Субъекты права</b>	Владельцы инвестиционных паев. Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости «Башкирская 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.
<b>Свидетельство о государственной регистрации права</b>	04 АГ 053946 от 24 февраля 2011 г.

Согласно гл. 53 ГК РФ Статья 1012:

1. По договору доверительного управления имуществом одна сторона (учредитель управления) передает другой стороне (доверительному управляющему) на определенный срок имущество в доверительное управление, а другая сторона обязуется осуществлять управление этим имуществом в интересах учредителя управления или указанного им лица (выгодоприобретателя).

Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности на него к доверительному управляющему.

2. Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Законом или договором могут быть предусмотрены ограничения в отношении отдельных действий по доверительному управлению имуществом.

3. Сделки с переданным в доверительное управление имуществом доверительный управляющий совершает от своего имени, указывая при этом, что он действует в качестве такого управляющего. Это условие считается соблюденным, если при совершении действий, не требующих письменного оформления, другая сторона информирована об их совершении доверительным управляющим в этом качестве, а в письменных документах после имени или наименования доверительного управляющего сделана пометка «Д.У.».

При отсутствии указания о действии доверительного управляющего в этом качестве доверительный управляющий обязывается перед третьими лицами лично и отвечает перед ними только принадлежащим ему имуществом.

4. Особенности доверительного управления паевыми инвестиционными фондами устанавливаются законом. (п.4 введен Федеральным законом от 06.12.2007 N 334-ФЗ)

Расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, характеризуется полнотой и достоверностью.

### 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

В настоящем разделе производится анализ внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость. К таким внешним факторам, безусловно, относятся общеэкономическая ситуация и тенденции рынка коммерческой недвижимости.

#### 3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ♦ политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

*Источник: статья «PEST – анализ»*

*<http://b2bairwaves.ru/%E8%ED%F1%F2%F0%F3%EC%E5%ED%F2%FB-%E8-%EC%EE%E4%E5%EB%E8/PEST-%E0%ED%E0%EB%E8%E7/>; статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»*

*[http://sconference.org/publ/nauchno\\_prakticheskie\\_konferencii/ehkonomicheskie\\_nauki/dengi\\_finansy\\_i\\_kr\\_edit/15-1-0-1412](http://sconference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kr_edit/15-1-0-1412), статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия»*

*<http://www.moluch.ru/archive/64/10364/>, анализ Оценщика*

*Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости*

Геополитическая обстановка в России и мире на дату оценки отличается напряженностью отношений. По словам генерального секретаря НАТО Йенса Столтенберга, НАТО «...не находится в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с Россией. Поэтому мы имеем что-то среднее: между историческим опытом холодной войны и когда мы пытались установить стратегическое партнерство с Россией после окончания холодной войны». Указанная характеристика является основной чертой политической ситуации в целом.

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- ♦ санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- ♦ продолжение напряженной ситуации на Украине;
- ♦ экономическая ситуация и возможный дефолт Греции;
- ♦ нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- ♦ экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику.

Также на стоимость недвижимости могут влиять различные политические факторы:

- ♦ внешняя и внутренняя политика государства;
- ♦ государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- ♦ денежно-кредитная политика;
- ♦ изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

*Источник: «Йенс Столтенберг: Мы не в ситуации холодной войны, но мы и не в стратегическом партнерстве с РФ»// Информационный портал «Военные новости». Обзор военно-политической обстановки в мире, 25 июня 2015 г.,*

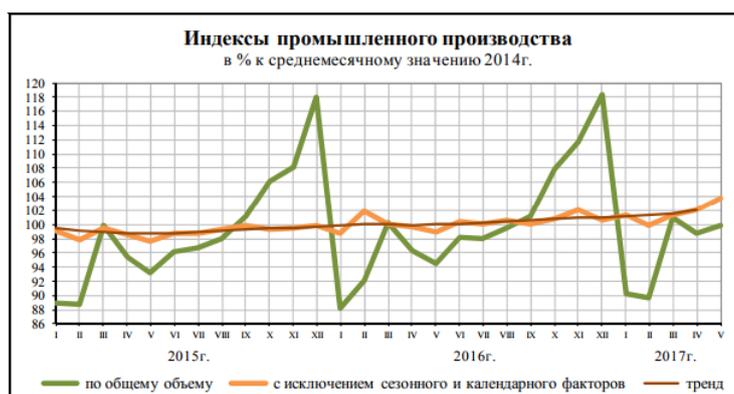
*[http://dokwar.ru/publ/novosti\\_i\\_sobytija/sobytija/jens\\_stoltenberg\\_my\\_ne\\_v\\_situacii\\_kholodnoj\\_vojny\\_no\\_my\\_i\\_ne\\_v\\_strategicheskom\\_partnerstve\\_s\\_rf/10-1-0-1584](http://dokwar.ru/publ/novosti_i_sobytija/sobytija/jens_stoltenberg_my_ne_v_situacii_kholodnoj_vojny_no_my_i_ne_v_strategicheskom_partnerstve_s_rf/10-1-0-1584), анализ Оценщика*

### информация о социально-экономическом положении России<sup>1</sup>

Производство ВВП. В соответствии с Регламентом разработки и публикации данных по ВВП осуществлена первая оценка ВВП за I квартал 2017 года. Объем ВВП России за I квартал 2017г. составил в текущих ценах 20090,9 млрд.рублей. Индекс его физического объема относительно I квартала 2016г. составил 100,5%. Индекс- дефлятор ВВП за I квартал 2017г. по отношению к ценам I квартала 2016г. составил 106,3%. Отраслевая структура ВВП представлена в новой версии Общероссийского классификатора видов экономической деятельности (ОКВЭД2). Начиная с I квартала 2017г. данные ВВП и его компонентов публикуются в постоянных ценах 2016г. (ранее в качестве постоянных цен использовались цены 2011г.).

Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 101,9%.

Индекс промышленного производства<sup>2</sup> в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 101,7%.



- Индекс производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,6%, в январе-мае 2017г. - 102,7%.

- Индекс производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,7%, в январе- мае 2017г. - 100,9%.

- Производство пищевых продуктов. Индекс производства пищевых продуктов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 107,0%, в январе-мае 2017г. - 103,9%.

<sup>1</sup> [http://www.gks.ru/free\\_doc/doc\\_2016/info/oper-10-2016.pdf](http://www.gks.ru/free_doc/doc_2016/info/oper-10-2016.pdf)

<sup>2</sup> Индекс промышленного производства исчисляется по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений" на основе данных о динамике производства важнейших товаров-представителей (в натуральном или стоимостном выражении). В качестве весов используется структура валовой добавленной стоимости по видам экономической деятельности 2010 базисного года.

- Производство напитков. Индекс производства напитков в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 95,8%, в январе-мае 2017г. - 100,7%.
- Производство табачных изделий. Индекс производства табачных изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 86,8%, в январе-мае 2017г. - 79,3%.
- Производство текстильных изделий. Индекс производства текстильных изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 106,7%, в январе-мае 2017г. - 104,7%.
- Производство одежды. Индекс производства одежды в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,5%, в январе-мае 2017г. - 109,2%.
- Производство кожи и изделий из кожи. Индекс производства кожи и изделий из кожи в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,0%, в январе-мае 2017г. - 105,8%.
- Обработка древесины и производство изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производство изделий из соломки и материалов для плетения. Индекс производства по обработке древесины и производству изделий из дерева и пробки, кроме мебели, производства изделий из соломки и материалов для плетения в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 103,3%, в январе-мае 2017г. - 103,1%.
- Производство бумаги и бумажных изделий. Индекс производства бумаги и бумажных изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 102,1%, в январе-мае 2017г. - 107,4%.
- Деятельность полиграфическая и копирование носителей информации. Индекс производства полиграфической деятельности и копирования носителей информации в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 87,3%, в январе-мае 2017г. - 90,5%.
- Производство кокса и нефтепродуктов. Индекс производства кокса и нефтепродуктов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,8%, в январе-мае 2017г. - 100,0%.
- Производство химических веществ и химических продуктов. Индекс производства химических веществ и химических продуктов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 109,7%, в январе-мае 2017г. - 107,5%.
- Производство лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях. Индекс производства лекарственных средств и материалов, применяемых в медицинских целях, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 114,2%, в январе-мае 2017г. - 112,6%.

- Производство резиновых и пластмассовых изделий. Индекс производства резиновых и пластмассовых изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 108,0%, в январе-мае 2017г. - 105,0%.
- Производство прочей неметаллической минеральной продукции. Индекс производства прочей неметаллической минеральной продукции в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 105,5%, в январе-мае 2017г. - 102,7%.
- Производство металлургическое. Индекс производства металлургического в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 98,3%, в январе-мае 2017г. - 94,4%.
- Производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования. Индекс производства готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 101,1%, в январе-мае 2017г. - 94,1%.
- Производство компьютеров, электронных и оптических изделий. Индекс производства компьютеров, электронных и оптических изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 110,6%, в январе-мае 2017г. - 96,3%.
- Производство электрического оборудования. Индекс производства отдельных видов электрического оборудования в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,0%, в январе-мае 2017г. - 106,4%.
- Производство машин и оборудования, не включенных в другие группировки. Индекс производства машин и оборудования, не включенных в другие группировки, в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 97,8%, в январе-мае 2017г. - 102,6%.
- Производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов. Индекс производства автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 116,5%, в январе-мае 2017г. - 113,8%.
- Производство прочих транспортных средств и оборудования. Индекс производства прочих транспортных средств и оборудования в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 117,9%, в январе-мае 2017г. - 93,9%.
- Производство мебели. Индекс производства мебели в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 122,2%, в январе-мае 2017г. - 107,7%.
- Производство прочих готовых изделий. Индекс производства прочих готовых изделий в мае 2017г. по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года составил 89,5%, в январе-мае 2017г. - 96,1%.

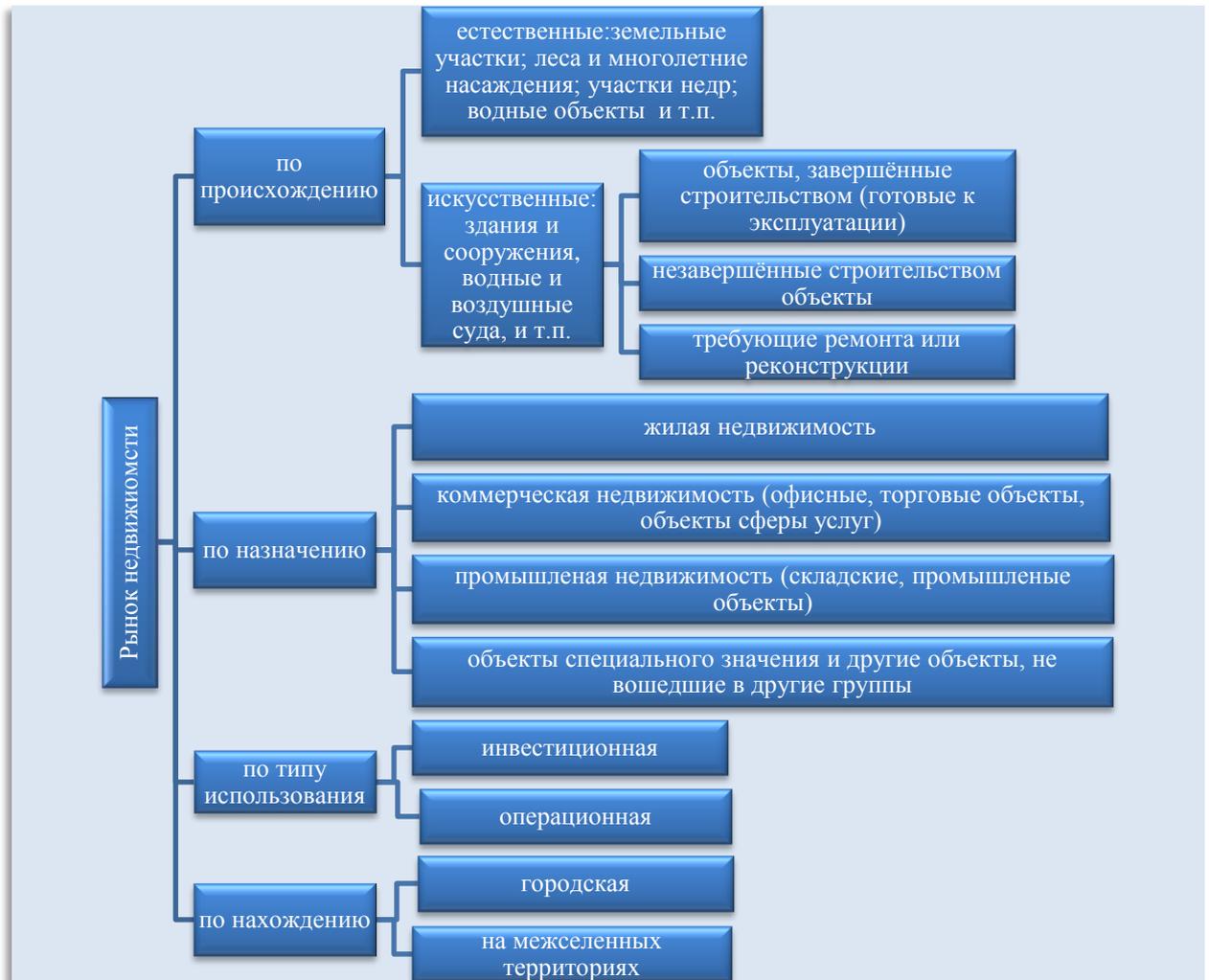
**Основные экономические и социальные показатели**

	Май 2017г.	В % к		Январь- май 2017г. в % к январю- маю 2016г.	Справочно		
		маю 2016г.	апрелю 2017г.		май 2016г. в % к		январь- май 2016г. в % к январю- маю 2015г.
					маю 2015г.	апрелю 2016г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	20090,9 <sup>1)</sup>	100,5 <sup>2)</sup>			99,6 <sup>3)</sup>		
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		105,6	103,3	101,9	100,4	100,9	99,9
Индекс промышленного производства <sup>4)</sup>		105,6	101,2	101,7	101,5	98,1	101,1
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	341,4	100,3	112,1	100,6	103,4	112,7	103,5
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	456,7	109,5	101,2	107,0	100,7	101,2	101,2
в том числе железнодорожного транспорта	209,5	107,0	102,0	107,4	103,1	103,0	101,4
Объем услуг в сфере телекоммуникаций, млрд.рублей	130,2	96,3	96,6	97,8	...	...	...
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	2380,0	100,7	101,8	99,2	94,7	101,1	95,1
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	705,6	100,0	98,4	100,0	100,7	97,8	99,3
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США	44,2 <sup>5)</sup>	119,9 <sup>6)</sup>	88,3 <sup>7)</sup>	128,8 <sup>8)</sup>	78,7 <sup>6)</sup>	95,6 <sup>7)</sup>	74,5 <sup>8)</sup>
в том числе:							
экспорт товаров	26,1	120,0	83,3	131,8	70,8	93,8	68,0
импорт товаров	18,1	119,6	96,6	124,1	93,6	98,4	87,5
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	2202,2 <sup>9)</sup>	102,3 <sup>2)</sup>			98,8 <sup>3)</sup>		
Индекс потребительских цен		104,1	100,4	104,4	107,3	100,4	107,9
Индекс цен производителей промышленных товаров <sup>4)</sup>		105,9	99,5	110,4	103,7	101,1	104,0
Реальные располагаемые денежные доходы <sup>10)</sup>		99,6	95,2	98,2	94,4	88,4	95,2
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	40640 <sup>10)</sup>	107,9 <sup>10)</sup>	102,0 <sup>10)</sup>	107,4 <sup>10)</sup>	108,4	102,1	107,5
реальная		103,7 <sup>10)</sup>	101,6 <sup>10)</sup>	102,9 <sup>10)</sup>	101,0	101,7	99,6
Общая численность безработных (в возрасте 15-72 лет), млн.человек	3,9	91,7	97,4	92,7	100,3	95,2	102,1
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	0,8	83,5	95,8	85,5	100,5	95,6	105,6
<p>1) Данные за 1 квартал 2017г. (первая оценка).  2) 1 квартал 2017г. в % к 1 кварталу 2016 года.  3) 1 квартал 2016г. в % к 1 кварталу 2015 года.  4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".  5) Данные за апрель 2017 года.  6) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  7) Апрель 2017г. и апрель 2016г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.  8) Январь-апрель 2017г. и январь-апрель 2016г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.  9) Данные за 1 квартал 2017 года.  10) Оценка.</p>							

### 3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии сегментации и сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 3. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Оцениваемый объект относится к коммерческой недвижимости, по типу использования может быть как инвестиционной, так и операционной недвижимостью, расположенной в черте города.

Коммерческие объекты недвижимости подразделяются на приносящие доход и создающие условия для его извлечения – промышленные (индустриальные). К объектам, приносящим доход, относятся объекты торговли, гостиницы, развлекательные центры, офисы, гаражи.

Учитывая конструктивные особенности объекта оценки, а также его расположение, объект оценки можно использовать в качестве торгового и офисного назначения<sup>3</sup>, ниже приведена классификация объектов торгового и офисного назначения.

### **Классификация офисной недвижимости**

В мировой практике бизнес-центры классифицируют по категориям А, В, С, D. Для большей детализации классификации используют трехбуквенную терминологию (ABC). Имея представление о существующих методах, подходах, критериях классификации офисов, можно составить систему классности объектов применительно к данному региону. В качестве стандарта для сертификации бизнес-центров (офисных центров) Гильдия управляющих и девелоперов коммерческой и промышленной недвижимости (ГУД) утвердила классификацию. Классы могут меняться при проведении модернизации помещений.

---

<sup>3</sup> Подробное описание в разделе 4 Отчета.

Рисунок 4. Классификация офисных помещений

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
1	Класс А	Принятое название	Бизнес - центры
		Возраст здания	Новое строительство
		Расположение	Первоклассное. Расположение на главных транспортных артериях и площадях, с удобным подъездом
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасное, металло-каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии)
		Планировочные решения	Оптимальные. Рациональная эффективная сетка колонн (расстояние между колоннами не менее 6 м), рациональное соотношение между колоннами и окнами
		Архитектура и отделка	Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление
		Инженерия	Высококачественная зарубежных производителей. Автоматизированные системы жизнеобеспечения. Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры и влажности при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха (как правило, осуществляется при помощи четырехтрубных фэнкойлов). Современные системы безопасности здания; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Развернутая инфраструктура централизованного обеспечения арендаторов оргтехникой, средствами связи и телекоммуникации, конференц-залы, средства бытового обслуживания и отдыха
		Паркинг	Достаточное количество машиномест на подземной автостоянке. Охраняемые стоянки с числом мест не менее одного на 60 кв. м офисных помещений.
		Управление зданием	Профессиональное управление, отвечающее международным стандартам. Профессиональный опытный арендодатель. Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации
2	Класс В	Принятое название	Бизнес-центры, офисные здания
		Возраст здания	Бизнес-центры после 5-7 лет эксплуатации, или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки
		Расположение	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Монолитно-каркасные, металло - каркасные, кирпичные здания. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков
		Планировочные решения	Несоответствие некоторым требованиям к классу А (в связи с моральным устареванием объекта)
		Архитектура и отделка	
		Инженерия	Полностью контролируемый микроклимат в помещениях, поддержание постоянной температуры при помощи единой комбинированной системы вентиляции, отопления и кондиционирования воздуха; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение; UPS (источник бесперебойного питания)
		Инфраструктура и сервис	Менее широкий спектр услуг
		Паркинг	Парковка, обеспечивающая достаточное количество машиномест
		Управление зданием	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием

Индекс типа	Наименование	Описание	
		Характеристика	Значение
3	Класс C	Принятое название	Офисные здания
		Возраст здания	Устаревшие офисные здания, реконструированные здания иного назначения
		Расположение	С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)
		Конструктивные решения	Возможность установки подвесных потолков
		Планировочные решения	Достаточно эффективные поэтажные планы
		Архитектура и отделка	Требований к архитектуре не предъявляется. Ремонт, соответствующий западным стандартам
		Инженерия	Система предварительного охлаждения приточного воздуха (comfort cooling) или сплит-системы кондиционирования воздуха
		Инфраструктура и сервис	Недостаточная инфраструктура обслуживания бизнеса и отдыха
		Паркинг	Недостаточное количество машиномест
		Управление зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель
4	Класс D	Принятое название	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
		Возраст здания	Более 10 лет
		Расположение	Требования не предъявляются
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	
		Архитектура и отделка	Более или менее качественный ремонт
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
Управление зданием	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения		
5	Класс E	Принятое название	Нежилые помещения в жилых и нежилых зданиях, приспособленные для размещения офисов (первые этажи и подвалы жилых домов, бывшие детские сады и т.д.)
		Возраст здания	Требования не предъявляются
		Расположение	
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	Более или менее качественный ремонт
		Архитектура и отделка	
		Инженерия	Устаревшие инженерные коммуникации
		Инфраструктура и сервис	Требования не предъявляются
		Паркинг	
Управление зданием			
6	Класс F	Принятое название	То же, что класс E, но не приспособленные под офисы и не отремонтированные (неотделанные)
		Возраст здания	То же, что класс E
		Расположение	
		Конструктивные решения	
		Планировочные решения	Требуется реконструкция и ремонт (отделка)
		Архитектура и отделка	
		Инженерия	То же, что класс E
		Инфраструктура и сервис	
		Паркинг	
Управление зданием			

Источник: По данным аналитика Стерник Г.М., 24 января 2003 г., [http://www.realtymarket.org/docs/lib\\_58.htm](http://www.realtymarket.org/docs/lib_58.htm)

## Классификация торговой недвижимости

По типу здания и особенностей его объемно-планировочного решения:

- встроенно-пристроенные помещения;
- отдельно стоящие здания;
- торговые комплексы (объекты, включающие несколько зданий – например, магазин и склад).

По видам и особенностям устройства:

- магазин-склад (имеет благоустроенные площадки, навесы, складские помещения);
- магазин (стационарное здание или его часть, располагающие земельным участком);
- павильон (оборудованное строение, имеющее торговый зал и помещение для хранения товаров);
- киоск (оснащенное торговым оборудованием помещение);
- палатка (нестационарное, разборное сооружение).

По ассортименту реализуемых товаров и размерам торговой площади магазины подразделяют на типы (универсам, универсам и т.д.), а внутри каждого типа – на типоразмеры.

С учетом товарной специализации магазины делят на следующие группы:

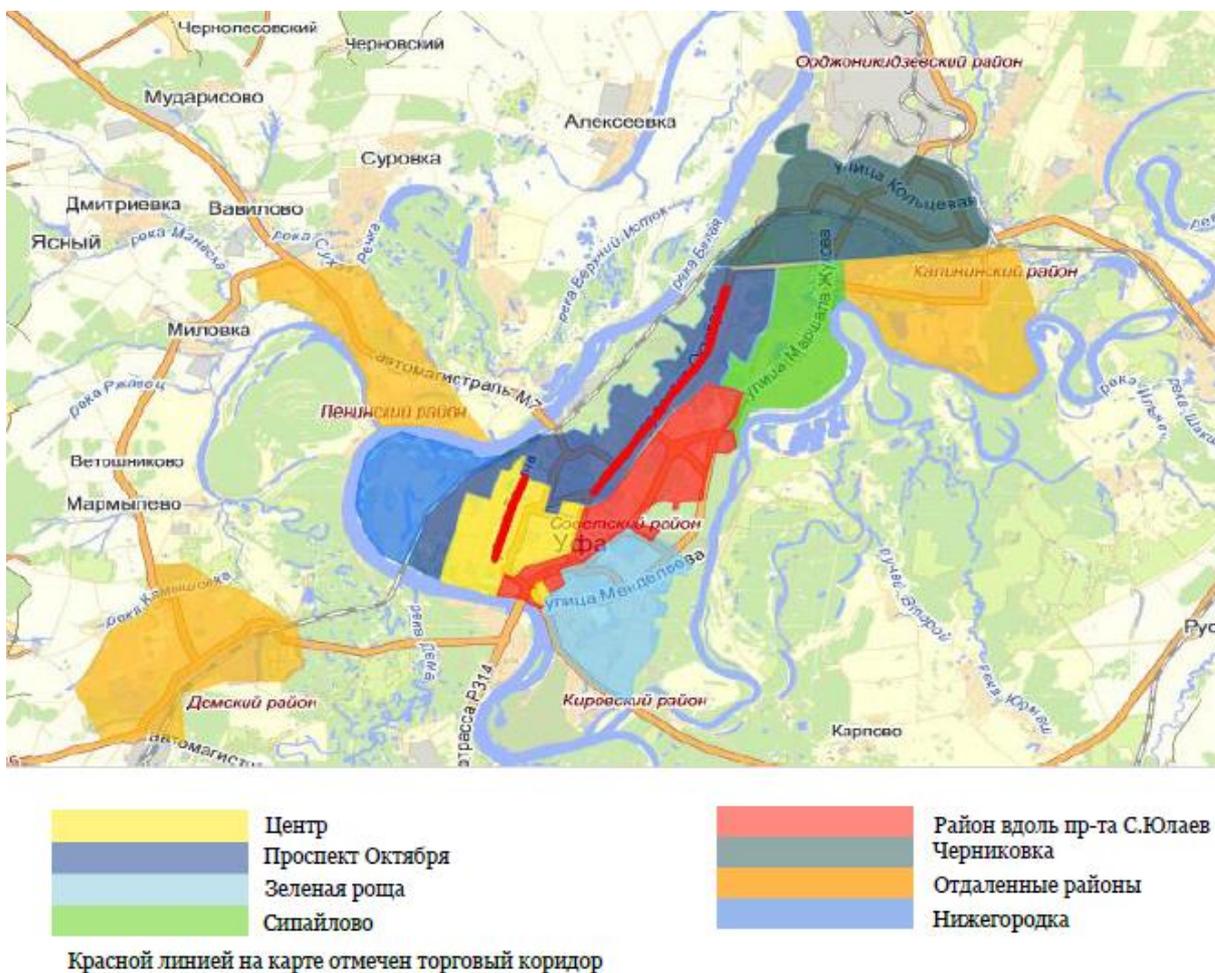
- смешанные (ведущие торговлю как продовольственными, так и непродовольственными товарами);
- универсальные (реализующие универсальный ассортимент продовольственных или непродовольственных товаров – универсам, универсам и т. д.);
- комбинированные (реализующие несколько групп товаров, объединенных общностью спроса - мясо/рыба или товары для детей);
- специализированные (реализующие товары одной товарной группы – мясо, рыба, трикотаж и т.п.);
- узкоспециализированные (реализующие товары части товарной группы – например, одной фирменной марки).

*Источник: Стерник Г.М., «Типология торговой недвижимости», 01 июня 2002 г., <http://realtymarket.ru/metodi-eskie-materiali/Sternik-G.M.-TIPOLOGIYA-TORGOVOI-NEDVIJIMOSTI.html>*

### 3.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН

#### 3.3.1. ОБЗОР РЫНКА ПРОДАЖИ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ В Г. УФЕ

Рисунок 5. Описание экономических зон города



Нахождение в собственном помещении всегда считалось хоть и слегка расхолаживающей бизнес, но более выгодной позицией. Возможная стоимость аренды превращалась в прибыль предприятия либо в дополнительные оборотные средства, а недвижимость считалась растущим в цене активом. Однако с 2015 года отношение к собственности на крупные объекты поменялось. Виной тому стало налогообложение имущества, которое под силу оказалось лишь производственным предприятиям. Арендодателям-рантье на фоне снижающихся ставок аренды и роста коммунальных услуг налоги на имущество и доходы «съедают» прибыль от сдачи в аренду. Торговые центры столкнулись с массовым уменьшением количества арендаторов. Поэтому многие собственники сейчас пытаются избавиться от избыточных активов, объектов больших площадей, и предложение на рынке превышает спрос. Хотя наиболее ликвидные и перспективные объекты все-таки найти сложно.

Именно поэтому средние площади типов объектов довольно высоки, и гораздо выше, чем в сегменте аренды. Небольшие помещения предпочитают сдавать, а не продавать.

Ценовая тенденция сохранится, но дальнейшее снижение большим не будет, так как ранее сделанные в эти помещения инвестиции могут оказаться выше продажной цены. Несмотря на реальность, именно это останавливает продавцов. Это будет удерживать средние цены, и большой торг в сделке будет возможен, если к продаже собственника толкают серьезные обстоятельства. Для прочих объектов ситуация выразит себя в сроках экспозиции и нежелании торговаться по цене.

Универсализация помещений в сегменте продаж выражена слабее, как и отдельные особенности не всегда влияют на цену. Основные факторы, влияющие на цену – это место, удобство помещения для размещения бизнеса и транспортные потоки вокруг.



### **Объекты торгового назначения**

В анализируемом периоде рост спроса на торговые помещения в городе со стороны арендаторов не наблюдался. В связи с нестабильной экономической ситуацией происходит сокращение посещаемости торговых центров. По итогам 2015 г. посещаемость торговых центров находилась на самом низком с 2011 г. уровне. На рынке наблюдается увеличение ротации арендаторов, рост уровня вакантности в современных торговых центрах, а также изменение потребительского спроса в сторону дисконт-центров. Многие международные операторы пересматривают свои стратегии развития, что приводит к сокращению количества представленных магазинов сети или выходу с российского рынка. Большая часть ритейлеров проявляет консерватизм в отношении открытия новых магазинов.

Появление на рынке новых зарубежных и федеральных проектов увеличил интерес многих ритейлеров к Уфе. В разбивке по площадям чуть меньше половины спроса приходится на объекты площадью до 300 кв. м, которые являются оптимальными для многих ритейлеров. На рынке города присутствуют крупнейшие международные и федеральные торговые операторы, среди них IKEA, Auchan, Castorama, Leroy Merlin, Metro C&C, O'Кей, Карусель и др. В ТЦ Башкортостан открылся Базар №1 - первый объект такого формата в городе. Фермерские ряды заняли площадь 5 тыс. кв. м. на первом этаже торгового центра.

**Таблица 7. Наиболее вероятные диапазоны базовых арендных ставок, руб./кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов**

Тип арендатора	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС, без ЭР)			
	Современные ТЦ		Более-менее современные ТЦ*	
	Нижняя граница	Верхняя граница	Нижняя граница	Верхняя граница
Гипермаркет (площадь помещения 5 000 - 7 000 кв. м)	4 200	6 400	н/п	н/п
Якорный арендатор (1 500 - 5 000 кв. м):				
Продуктовый	6 800	10 300	4 300	6 400
Электроника и бытовая техника	6 700	10 100	н/п	н/п
Кинотеатр и развлечения	3 700	5 600	н/п	н/п
Мини-якорь (площадь помещения 250 - 1 500 кв. м)	7 700	11 400	5 600	8 500
Торговая галерея (площадь помещения 10 - 250 кв. м)	21 700	32 500	6 900	10 300
<b>Средневзвешенная ставка по ТЦ **</b>	<b>11 400</b>	<b>17 200</b>	<b>н/п</b>	<b>н/п</b>

**Таблица 8. Наиболее вероятные диапазоны цен продаж, руб./кв. м общей площади без НДС**

Тип помещения	Диапазон цен продаж, руб./кв. м общей площади (без НДС)	
	Нижняя граница	Верхняя граница
Современные ТЦ (объект целиком)	51 500	77 100
Помещение в более-менее современных ТЦ	47 400	71 100

#### *Прогнозы.*

Рынок концептуальных торговых центров Уфы приближается к насыщению. Аналитики отмечают необходимость строительства в Уфе магазинов так называемой шаговой доступности, так как существует потребность в развитии специализированных торговых центров.

В текущих рыночных условиях риски инвестиционных проектов велики и выход на рынок новых проектов маловероятен. Сохранение нестабильной экономической ситуации продолжает оказывать давление на покупательскую активность, что в свою очередь влияет на активность арендаторов, уровень арендных ставок и заполняемость торговых центров. На рынке будут чувствовать себя более уверенно торговые сети, которые реализуют продукцию отечественных производителей.

В краткосрочной перспективе на рынке торговой недвижимости существенного роста уровня спроса не ожидается. Прогнозируется, что спрос останется на прежнем уровне, а для наиболее привлекательных объектов сохранятся высокие показатели заполняемости арендной площади.

#### **Объекты офисного назначения**

На рынке офисной недвижимости Уфы отмечался достаточно высокий спрос на качественные помещения, что связано с высокой деловой активностью компаний и финансовых структур. Количество свободных помещений в БЦ постепенно сокращается. Наиболее востребованными

являются помещения площадью до 100 кв. м Основной спрос на качественные помещения в бизнес центрах класса В и выше формируют межрегиональные российские и иностранные компании.

**Таблица 9. Наиболее вероятные диапазоны базовых арендных ставок, руб./кв. м в год без НДС и эксплуатационных расходов**

Административный район/ экономическая зона	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС и ЭР)					
	Класс А		Класс В		Класс С	
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
Центр	8 300	12 400	7 000	10 500	4 800	7 100
Проспект Октября	6 600	9 900	5 600	8 400	3 800	5 700
Зеленая роща	6 700	10 100	5 700	8 500	3 900	5 800
Проспект Салавата Юлаева	5 200	7 800	4 500	6 800	3 100	4 600
Сипайлово	5 700	8 500	4 600	6 900	3 200	4 800
Черниковка	4 900	7 400	4 200	6 300	2 900	4 300
Отдаленные районы	3 100	4 700	2 600	4 000	1 800	2 700
Нижегородка	2 400	3 600	2 000	3 000	1 400	2 100
<b>Итого по классу:</b>	<b>2 400</b>	<b>12 400</b>	<b>2 000</b>	<b>10 500</b>	<b>1 400</b>	<b>7 100</b>

**Таблица 10. Наиболее вероятные диапазоны цен продаж, руб./кв. м общей площади без НДС**

Административный район/ экономическая зона	Диапазон цен продаж, руб./кв.м общей площади (без НДС)					
	Класс А		Класс В		Класс С	
	мин.	макс.	мин.	макс.	мин.	макс.
Центр	49 400	74 100	31 400	47 000	27 000	40 000
Проспект Октября	41 900	62 900	26 800	40 100	26 500	39 700
Зеленая роща	40 900	60 800	25 500	38 200	24 000	36 000
Проспект Салавата Юлаева	29 500	44 700	26 500	40 200	23 000	34 000
Сипайлово	34 200	51 300	29 400	44 100	24 000	36 000
Черниковка	29 500	44 700	18 600	28 400	17 000	25 000
Отдаленные районы	20 000	29 900	18 600	27 400	17 000	26 000
Нижегородка	-	-	19 100	28 400	18 000	28 000
<b>Итого по классу:</b>	<b>20 000</b>	<b>74 100</b>	<b>18 600</b>	<b>47 000</b>	<b>17 000</b>	<b>40 000</b>

Объем инвестиций в качественную офисную недвижимость города наиболее вероятно будет увеличиваться. В стадии строительства и проектирования находится более 190 тыс. кв.м офисных площадей класса А и В.

*Прогнозы:*

Рынок высококачественных бизнес-центров города имеет потенциал для дальнейшего развития. Этому способствует развивающаяся экономика, интерес к городу со стороны международных компаний. В перспективе развития рынка офисной недвижимости ожидается увеличение предложения за счет ввода новых бизнес центров и стабилизация ценовых показателей. В краткосрочной перспективе на рынке офисной недвижимости увеличение уровня спроса не ожидается.

Источнику: [http://www.expert-russia.ru/news/ufa\\_i\\_bashkortostan/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufyanvar-2016-goda-arenda-i-prodazha-tseny-po-tipam-i-rayo/#iblock\\_id=3&city=16581](http://www.expert-russia.ru/news/ufa_i_bashkortostan/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-ufyanvar-2016-goda-arenda-i-prodazha-tseny-po-tipam-i-rayo/#iblock_id=3&city=16581), обзоры «Рынок торговой недвижимости Уфы», «Рынок офисной недвижимости Уфы» компания «ПрайсвогтерхаусКуперс Раша Б.В.», [www.pwc.ru](http://www.pwc.ru)

Таблица 11. Доступные Оценщику рыночные данные об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных объектов-аналогов

№	Адрес	Площадь, кв. м.	Назначение	Этаж расположения	Состояние	Наличие входа	Стоимость общая, руб.	Прямой источник	Телефон, контактное лицо	Стоимость за кв. м., руб.
1	Башкортостан, Уфа р-н Советский, ул. Степана Злобина	261,00	Торговая	цоколь	Хорошее состояние	Имеется	9 000 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8598832/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8598832/</a>	Квартал Недвижимость +7 347 225-65-69 , +7 347 225-65-70	34 482,76
2	Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Бакалинская ул., 25	194,40	Офисная	цоколь	Хорошее состояние	Имеется	6 800 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154336875/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154336875/</a>	ID:6995950 +7 347 225-66-85	34 979,42
3	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Пархоменко, 96/98	341,00	Офисная	цоколь	Хорошее состояние	Имеется	8 525 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/151071806/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/151071806/</a>	Центр коммерческой недвижимости +7 347 225-68-60	25 000,00
4	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Губайдуллина 11	1 056,00	Офисная	3 этаж	Без отделки	Не Имеется	26 400 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8598328/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8598328/</a>	Квартал Недвижимость +7 347 225-65-69 , +7 347 225-69-23	25 000,00
5	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, Айская ул., 69/2А	186,00	Офисная	4 этаж	Хорошее состояние	Не Имеется	6 510 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8600164/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8600164/</a>	Квартал Недвижимость +7 347 225-65-69 , +7 347 225-69-23	35 000,00
6	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, Уфимское шоссе 18/1	291,90	Офисная	цоколь	Хорошее состояние	Имеется	10 216 500,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/158078546/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/158078546/</a>	ID:6995950 +7 347 214-91-88	35 000,00

7	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Менделеева, 150/4	282,20	Свободного назначения	подвал	Без отделки	Имеется	4 500 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/160340764/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/160340764/</a>	ID:6995950 +7 347 214-91-88	15 946,14
8	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Цюрупы, 75	622,00	Офисная	подвал	Без отделки	Имеется	4 500 000,00	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/159175814/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/159175814/</a>	Квартал Недвижимость +7 347 225-65-69 , +7 347 225-65-72	7 234,73
9	Республика Башкортостан, Уфа, ул Менделеева, 150к4, Октябрьский	484,00	Свободного назначения	подвал	Без отделки	Имеется	9 600 000,00	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-186861969">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-186861969</a>	Артур 8 917 400-31-69	19 834,71
10	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Бакалинская	200,00	Торговая	цоколь	Хорошее состояние	Имеется	5 490 000,00	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-175023720">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-175023720</a>	Эльдар 8 917 362-50-66	27 450,00
Среднее значение, руб./ кв. м										29 372,30
Максимальное значение, руб./ кв. м										35 000,00
Минимальное значение, руб./ кв. м										19 852,94

Проанализировав предложения о продаже нежилых помещений свободного назначения (торговля, офис), Оценщик подобрал объекты аналоги, наиболее сопоставимые по ценообразующим факторам с объектом оценки (объекты-аналоги №№ 2 3, 9, 10) (Подробное описание объектов-аналогов представлено в разделе 6.2.2):

- Расположение объекта
- Класс здания, в котором расположен объект;
- Конструктивные особенности нежилых помещений.

### 3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

В нижеследующей таблице представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости нежилого помещения.

Таблица 12. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для нежилого помещения

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	Наличие обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности коммерческой недвижимости в зависимости от округов, близости к центру города, развитости инфраструктуры, окружающей застройки, плотности застройки.
	Красная линия	Для объектов коммерческой недвижимости торгового и офисного назначения, выход на основные магистрали, оживленные улицы является положительным фактором, который необходимо учитывать
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным.
	Физическое состояние объекта	Цены предложений и арендные ставки офисных и торговых помещений могут варьироваться в зависимости от качества и вида

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Состояние отделки	отделки, а также от физического состояния здания в котором они расположены. Качество выполненной в помещении отделки или необходимость ремонта оказывает существенное влияние на стоимость объекта недвижимости.
	Этаж расположения	Для объектов торгового назначения первый этаж является наиболее привлекательным, следовательно, стоимость объектов, расположенных этажами выше, или в подвале необходимо корректировать.
	Отдельный вход с улицы	Для коммерческих объектов наличие отдельного входа с улицы является положительным фактором, который необходимо учитывать при расчете справедливой стоимости торговых или офисных объектов.
	Парковка.	Данный фактор может влиять на справедливую стоимость объектов торгового и офисного назначения.
<b>Использование и (или) зонирование</b>	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой тем или иным использованием. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>	Наличие встроенного оборудования, мебели	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые включены в цену предложения или арендную ставку недвижимости.
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость</b>	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов).

*Источник: анализ, проведенный Оценщиком с использованием методической литературы и данных открытых источников*

#### 4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость.

Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

Рисунок 6. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

Определение наиболее эффективного варианта использования объекта недвижимости в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных четырех критериях.

*Физическая осуществимость.* В рамках настоящего Отчета оцениваются помещения нежилого назначения. Оцениваемые помещения могут использоваться в качестве объектов коммерческого назначения: офис, торговля.

*Юридическая правомочность.* Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Оцениваемые объекты недвижимости, согласно свидетельствам о государственной регистрации права, нежилого назначения, что не допускает его иного использования.

*Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование.*

Местоположение и планировочные решения оцениваемого объекта недвижимости площадью 146 кв. м (высота потолков, планировка), а также его назначению позволяют использовать объект под объекты торговли, услуги или офис, в зависимости от тенденций спроса и предложения на рынке коммерческой недвижимости в г. Уфе.

Учитывая вышеизложенное, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость оцениваемых нежилых помещений, наиболее целесообразно их использование в качестве нежилых помещений свободного назначения (торговля, услуги, офис), после проведения капитального ремонта и отделки.

## 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

В соответствии с ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- составление отчета об оценке.

### 5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

Согласно п. 2 IFRS 13 справедливая стоимость - это рыночная оценка, а не оценка, формируемая с учетом специфики предприятия. По некоторым активам и обязательствам могут существовать наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация. По другим активам и обязательствам наблюдаемые рыночные операции или рыночная информация могут отсутствовать. Однако цель оценки справедливой стоимости в обоих случаях одна и та же - определить цену, по которой проводилась бы операция, осуществляемая на организованном рынке, по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство).

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

Цель оценки справедливой стоимости заключается в том, чтобы определить цену, по которой проводилась бы операция на добровольной основе по продаже актива или передаче обязательства между участниками рынка на дату оценки в текущих рыночных условиях. Оценка справедливой стоимости требует от предприятия выяснения всех указанных ниже моментов:

- конкретный актив или обязательство, являющееся объектом оценки (в соответствии с его единицей учета);

- в отношении нефинансового актива, исходное условие оценки, являющееся приемлемым для оценки (в соответствии с его наилучшим и наиболее эффективным использованием);
- основной (или наиболее выгодный) для актива или обязательства рынок;
- метод или методы оценки, приемлемые для определения справедливой стоимости, с учетом наличия данных для разработки исходных данных, представляющих допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство, а также уровня в иерархии справедливой стоимости, к которому относятся эти исходные данные.

Оценка справедливой стоимости предполагает проведение операции по продаже актива или передаче обязательства:

- на рынке, который является основным для данного актива или обязательства;
- при отсутствии основного рынка на рынке, наиболее выгодном для данного актива или обязательства.

Предприятию нет необходимости проводить изнуряющий поиск всех возможных рынков для идентификации основного рынка или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодного рынка, однако, оно должно учитывать всю информацию, которая является обоснованно доступной. При отсутствии доказательств обратного рынок, на котором предприятие вступило бы в сделку по продаже актива или передаче обязательства, считается основным рынком или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодным рынком.

При наличии основного рынка для актива или обязательства оценка справедливой стоимости должна представлять цену на данном рынке (такая цена либо является непосредственно наблюдаемой, либо рассчитывается с использованием другого метода оценки), даже если цена на другом рынке является потенциально более выгодной на дату оценки.

Предприятие должно иметь доступ к основному (или наиболее выгодному) рынку на дату оценки. Поскольку различные предприятия (и направления бизнеса в рамках таких предприятий), осуществляющие различные виды деятельности, могут иметь доступ к различным рынкам, основные (или наиболее выгодные) рынки для одного и того же актива или обязательства могут быть разными для различных предприятий (и направлений бизнеса в рамках таких предприятий). Следовательно, основной (или наиболее выгодный) рынок (и, соответственно, участников рынка) необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает

наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

Наличие уместных исходных данных и их относительная субъективность могут повлиять на выбор приемлемых методов оценки. Однако иерархия справедливой стоимости отдает приоритет исходным данным для методов оценки, а не методам оценки, используемым для оценки справедливой стоимости.

#### Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

1. *Исходные данные 1 Уровня* - это котируемые цены (некорректируемые) на активных рынках для идентичных активов или обязательств, к которым предприятие может получить доступ на дату оценки. Котируемая цена на активном рынке представляет собой наиболее надежное доказательство справедливой стоимости и должна использоваться для оценки справедливой стоимости без корректировки всякий раз, когда она доступна.

Исходные данные 1 Уровня будут доступны для многих финансовых активов и финансовых обязательств, некоторые из которых могут быть обменены на многочисленных активных рынках (например, на различных биржах). Следовательно, особое внимание в пределах 1 Уровня уделяется определению следующего:

- основной рынок для актива или обязательства или, при отсутствии основного рынка, наиболее выгодный рынок для актива или обязательства;
- может ли предприятие участвовать в операции с активом или обязательством по цене данного рынка на дату оценки.

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

- когда котируемая цена на активном рынке не представляет собой справедливую стоимость на дату оценки. Так может обстоять дело, когда, например, существенные события (такие как операции на рынке «от принципала к принципалу», торги на посредническом рынке или объявления) имеют место после закрытия рынка, но до наступления даты оценки. Предприятие должно установить и последовательно применять политику идентификации таких событий, которые могут повлиять на оценки справедливой стоимости. Однако если котируемая цена корректируется с учетом новой информации, такая корректировка приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.
- при оценке справедливой стоимости обязательства или собственного долевого инструмента предприятия с использованием котируемой цены на идентичную единицу, которая продается как актив на активном рынке, и такая цена должна корректироваться с учетом факторов, специфических для единицы или актива. Если корректировка котируемой цены актива не требуется, результатом будет получение оценки справедливой стоимости, относимой к 1 Уровню в иерархии справедливой стоимости. Однако любая корректировка котируемой цены актива приведет к получению оценки справедливой стоимости, относимой к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

2. *Исходные данные 2 Уровня* - это исходные данные, которые не являются котируемыми ценами, включенными в 1 Уровень, и которые прямо или косвенно являются наблюдаемыми для актива или обязательства. Если актив или обязательство имеет определенный (договорной) период, исходные данные 2 Уровня должны быть наблюдаемыми для практически всего срока действия актива или обязательства. Исходные данные 2 Уровня включают следующее:

- котируемые цены на аналогичные активы или обязательства на активных рынках.
- котируемые цены на идентичные или аналогичные активы или обязательства на рынках, которые не являются активными.
- исходные данные, за исключением котируемых цен, которые являются наблюдаемыми для актива или обязательства, например:
- ставки вознаграждения и кривые доходности, наблюдаемые с обычно котируемыми интервалами;
- подразумеваемая волатильность;
- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

Корректировки исходных данных 2 Уровня меняются в зависимости от факторов, специфических для актива или обязательства. Такие факторы включают следующее:

- состояние или местонахождение актива;

- степень, в которой исходные данные относятся к единицам, которые сопоставимы с активом или обязательством;
- объем или уровень деятельности на рынках, на которых наблюдаются эти исходные данные.

Корректировка исходных данных 2 Уровня, которые являются существенными для оценки в целом, может привести к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к 3 Уровню в иерархии справедливой стоимости, если для корректировки используются существенные ненаблюдаемые исходные данные.

*3. Исходные данные 3 Уровня* - это ненаблюдаемые исходные данные для актива или обязательства. Ненаблюдаемые исходные данные должны использоваться для оценки справедливой стоимости в том случае, если уместные наблюдаемые исходные данные не доступны, таким образом, учитываются ситуации, при которых наблюдается небольшая, при наличии таковой, деятельность на рынке в отношении актива или обязательства на дату оценки. Однако цель оценки справедливой стоимости остается прежней, то есть выходная цена на дату оценки с точки зрения участника рынка, который удерживает актив или имеет обязательство. Следовательно, ненаблюдаемые исходные данные должны отражать допущения, которые участники рынка использовали бы при установлении цены на актив или обязательство, включая допущения о риске.

Допущения о риске включают риск, присущий конкретному методу оценки, используемому для оценки справедливой стоимости (такому как модель ценообразования), и риск, присущий исходным данным метода оценки. Оценка, не включающая корректировку с учетом рисков, не будет представлять оценку справедливой стоимости, если участники рынка будут включать такую корректировку при установлении цены на актив или обязательство. Например, может возникнуть необходимость включить корректировку с учетом рисков при наличии значительной неопределенности оценки.

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в

соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

### Методы оценки

Оценка должна проводиться такими методами оценки, которые являются приемлемыми в сложившихся обстоятельствах и для которых доступны данные, достаточные для оценки справедливой стоимости, при этом максимально используются уместные наблюдаемые исходные данные и минимально используются ненаблюдаемые исходные данные.

Тремя наиболее широко используемыми методами оценки являются рыночный подход, затратный подход и доходный подход. Необходимо использовать методы оценки, совместимые с одним или несколькими из данных подходов для оценки справедливой стоимости.

В некоторых случаях приемлемым будет использование одного метода оценки (например, при оценке актива или обязательства с использованием котируемой цены на активном рынке для идентичных активов или обязательств). В других случаях приемлемым будет использование множественных методов оценки (например, так может обстоять дело при оценке единицы, генерирующей денежные средства). Если для оценки справедливой стоимости используются множественные методы оценки, то результаты (то есть соответствующие показатели справедливой стоимости) должны оцениваться путем рассмотрения целесообразности диапазона значений, обозначенных данными результатами. Оценка справедливой стоимости - это значение в пределах такого диапазона, которое наиболее точно представляет справедливую стоимость в сложившихся обстоятельствах.

#### **5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход**

**В соответствии с IFRS 13** при рыночном подходе используются цены и другая уместная информация, генерируемая рыночными операциями с идентичными или сопоставимыми (то есть аналогичными) активами, обязательствами или группой активов и обязательств, такой как бизнес.

Например, в методах оценки, совместимых с рыночным подходом, часто используются рыночные множители, возникающие из комплекта сопоставимых показателей. Множители могут находиться в одних диапазонах с другим множителем по каждому сопоставимому показателю. Для выбора надлежащего множителя из диапазона требуется использовать суждение с учетом качественных и количественных факторов, специфических для оценки.

Методы оценки, совместимые с рыночным подходом, включают матричное ценообразование. Матричное ценообразование - это математический метод, используемый преимущественно для оценки некоторых видов финансовых инструментов, таких как долговые ценные бумаги, не основываясь лишь на котируемых ценах на определенные ценные бумаги, а скорее на отношении ценных бумаг к другим котируемым ценным бумагам, используемым как ориентир.

Основным методом рыночного подхода является *метод сравнения продаж*. Он основывается на том, что цены имущества определяются рынком. Таким образом, показатель справедливой стоимости можно рассчитать на основании изучения рыночных цен объектов имущества, конкурирующих друг с другом за долю на рынке. Применяемый процесс сопоставления является основополагающим для процесса оценки.

**В соответствии с ФСО №1** сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объект-аналог – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.

В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

#### 5.1.2. Доходный подход

**В соответствии с IFRS 13** при использовании доходного подхода будущие суммы (например, потоки денежных средств или доходы и расходы) преобразовываются в единую сумму на текущий момент (то есть дисконтированную). При использовании доходного подхода оценка справедливой стоимости отражает текущие рыночные ожидания в отношении таких будущих сумм.

#### Методы оценки по приведенной стоимости

*Приведенная стоимость* - это инструмент, используемый для связывания будущих сумм (например, потоков денежных средств или значений стоимости) с существующей суммой с использованием ставки дисконтирования. Определение справедливой стоимости актива или обязательства с использованием метода оценки по приведенной стоимости охватывает все следующие элементы с точки зрения участников рынка на дату оценки:

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;
- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);

- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

- потоки денежных средств и ставки дисконтирования должны отражать допущения, которые использовались бы участниками рынка при установлении цены на актив или обязательство;
- для потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны учитываться только те факторы, которые относятся к оцениваемому активу или обязательству;
- для того чтобы избежать двойного учета или не упустить влияние факторов риска, ставки дисконтирования должны отражать допущения, совместимые с допущениями, присущими потокам денежных средств. Например, ставка дисконтирования, отражающая неопределенность ожиданий в отношении будущего дефолта, будет приемлемой при использовании предусмотренных договором потоков денежных средств от ссуды (то есть метод корректировки ставки дисконтирования). Та же самая ставка не должна применяться при использовании ожидаемых (то есть взвешенных с учетом вероятности) потоков денежных средств (то есть метод оценки по ожидаемой приведенной стоимости), потому что ожидаемые потоки денежных средств уже отражают допущения о неопределенности в отношении будущего дефолта; вместо этого должна использоваться ставка дисконтирования, соизмеримая с риском, присущим ожидаемым потокам денежных средств;
- допущения в отношении потоков денежных средств и ставок дисконтирования должны быть последовательными между собой. Например, номинальные потоки денежных средств, которые включают эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, включающей эффект инфляции. Номинальная безрисковая ставка вознаграждения включает эффект инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

- ставки дисконтирования должны учитывать основополагающие экономические факторы, связанные с валютой, в которой выражены потоки денежных средств.

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

### 5.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

**В соответствии с IFRS 13** при затратном подходе отражается сумма, которая потребовалась бы в настоящий момент для замены производительной способности актива (часто называемой текущей стоимостью замещения).

С точки зрения продавца как участника рынка цена, которая была бы получена за актив, основана на той сумме, которую покупатель как участник рынка заплатит, чтобы приобрести или построить замещающий актив, обладающий сопоставимой пользой, с учетом морального износа. Причина этого заключается в том, что покупатель как участник рынка не заплатит бы за актив сумму больше, чем сумма, за которую он мог бы заменить производительную способность данного актива. Моральный износ включает в себя физическое ухудшение, функциональное (технологическое) устаревание и экономическое (внешнее) устаревание и является более широким понятием, чем износ, в целях подготовки и представления финансовой отчетности (распределение исторической стоимости) или налоговых целях (использование определенных сроков полезной службы). Во многих случаях метод текущей стоимости замещения используется для оценки справедливой стоимости материальных активов, которые используются в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами.

**В соответствии с ФСО №1** затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

- для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;
- для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;
- затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

#### 5.1.4. Выводы:

*Объект оценки представляет собой нежилые помещения, которые на дату оценки не эксплуатируются, ввиду состояния, требующего проведения капитального ремонта и отделки. На дату оценки отсутствует смета затрат, необходимых для доведения объекта оценки до состояния, пригодном для эксплуатации. Учитывая тот факт, что на дату оценки объекты оценки не эксплуатируются, и не являются доходоприносящими объектами, Оценщик принял решение не применять доходный подход.*

*Так как рынок продажи аналогичных объектов хорошо развит в г. Уфе (наблюдается достаточно большое количество предложений на продажу), и, исходя из этого, есть возможность получить достоверную и доступную для анализа информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, то Оценщик принял решение также применить рыночный (сравнительный) подход.*

*Для аналогичных объектов недвижимости имеется большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой стоимости методы сравнительного (рыночного) подхода.*

*Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, жилого помещения в многоквартирном доме. Строительство отдельно взятого помещения, являющегося частью здания – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по*

*«типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведёт к высокой погрешности в вычислениях. Таким образом, учитывая все вышесказанное, Оценщик считает корректным отказаться от применения затратного подхода для расчета справедливой стоимости объектов.*

*Оценщик полагает возможным применить только сравнительный подход к оценке представленных объектов недвижимости в рамках метода сравнения продаж.*

## 5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 5.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

В соответствии с п. 14 ФСО № 1 сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

В рамках сравнительного подхода выделяют:

- метод сравнения продаж;
- методы соотношения дохода и цены продажи (использование валового рентного мультипликатора и общего коэффициента капитализации).

Метод сравнения продаж предполагает корректировку рыночных цен объектов-аналогов на выявленные различия по элементам сравнения. Модель оценки объекта недвижимости с использованием данного подхода может быть представлена в следующем виде:

$$V_o = \sum_{i=1}^n W_i \times V_{oi}, \text{ где:}$$

- $V_o$  - рыночная стоимость объекта оценки;
- $n$  - количество объектов-аналогов;
- $V_{oi}$  - показатель справедливой стоимости объекта-аналога с учётом корректировок;
- $W_i$  - вклад  $i$ -го объекта-аналога в стоимость объекта оценки.

Сравнительный подход при наличии достаточного количества данных позволяет получить хорошие, и, что очень важно, легко объяснимые результаты оценки стоимости.

Метод соотнесения цены и дохода основывается на том, что величина дохода, приносимого объектом, является ценообразующим фактором, и анализ соотношения цены и дохода по объектам-аналогам даёт основание для использования усреднённых результатов анализа при оценке объекта недвижимости. В рамках метода рассчитывается либо валовый рентный мультипликатор, либо общая ставка капитализации. Положительной стороной метода является учёт доходов, приносимых объектом. Недостатком - отсутствие в большинстве случаев активного рынка недвижимости и невозможность получения информации для отчёта, а также взаимосвязанность полученных результатов по доходному и сравнительному подходам.

*В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи коммерческой недвижимости г. Уфы позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого помещения подобрать не представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.*

## 5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

1. Единицей сравнения оцениваемого объекта и объектов-аналогов является квадратный метр, как общепринятая величина на рынке подобных объектов. Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на рынке недвижимости. Подтверждением этому являются тексты объявлений предложений о продаже помещений в г. Уфе, где в большинстве случаев указывается стоимость за квадратный метр либо стоимость всего объекта с указанием площади объекта в кв. м (по данным следующих источников: <http://www.cian.ru>, <http://zдание.info.ru/>, <http://avito.ru/>, <http://www.rosreal.ru/>, <http://realty.dmir.ru/>, а также аналитическим материалам ведущих консалтинговых компаний). Другие единицы сравнения коммерческой недвижимости Оценщиком выявлены не были.

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи;
- условия рынка;
- местоположение объекта;
- физические характеристики объекта;
- вид использования и (или) зонирование;
- наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
- другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость.

По первым четырем элементам сравнения корректировки вносятся последовательно, по следующим элементам сравнения (начиная с параметра «местоположение») - на независимой основе, то есть итоговое значение корректировки по всем элементам, начиная с параметра «местоположение», определяется путём алгебраического суммирования.

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

Эти поправки делаются на кумулятивной основе, последовательно, строго в данном порядке, поскольку все указанные характеристики взаимосвязаны и оказывают воздействие друг на друга.

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на

независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости<sup>4</sup>.

3. Для отбора объектов-аналогов использовались предложения - публичные оферты, размещённые на общедоступных средствах информационного обеспечения.

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение<sup>5</sup>. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

4. При согласовании результатов корректирования стоимости за единицу сравнения использовалась средневзвешенная величина, так как полученная таким образом стоимость отражает меньший вклад объекта-аналога в конечный результат при большом количестве применённых к объекту-аналогу корректировок.

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены разделе 3.3 Отчета. Ниже представлены подобранные объекты-аналоги-встроенно-пристроенные нежилые помещения.

<sup>4</sup> Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

<sup>5</sup> Ст. 435 ГК РФ

Таблица 13. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Доверительное управление (в расчете не учитывается)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Особые условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют	Особые условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Бакалинская	Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Бакалинская ул., 25	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Пархоменко, 96/98	ул. Менделеева, 150к4, Октябрьский, Уфа, Башкортостан
	Красная линия	Имеется	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует	Отсутствует
Физические характеристики объекта	Площадь, кв. м	146,00	200,00	194,40	341,00	484,00
	Физическое состояние объекта, состояние отделки	Без отделки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Без отделки
	Этаж расположения	Цокольный этаж	цоколь	цоколь	цоколь	подвал
	Отдельный вход с улицы	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Наличие коммуникация	Имеются	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение	Встроенно-пристроенное помещение
	Парковка	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (офисное, предоставление услуг)	Свободное назначение (торговое, офисное)
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		1 990 000,00	5 490 000,00	6 800 000,00	8 525 000,00
	НДС	Не включен	Включен	Включен	Включен	Включен
Источники информации	Интернет источник		<a href="https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_897361938">https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_65_m_897361938</a>	<a href="https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-175023720">https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-175023720</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154336875/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154336875/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/151071806/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/151071806/</a>
	Контактное лицо, тел.:		тел.: +7 960 389-16-63	Эльдар 8 917 362-50-66	ID:6995950 +7 347 225-66-85	Центр коммерческой недвижимости +7 347 225-68-60

Источник: открытые информационные источники

### 5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

Поправки вносятся в цену аналога исходя из того, сколько бы стоил аналог, имея такие же характеристики, что и объект оценки.

Направленность корректировок:

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

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

#### Поправка на НДС

Расчет ведется без учета НДС. Цена объекта является расчетной обменной ценой актива безотносительно расходов продавца на совершение продажи или расходов покупателя на совершение покупки и без поправок на какие-либо налоги, подлежащие уплате любой из сторон в результате совершения сделки, следовательно, количество денег, которое перешло от покупателя к продавцу не корректируется на налог, т.е. в количество денег всегда содержится НДС. В связи с чем цена предложения объектов-аналогов корректировалась на ставку НДС, равную 18%..

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

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

Все отобранные объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, включают тот же состав прав, что и оцениваемые помещения. На дату оценки оцениваемые помещения имеют ограничение (обременение) имущественных прав, которое не учитывается в расчетах.<sup>6</sup> У объектов-аналогов ограничения (обременения) прав также не выявлены, корректировка не требуется.

#### 2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по

<sup>6</sup> Раздел. 1.4.2.

ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

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

### **3. Условия продажи**

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

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

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

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

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

### **4. Условия рынка**

#### ***Время продажи***

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

#### ***Скидка к цене предложения***

По мнению Исполнителя, объявленные стоимости должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения стоимости во время торгов. Корректировка определялась в

соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

**9.1.1. Активный рынок**  
Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов  
Таблица 90

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

Источник: стр. 299, таблица. 90 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Согласно данной таблице, к объектам аналогам необходимо применить корректировку в размере - 10,2%.

## 5. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

### **Адрес расположения**

Оцениваемые объекты расположены в Советском р-не города, подобранные объекты-аналоги, так же расположены в Советском районе города, следовательно, корректировка на местоположение не применялась.

### Красная линия

Важным фактором местоположения для коммерческих объектов (прежде всего, торговых) является выход на красную линию или расположение внутри огороженной территории промышленной базы. Соответственно, выход на красную линию является положительным фактором, повышающим инвестиционную привлекательность объекта, тогда как обратная ситуация, снижает коммерческую привлекательность объекта.

Оцениваемое помещение не имеет выход на красную линию. Объекты-аналоги находятся внутри квартала, к ним корректировка не применялась.

Таблица 14. Корректировка на выход на красную линию

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81

Источник: стр. 109, Таблица 25 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Отношение удельной цены объекта расположенных внутри квартала, к ставкам аналогичных объектов, расположенных на красной линии по средней границе равен 0,79.

$$C_{\text{вн}} / C_{\text{кр. л.}} = 0,79, \text{ где:}$$

$$C_{\text{кр. л.}} / C_{\text{вн}} = 1 / 0,79 = 1,266, \text{ где:}$$

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

Корректирующий коэффициент в процентном выражении выглядит как:

$$C_{\text{кр. л.}} / C_{\text{вн}} = (1,266 - 1) = 0,266, \text{ или } +26,6\%$$

## 6. Физические характеристики объекта

### Площадь

Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади объектов недвижимости на их удельную стоимость (арендную ставку).

При проведении оценки недвижимости с использованием сравнительного подхода возможно применение объектов-аналогов, различающихся по площади (масштабному эффекту) с рассматриваемым объектом. Ретроспективные данные показывают, что имеется тенденция снижения стоимости с возрастанием площади в определенном сегменте объектов.

Таблица 15. Зависимость для объектов торгово-офисного назначения



Источник: стр. 134, рис. 60 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 16. Расчет поправки на масштаб (площадь) для оцениваемого объекта

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Площадь, кв. м	146,00	200,00	194,40	341,00	484,00
Зависимость (1,7653x <sup>-0,121</sup> )	0,97	0,93	0,93	0,87	0,84
Размер корректировки (K) на площадь (K=У <sub>оо</sub> /У <sub>оа</sub> -100%), %		4,30%	4,30%	11,50%	15,50%

Источник: расчеты Оценщика

**Физическое состояние объекта**

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии объекта. Состояние оцениваемого помещения и объектов-аналогов, оценивается как удовлетворительное (рабочее). Корректировка не применялась

**Состояние отделки**

Оцениваемое помещение и объект-аналог №4 без отделки, к ним корректировка не применялась. Объекты-аналоги №1, №2 и №3 находятся в среднем состоянии, Для данных объектов-аналогов применялась корректировка. Корректировка определялась в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 17. Матрица коэффициентов

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

Источник: стр. 185, Таблица 58 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов». Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Состояние отделки объектов-аналогов №1, №2 и №3 среднее (рабочее состояние), следовательно, корректировка равна:  $0,79-1=-0,21$  или - 21%

#### **Этаж расположения**

Оцениваемое нежилое помещение расположено в цокольном этаже, объекты-аналоги имеют разное расположение, требуется корректировка. Корректировка определялась в соответствии с данными «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 18. Матрица коэффициентов

Расположение		Аналог			
		Подвал	Цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
Объект оценки	Подвал	1,00	0,87	0,71	0,82
	Цоколь	1,15	1,00	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1,00	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1,00

Источник: стр. 164, Таблица 50 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том II, Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, апрель 2016 г.

Таблица 19. Расчет корректировки для нежилого помещения

Показатель	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Этаж расположения	Цокольный этаж	цоколь	цоколь	цоколь	подвал
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%	15,00%

Источник: расчеты Оценщика

#### **Отдельный вход с улицы**

Оцениваемые объекты и подобранные объекты-аналоги имеют отдельный вход с улицы, а также ворота для въезда автотранспорта. Корректировка не требуется.

#### **Наличие коммуникаций, отделка помещений**

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги имеют схожий набор коммуникаций, корректировка не требуется.

#### **Парковка**

Оцениваемые объекты и подобранные объекты-аналоги, расположены в зданиях с территорией для парковки, корректировка не требуется.

### **7. Вид использования и (или) зонирование**

Справедливая стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик, позволяющих использовать их в качестве объекта свободного назначения: торговля, офис, услуги.

#### **8. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью**

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

#### **9. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость**

Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость, у оцениваемого объекта и объектов-аналогов не выявлены, корректировка не требуется.

**5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

Таблица 20. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
<b>Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав</b>						
Цена предложения	руб.		5 490 000,00	6 800 000,00	8 525 000,00	9 600 000,00
Общая площадь	кв. м	146,00	200,00	194,40	341,00	484,00
Цена за единицу площади	руб./кв. м		27 450,00	34 979,42	25 000,00	19 834,71
НДС			Включен	Включен	Включен	Включен
Цена за единицу площади без НДС	руб./кв. м		23 262,71	29 643,58	21 186,44	16 809,08
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Доверительное управление (в расчете не учитывается)	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		23 262,71	29 643,58	21 186,44	16 809,08
<b>Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки</b>						
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		23 262,71	29 643,58	21 186,44	16 809,08
<b>Условия продажи</b>						
Условия продажи		Особые условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия продажи отсутствуют			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		23 262,71	29 643,58	21 186,44	16 809,08
<b>Условия рынка</b>						
Время продажи		Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017	Июль 2017
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		25 945,24	21 186,44	13 126,38	21 186,44

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-10,20%	-10,20%	-10,20%	-10,20%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		20 889,91	26 619,93	19 025,42	15 094,55
<b>Местоположение объекта</b>						
Адрес расположения		Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Бакалинская	Республика Башкортостан, Уфа, район Кировский, Бакалинская ул., 25	Республика Башкортостан, Уфа, район Советский, ул. Пархоменко, 96/98	ул Менделеева, 150к4, Октябрьский, Уфа, Башкортостан
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Физические характеристики объекта</b>						
Площадь помещений	кв. м	146,00	200,00	194,40	341,00	484,00
Величина поправки	%		4,30%	4,30%	11,50%	15,50%
Физическое состояние объекта		Расположено в здании в хорошем состоянии	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние
Величина поправки			0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Состояние отделки		Без отделки	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Хорошее состояние	Без отделки
Величина поправки	%		-21,00%	-21,00%	-21,00%	0,00%
Этаж расположения		Технический этаж (выше первого этажа)	цоколь	цоколь	цоколь	подвал
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	15,00%
Отдельный вход с улицы		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		Имеется	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Парковка		Имеется	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Использование и (или) зонирование)</b>						
Наиболее эффективное использование		Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (торговое, офисное)	Свободное назначение (торговое, офисное)
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью</b>						
Наличие встроенного оборудования, мебели		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
<b>Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта</b>						
Другие характеристики (элементы),		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено

Группы элементов сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
влияющие на стоимость объекта						
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-16,70%	-16,70%	-9,50%	30,50%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		17 401,30	22 174,40	17 218,01	19 698,39
<b>Выводы</b>						
Общая валовая коррекция			35,50	35,50	42,70	40,70
Весовой коэффициент			0,257	0,257	0,241	0,245
Средневзвешенная рыночная стоимость без учета НДС	руб./кв. м		19 146,60			
Площадь объекта оценки	кв. м		146,00			
Справедливая стоимость объекта исследования по сравнительному подходу без НДС	руб.		2 795 403,60			

Источник: расчеты Оценщика

### **Внесение весовых коэффициентов**

Для присвоения каждому объекту-аналогу весового коэффициента Оценщик пользовался следующей формулой, устанавливающей обратную зависимость размера весового коэффициента от количества введенных поправок по рассматриваемому объекту-аналогу:

$$K = (S - M) / ((N - 1) * S), \text{ где:}$$

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;
- S – сумма количества поправок по всем использованным объектам-аналогам;
- M – количество поправок, введенных по рассматриваемому объекту-аналогу;
- N – количество объектов-аналогов, участвующих в расчетах.

### **Расчет коэффициента вариации**

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

. Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле<sup>7</sup>:

$$\text{Var} = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где  $\bar{x}$  – среднее значение,  $\sigma$  – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если  $\text{Var} \leq 30\%$ .

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки.

<sup>7</sup> Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

## **6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ**

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. В связи с тем, что нежилое помещение оценивалось только в рамках сравнительного подхода, данному подходу присвоен весовой коэффициент равный 1. По доходному и затратному подходу недостаточно данных для их реализации и также недостаточно данных для того, чтобы указать ориентировочные значения оцениваемой величины, поэтому Оценщик не указывает эти значения.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 21. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Подход к оценке	Затратный	Сравнительный	Доходный
Помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028, руб.	Не применялся, обоснованный отказ	2 795 403,60	Не применялся, обоснованный отказ
Удельный вес используемого подхода	-	1,00	-
<b>Итоговая величина справедливой стоимости права собственности на помещение общей площадью 146 кв. м, кадастровый (условный) номер: 02-04-01/349/2009-028, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский р-н, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11, с учетом округления до тыс. рублей, руб. без НДС</b>	<b>2 795 000</b>		

Источник: расчеты Оценщика

Вывод: объект оценки представляет собой нежилое помещение. Индикативные показатели (стоимость одного квадратного метра), полученные при расчете справедливой стоимости объекта оценки, соответствуют данным анализа рынка, представленного в разделе 3.3 настоящего Отчета, с учетом физического состояния объекта оценки.

## 7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

### 7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

1. Гражданский кодекс РФ (часть I от 30.11.1994 г. № 51-ФЗ, часть II от 26.01.1996 г. №14-ФЗ, часть III от 26.11.2001 г. №146-ФЗ) в действующей редакции;
2. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в действующей редакции). (Принят Государственной Думой 16 июля 1998 года. Одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года);
3. Приказ Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г. «О введении в действие Международных стандартов финансовой отчетности и Разъяснений Международных стандартов финансовой отчетности на территории Российской Федерации» (Зарегистрировано в Минюсте России № 22501 от 05 декабря 2011 г.);
4. Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 106н от 18 июля 2012 г.) (в действующей редакции);
5. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 16 «Основные средства» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
6. Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 «Инвестиционное имущество» (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России № 160н от 25 ноября 2011 г.) (в действующей редакции);
7. Приказ Министерства экономического развития РФ № 297 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)» (в действующей редакции);
8. Приказ Министерства экономического развития РФ № 298 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» (в действующей редакции);
9. Приказ Министерства экономического развития РФ № 299 от 20 мая 2015 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» (в действующей редакции);
10. Приказ Министерства экономического развития РФ № 611 от 25 сентября 2014 г. «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО № 7)» (в действующей редакции);
11. Приказ Минэкономразвития России №708 от 30 сентября 2015 г. «Об утверждении типовых правил профессиональной этики Оценщиков»;

12. Стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодекс профессиональной этики Оценщика НП СРО «АРМО».

### **7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА**

1. Асват Дамодаран, Инвестиционная оценка. Инструменты и методы оценки любых активов (Investment Valuation: Tools and Techniques for Determining the Value of Any Asset), Издательство: Альпина Паблишерз, 2010 г.;
2. Озеров Е.С. Экономика и менеджмент недвижимости. – СПб.: Издательство «МКС», 2003 г.;
3. С. В. Грибовский, Оценка стоимости недвижимости, Издательство: Маросейка, 2009 г.;
4. Другие вспомогательные источники, указанные по тексту настоящего Отчета.

### **7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ**

1. Данные Федеральной службы государственной статистики РФ за 2015 г., Госкомстат РФ, [www.gks.ru](http://www.gks.ru);
2. Информация Виртуального Клуба Оценщиков и электронного СМИ «Appraiser.RU. Вестник Оценщика», <http://www.appraiser.ru/>;
3. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», <http://www.rway.ru/>;
4. Информация портала [www.cian.ru](http://www.cian.ru);
5. Тематический сервис объявлений по недвижимости [www.rosrealt.ru](http://www.rosrealt.ru);
6. Сайты с объявлениями по недвижимости, продажа и аренда [www.realty.dmir.ru](http://www.realty.dmir.ru); <http://www.cian.ru>;
7. Прочие источники (ссылки на которые указаны по тексту Отчета).

## 8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

<b>Отчет:</b>	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
<b>Объект оценки:</b>	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
<b>Дата оценки:</b>	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
<b>Право собственности:</b>	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
<b>Собственник:</b>	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
<b>Цена:</b>	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
<b>Справедливая стоимость:</b>	<p>есть 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;</li> <li>♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;</li> <li>♦ объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки;</li> <li>♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;</li> <li>♦ платеж за объект оценки выражен в денежной форме.</li> </ul> <p>Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>♦ при изъятии имущества для государственных нужд;</li> <li>♦ при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества);</li> <li>♦ при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;</li> <li>♦ при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;</li> <li>♦ при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;</li> <li>♦ при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.</li> </ul>
<b>Определение кадастровой стоимости объекта оценки:</b>	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
<b>Стоимость объекта оценки:</b>	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости

<b>Итоговая стоимость объекта оценки:</b>	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
<b>Процесс оценки:</b>	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
<b>Подход к оценке:</b>	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
<b>Метод оценки:</b>	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
<b>Затраты:</b>	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
<b>Наиболее эффективное использование объекта оценки:</b>	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
<b>Экспертиза отчета об оценке:</b>	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
<b>Затратный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
<b>Сравнительный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
<b>Доходный подход:</b>	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
<b>Объект-аналог объекта оценки:</b>	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
<b>Срок экспозиции объекта оценки:</b>	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. Копии документов, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО  
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИИ  
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"**

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

# СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г. № 1272-07

*Дата* *Номер свидетельства*

**Настоящим подтверждается, что**

**Круглов Николай Терентьевич**

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. 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 28.04.2001  
 диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113  
*(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)*

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

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

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



*Исполнительный директор НП АРМО*  
*Должность, уполномоченного лица*

Москва



Петровская Е.В.  
*(Ф.И.О.)*



**Сведения о результатах проведенных СРОО проверок члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий**

Вид проверки	Основание	Дата начала	Дата окончания	Результат	Дисциплинарная мера	Дата вынесения	Содержание предписания	Сведения об исполнении	Снятие	Обжалование
Плановая	Утвержденный план СРОО	01.08.2012	20.08.2012	Не выявлены						
Плановая	План, утвержденный протоколом заседания Правления Партнерства № 31-14 от 10.12.2014	01.08.2015	20.08.2015	Не выявлены						

**+ Информация об отчетах**

**+ Экспертные заключения на подписанные членом отчеты об оценке объектов оценки**

**+ Подписанные членом экспертные заключения на отчеты об оценке объектов оценки**



Страховое акционерное общество «ВСК»  
 ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062  
 ул. Островная, 4, г. Москва, 121552  
 тел.: +7 (495) 727 4444, info@vsk.ru **СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 170F0B40R2465**

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА  
 ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

<b>СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ</b>		
<b>Объект страхования:</b> 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.		
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
<b>Страховой случай</b> (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)		
<b>Страховая сумма</b> 30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	<b>Страховая премия</b> 17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)	
<b>СТРАХОВОЙ ТАРИФ</b> (в % от страховой суммы)	0,058333 % от страховой суммы	
<b>ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:</b>	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2017 г.	
<b>СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:</b>	с «18» июня 2017 г.	по «17» июня 2018 г.
<b>Особые условия страхования:</b> 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 3 % от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. 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. Пудан/  
 М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 14/06/2017г.

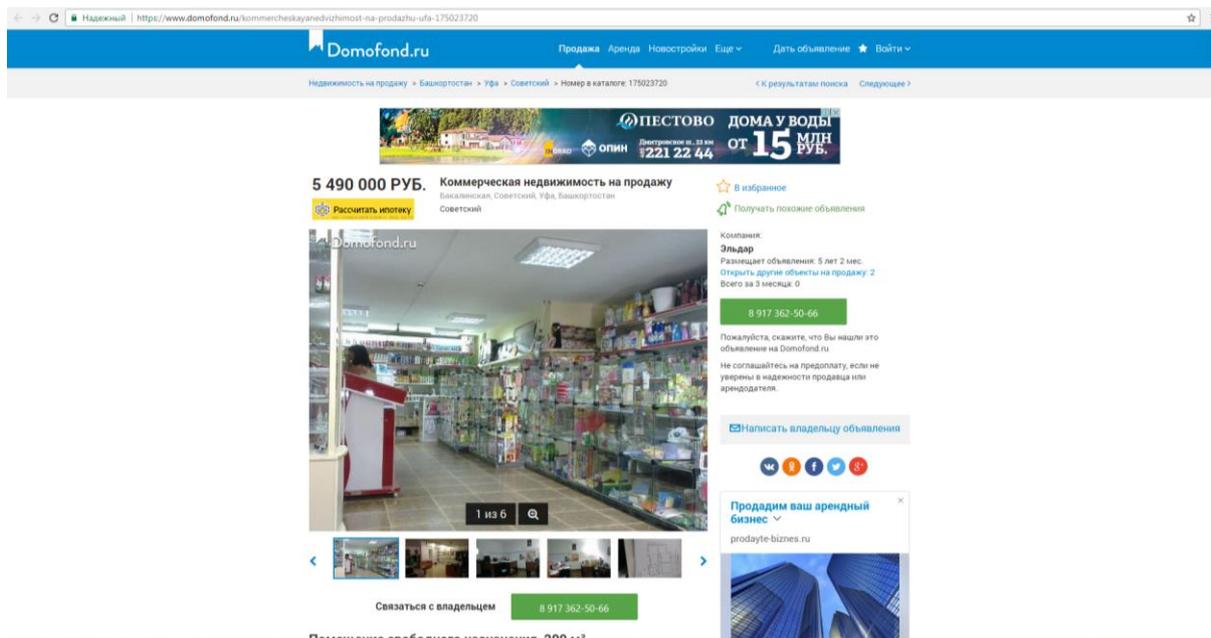
[www.vsk.ru](http://www.vsk.ru)

САО «ВСК», лицензия Банка России от 11.09.2015: СЛ №0621, СИ №0621, ОС №0621-03, ОС №0621-04, ОС №0621-05, ПС №0621

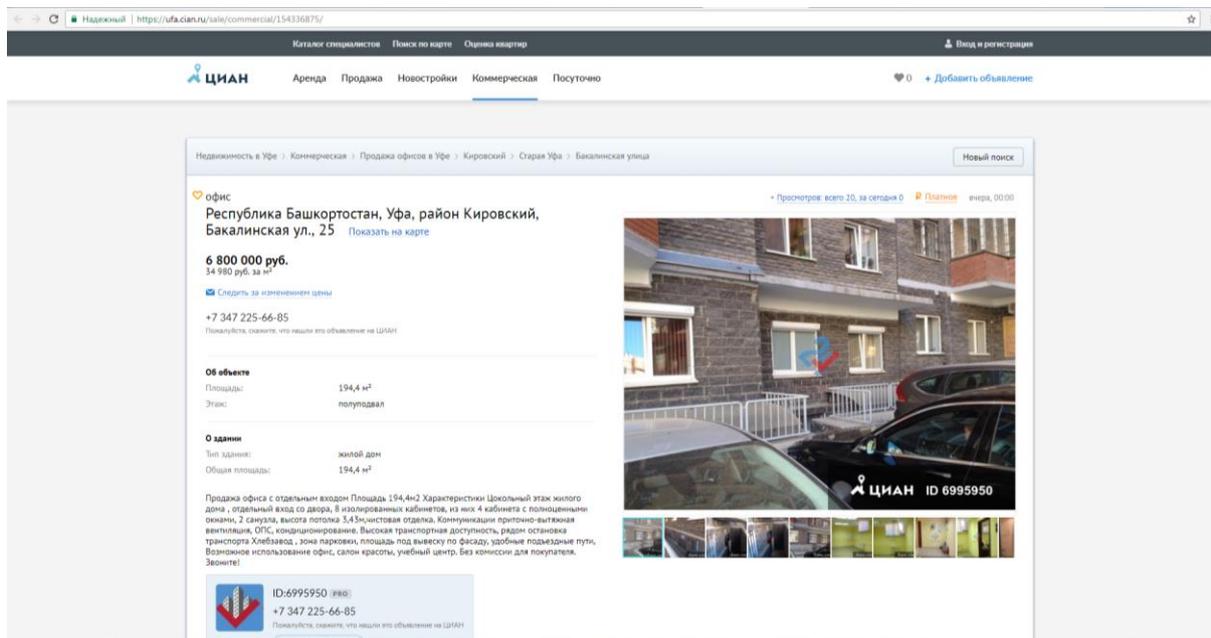
## Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

### Информация об объектах-аналогах используемых в сравнительном подходе

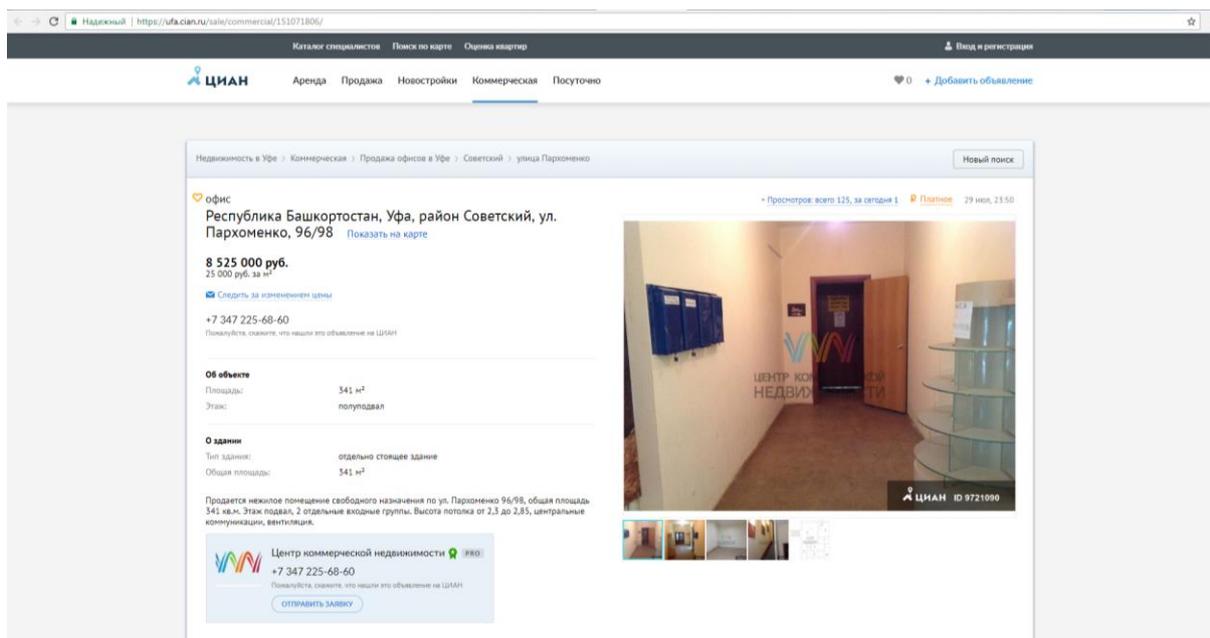
Объект-аналог № 1, <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-175023720>



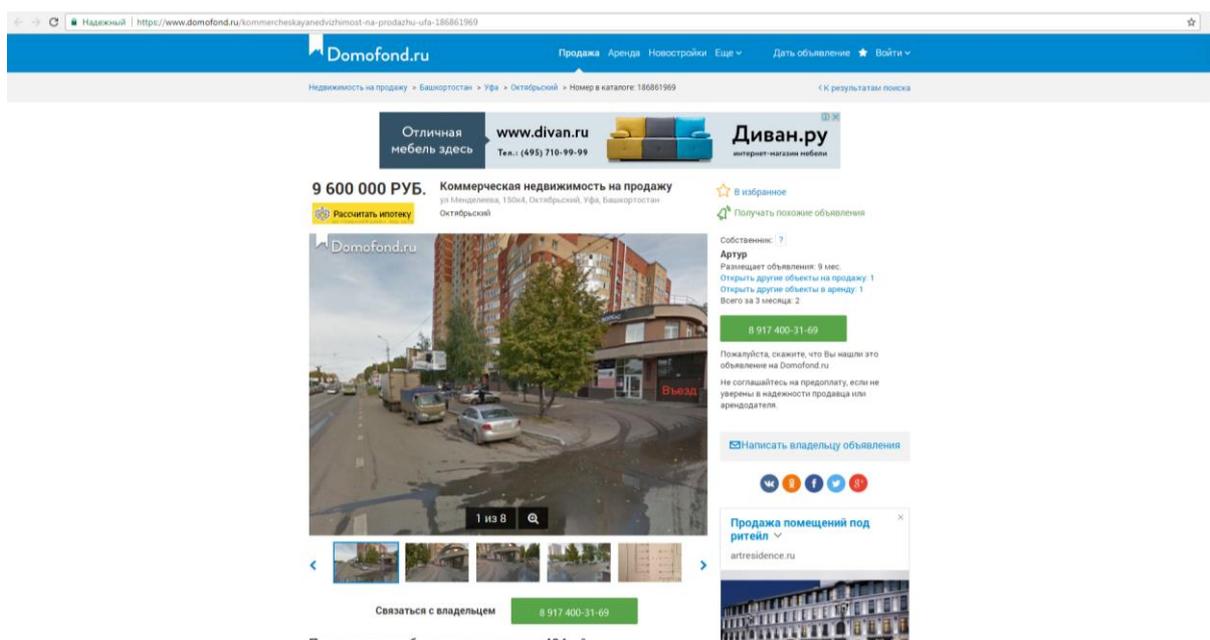
Объект-аналог № 2, <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154336875/>



Объект-аналог № 3, <https://ufa.cian.ru/sale/commercial/151071806/>



Объект-аналог № 4, <https://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ufa-186861969>



Приложение №3. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие  
количественные и качественные характеристики объекта оценки

  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
**О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА**  
Управление Федеральной службы государственной регистрации,  
кадастра и картографии по Республике Башкортостан

**Дата выдачи:** "24" февраля 2011 года

**Документы-основания:** • Заявка на приобретение инвестиционных паев для юридических лиц от 29.12.2010 №1

- Акт приема-передачи объекта недвижимого имущества от 29.12.2010 №б/н

**Субъект (субъекты) права:** Владельцы инвестиционных паев  
- Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Башкирская 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

**Вид права:** Общая долевая собственность

**Объект права:** помещения, назначение: нежилое, общая площадь 146 кв. м, этаж цокольный, номера на поэтажном плане 36,37,38,39,40,41,50,51,52,53,54,55,56,57,58, адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Уфа, Советский р-н, ул.Минигали Губайдуллина, д.11

**Кадастровый (или условный) номер:** 02-04-01/349/2009-028

**Существующие ограничения (обременения) права:** доверительное управление о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "22" февраля 2011 года сделана запись регистрации № 02-04-01/012/2011-289

**Регистратор** Шайдуллин Т. Т. м.п. (подпись)

04 А Г 053946





Форма № 1

**РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН**

Экземпляр  
владельца

Государственное унитарное предприятие  
"Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан"

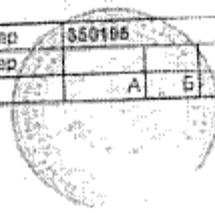
Уфимский городской филиал  
450097, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Бессонова, 26А, тел.: 253-46-41

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ**

На Нежилые помещения цокольного этажа 9-ти этажного жилого дома

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Минигали Губайдуллина № 11

Инвентарный номер	350105					
Кадастровый номер	А	Б	В	Г	Д	Е



Форма технического паспорта согласована  
с Государственным комитетом  
Республики Башкортостан по управлению  
государственной собственностью 19.01.2001 г.

Паспорт составлен по состоянию на  
**13 мая 2008 г.**  
(указывает дату обследования объекта недвижимости)

**ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООУСТАНОВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ**



Форма собственности

Реестровый номер 5331

Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения
2010	Общество с ограниченной ответственностью "Дизайн-Максимум"	Собственность	пл. 146,0 кв.м от цок. пом. 36-41, 50-59	Свидетельство о государственной регистрации права Серия С4 АВ, № 375522 от 23.12.2009

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято
Ипотечный	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе		
				Замощено	Озеленено	Прочая

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Литера по плану	Водоотведение	Канализация	Отопление				Горячее водоснабжение	Газоснабжение	Электрооборудование	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От тепловой (кварт.) котельной	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
A	146,0	146,0		146,0			146,0		146,0			146,0

**2. Форма собственности**

2.1. Реестровый номер \_\_\_\_\_

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата учета	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь			Прочая
По документам	Фактически		Всего	В том числе		
				Земощено	Озеленено	Прочая

4. Благоустройство основных строений (кв. м.)

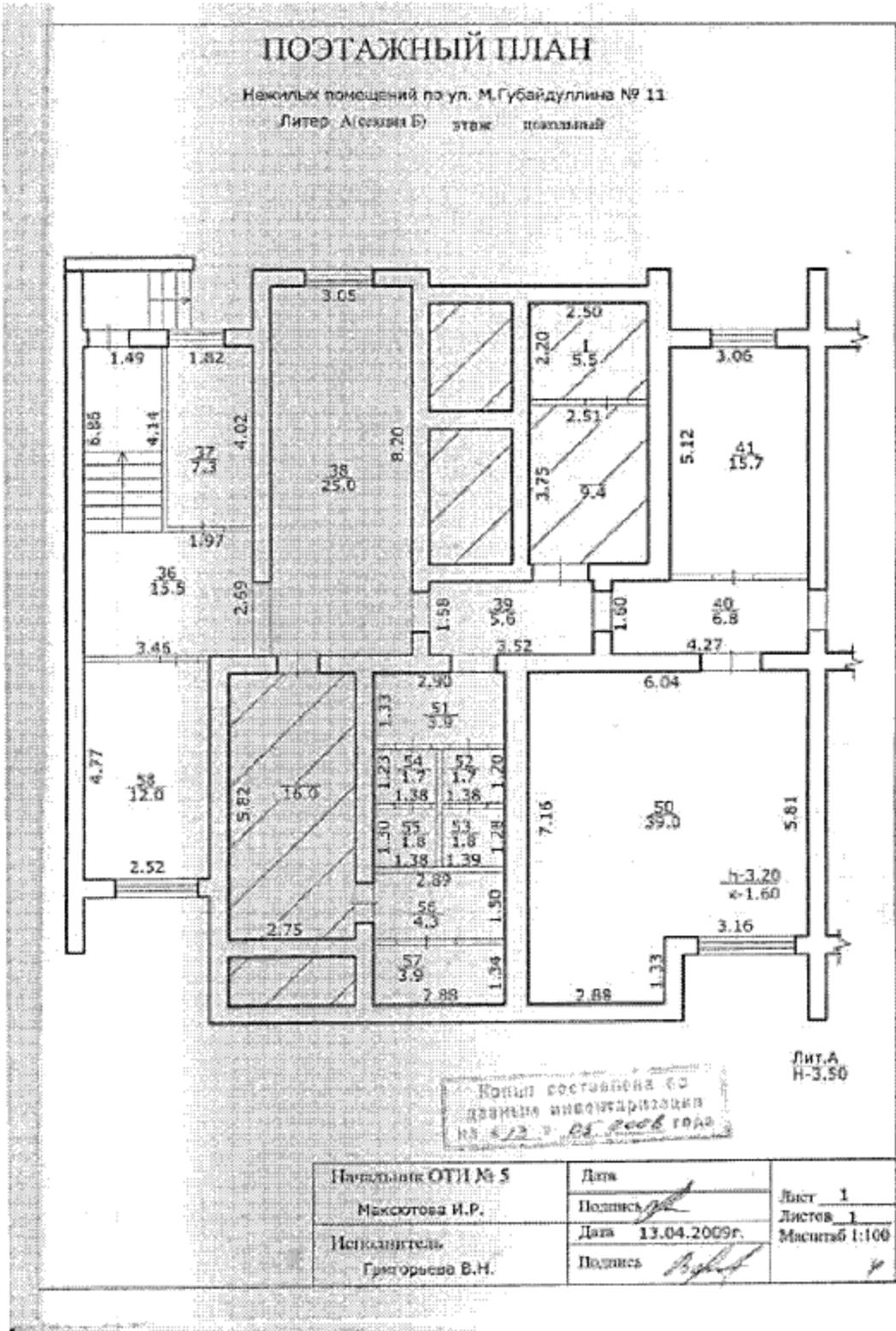
Литера по плану	Водоотведение	Канализация	Отопление				Газовое водоснабжение	Газоснабжение	Электрооснащение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От котельной (квартир, котельной)	От собственной котельной	Другое				Пассажирские	Грузовые	
A	146,0	146,0	146,0				146,0		146,0			146,0



**Экспликация**

к поэтажному плану на Нежилое помещение цокольного этажа 9-го этажного жилого дома по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Минигали Губайдуллина, д. 11

Объем (куб. м.)	Этажа по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь кв. м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
						Основная	Вспомогательная		
Б	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	А	цох.	36	холл	15,5		15,5		3,20
			37	помещение охраны	7,3		7,3		3,20
			38	рекреация	25,0	25,0			3,20
			39	коридор	5,6		5,6		3,20
			40	коридор	6,8		6,8		3,20
			41	фотолаборатория	15,7	15,7			3,20
			50	пункт проката велосипедного оборудования	39,0	39,0			3,20
			51	коридор	3,9		3,9		3,20
			52	сан.узел	1,7		1,7		3,20
			53	сан.узел	1,8		1,8		3,20
			54	сан.узел	1,7		1,7		3,20
			55	сан.узел	1,8		1,8		3,20
			56	кладовая уборочного инвентаря	4,3		4,3		3,20
			57	кладовая	3,9		3,9		3,20
			58	комната персонала с гардеробом	12,0		12,0		3,20
				<b>Итого по этажу "цох." литеры "А"</b>	<b>145,0</b>	<b>79,7</b>	<b>66,3</b>		
				<b>Итого по литере "А"</b>	<b>146,0</b>	<b>79,7</b>	<b>66,3</b>		
				<b>Итого по объекту в целом</b>	<b>146,0</b>	<b>79,7</b>	<b>66,3</b>		





9. Стоимость служебных строений

Литера	Наименование строений	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)

10. Стоимость ограждений и сооружений (замощений)

Литера	Наименование ограждений и сооружений	Материал конструкции	Размеры (длина, ширина, высота), м	% износа	Инвентаризационная стоимость (руб.)
1	2	3	4	5	6

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений	Служебных строений	Сооружений	Всего
223272			223272

Инвентаризационная стоимость:

Двести двадцать три тысячи двести семьдесят два рубля

13 апреля 2009 г.

Исполнил Григорьев В. Н.

Проверил Макарова И. Р.

Директор филиала АИКОБ

*И. Р. Макарова*

Копия возмущения по  
данной инвентаризации  
на «13» 05 2009 года

1. В состав имущества утвержденного г. № 403, инвентаризационная техническая
2. По результатам учета на 03.04.2009
3. Плановая
4. Вследствие качества переоборудования благоустройства
5. После инвентаризации объектов с целью учета
6. Распоряжением
7. Технической государственной на недвижимое имущество

№ п/п	
1	Экспликация
2	Пояснение

Директор  
МП

**К сведению правообладателей  
объектов недвижимости**

№ 5)  
ИРР-  
2008  
3327

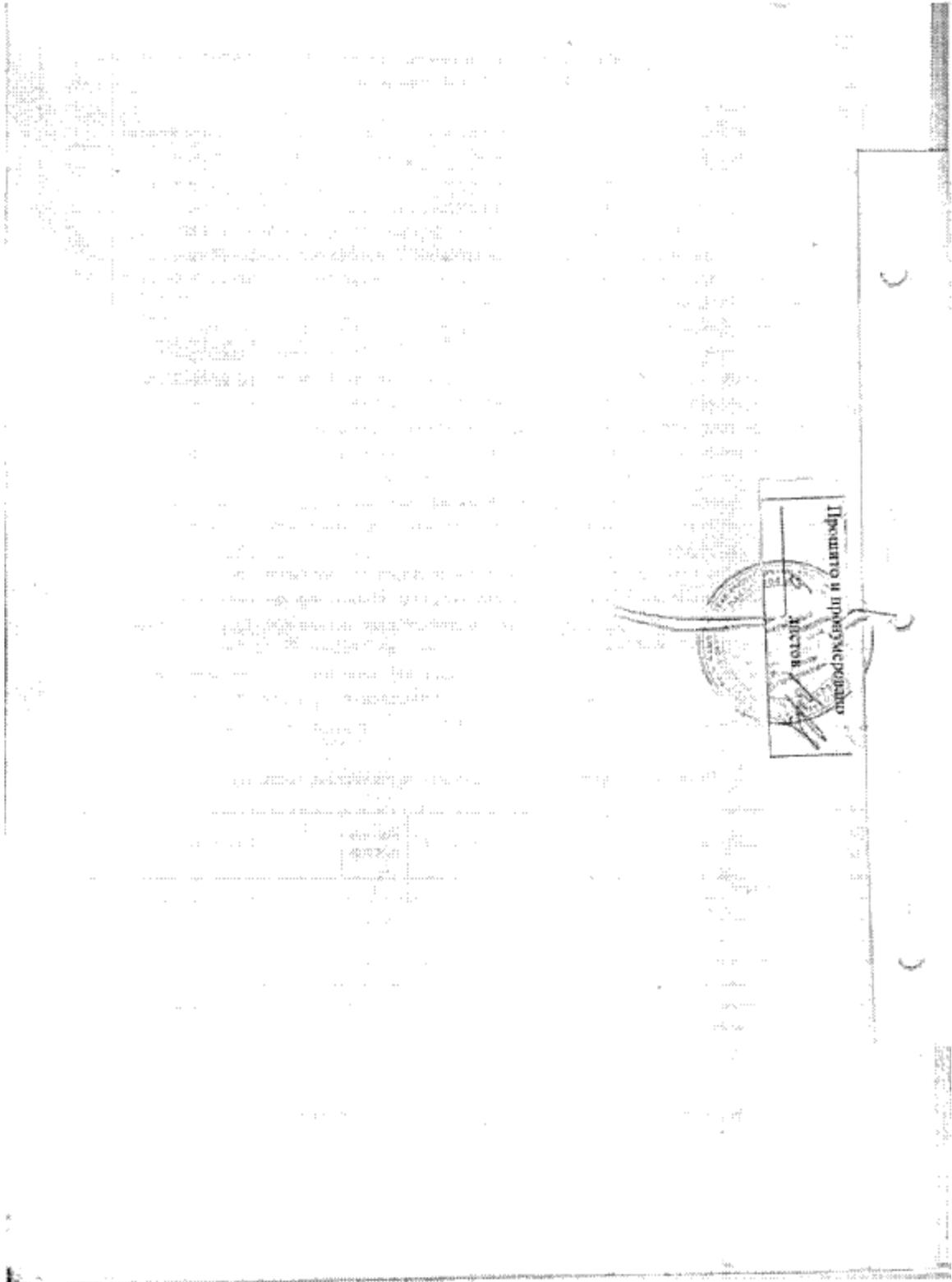
1. В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РФ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" и его территориальными органами.
2. По результатам технической инвентаризации в 15-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
3. Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
4. Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение урвынк инженерного благоустройства, иное), а также при совершении с объектом учета сделок.
5. Пользователи объектов недвижимости обязаны сообщить в ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройство, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строениях) и их пользователях для внесения их в технический паспорт и карточку учета.
6. Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находятся объекты недвижимости.
7. Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации права (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав) на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

**Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту**

№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	13.08.2008		1	
2	Постатный план	13.08.2008	1/100	1	

Директор филиала \_\_\_\_\_ Люлов И. Р.

МП



**КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ  
помещения**

Лист № 1, всего листов 2

Дата: 13.04.2009

Кадастровый номер

Инвентарный номер (ранее присвоенный учетный номер) 350196

**1. Описание объекта недвижимого имущества**

**1.1. Кадастровый номер здания (сооружения), в котором расположено помещение**

1.2. Этаж (этажи), на котором расположено помещение цокольный

1.3. Общая площадь помещения 146 кв. м.

**1.4. Адрес (местоположение)**

Субъект Российской Федерации	Республика Башкортостан		
Район			
Муниципальное образование	тип	Городской округ	
	наименование	город Уфа	Советский район
Населенный пункт	тип		
	наименование		
Улица (проспект, переулок, и т.д.)	тип	Улица	
	наименование	Минигали Губайдуллина	
Номер дома	11		
Номер корпуса			
Номер строения			
Литера	А		
Номер помещения (квартиры)			
Иное описание местоположения			

1.5. Назначение помещения нежилое

1.6. Вид жилого помещения в многоквартирном доме

1.7. Кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната

1.8. Номер помещения на поэтажном плане: эт. цск.: поз. 36, 37, 38, 39, 40, 41, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58:

1.9. Предыдущие кадастровые (условные) номера объекта недвижимого имущества

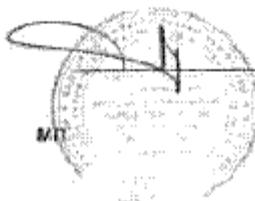
1.10. Примечания: Кадастровый паспорт выполнен по данным инвентаризации от 13.05.2008г

1.11. Кадастровый паспорт выдан: Уфимский городской филиал ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан"

(наименование органа или организации)

Свидетельство об аккредитации от 24 ноября 2008 года № 383 од (серия РН-1 № 000247)

Директор филиала



Аюпова И. Р.

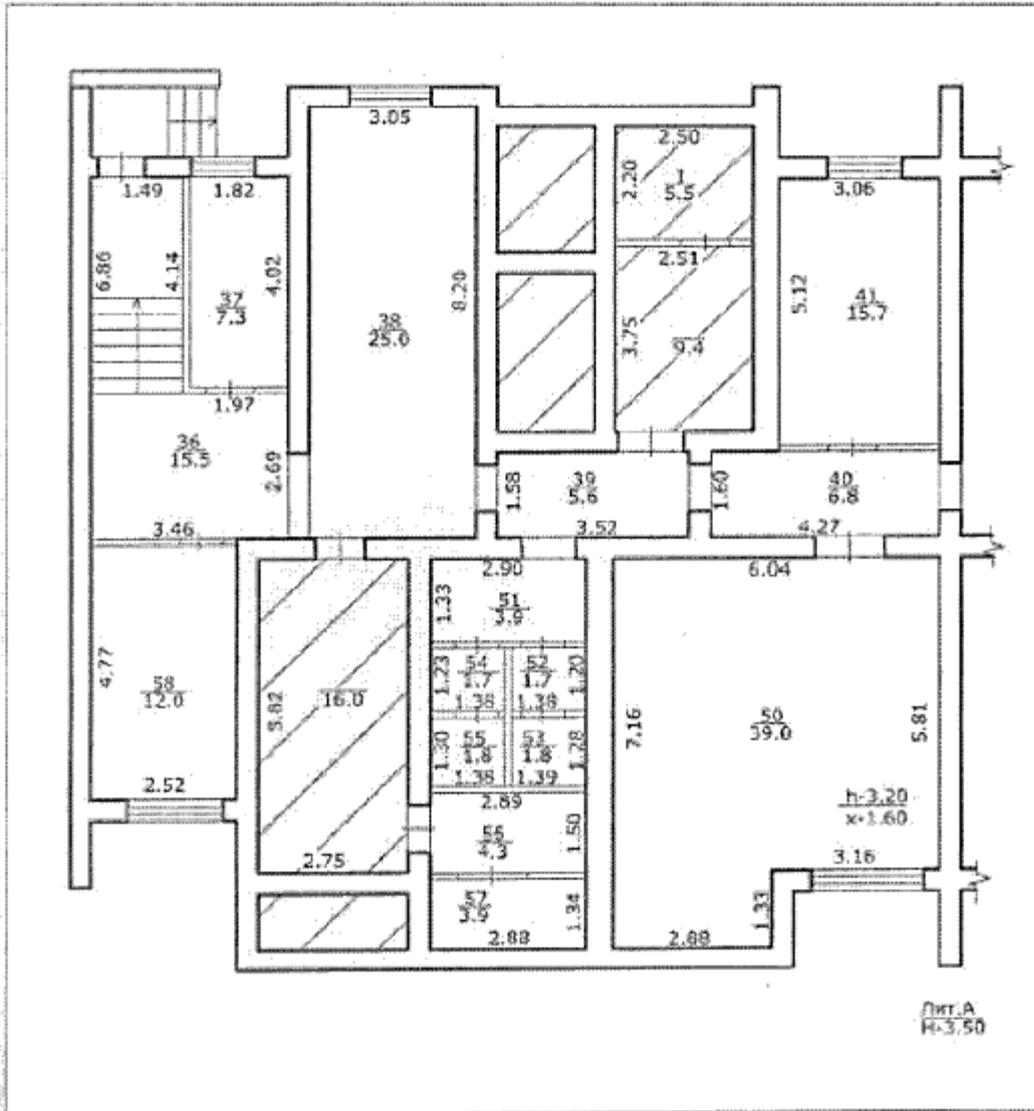
### КАДАСТРОВЫЙ ПАСПОРТ ПОМЕЩЕНИЯ

Лист № 2 всего листов 2

Кадастровый номер \_\_\_\_\_

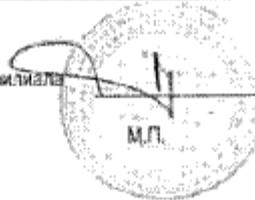
Инвентарный номер (ранее кадастровый учетный номер) 350195

2. План расположения помещения на этаже



Масштаб 1:100

Директор филиала



(Аюпов И.Р.)

ПРОШНУРОВАНО, ПРОНУМЕРОВАНО  
И СКРЕПЛЕНО ПЕЧАТЮ

97  
(девяносто семь) ЛИСТОВ.

Ген. директор Суучин, А.Т.  
ПОДПИСЬ  
Ф.И.О.

