



ОТЧЕТ № 33-УН1/138к-18

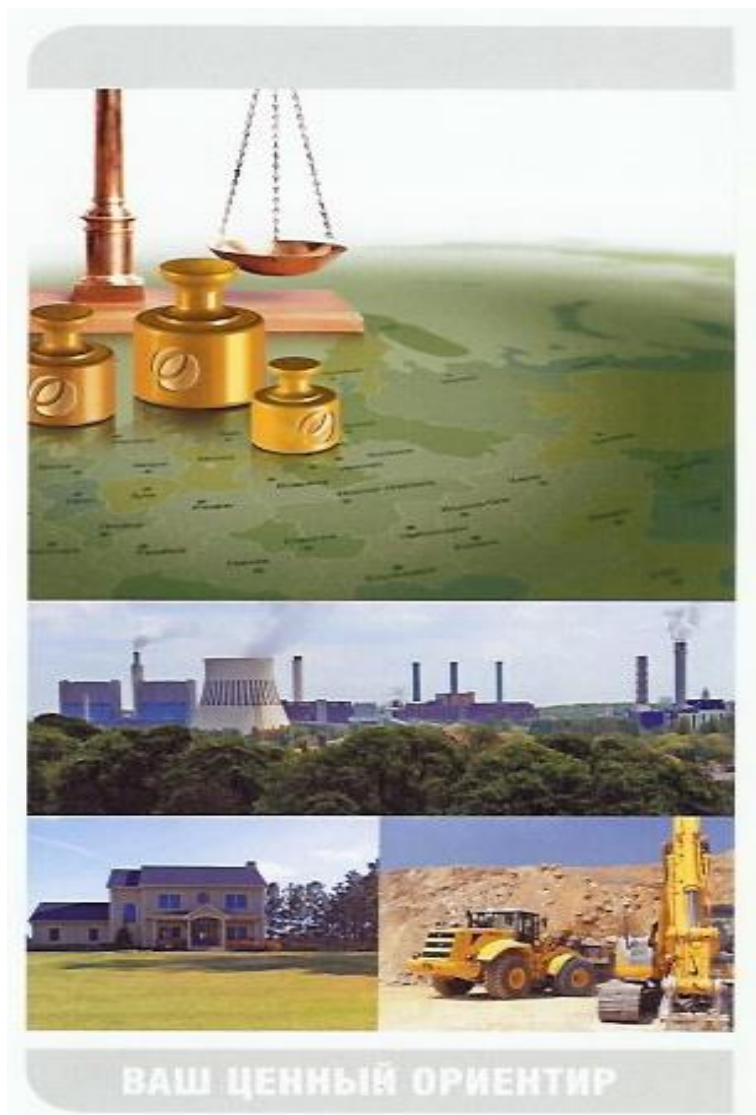
ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) СТОИМОСТИ
НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ СКЛАДА №4,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ,
САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК ЗОРИНСКИЙ, КАДАСТРОВЫЙ
НОМЕР: 64:32:011530:749.

РАБОТА ВЫПОЛНЕНА ПО СОСТОЯНИЮ НА 21.11.2019 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 21.11.2019 Г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «Надежное управление» Д.У.
ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»
ОЦЕНЩИК: ООО «ОБИКС»

МОСКВА
2019 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

В УК «Надежное управление»

Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1»

В соответствии с приложением № 33-УН1/138к-18 от 21.11.2019 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. определена справедливая стоимость в соответствии с МСФО 13 (в смысле рыночной согласно 135 ФЗ ст.7 и стандартов оценки ФСО 1-3) объекта недвижимости в виде нежилого помещения в нежилом здании склада №4, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский, назначение: нежилое, общая площадь: 826,7 кв. м., этаж: подземный, номера на поэтажном плане: 8,9, кадастровый (или условный) номер: 64:32:011530:749. На дату оценки справедливая стоимость объекта оценки составляет округленно (справочно, без НДС):

2 152 000 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи) рублей

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

Аудит в задачи данной работы не входил, представленная документация была признана верной со слов Заказчика, ответственности за ее достоверность Исполнитель не несет.

Отдельные части настоящей работы не могут трактоваться вне данного отчета, а только в контексте полного его содержания. При этом необходимо принимать во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Методика расчетов и источники информации приведены в письменном отчете.

С уважением,

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

21.11.2019 г.



Слуцкий Д.Е.

Оглавление

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Результаты расчета	4
1.3. Задание на оценку	4
1.4. Сведения о заказчике оценки и об Исполнителе	5
1.5. Допущения и ограничивающие условия	6
1.6. Сертификация оценки	8
1.7. Определение вида стоимости	8
1.8. Применяемые стандарты и правила	9
1.9. Источники информации	10
1.10. Основные понятия и определения	11
1.11. Процесс оценки	14
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	16
2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ	17
4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ	19
4.1. Основные характеристики рынка недвижимости	19
4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ САРАТОВА	21
4.3. Место объекта оценки на рынке	23
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ	26
6.1. Затратный подход	26
6.2. Доходный подход	27
6.3. Сравнительный подход	28
6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ	28
6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ	29
7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ	34
8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ	44
7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ	45
ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ	46
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	50
ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА	53

1.РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Объект оценки	Право собственности на: нежилое помещение в нежилом здании склада №4, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский, назначение: нежилое, общая площадь: 826,7 кв. м., этаж: подземный, номера на поэтажном плане:8,9 , кадастровый номер: 64:32:011530:749
Тип объекта:	Нежилые помещения
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Наилучшее и наиболее эффективное использование земельного участка:	Текущее использование
Обременения и ограничения использования земельного участка:	Не выявлены

1.2. РЕЗУЛЬТАТЫ РАСЧЕТА

Состояние объекта оценки	Пригодное для эксплуатации, в соответствии с целевым назначением.
Характеристика местоположения, транспортная доступность	Транспортная доступность хорошая
Наилучшее и наиболее эффективное использование объекта оценки	Текущее
Справедливая стоимость объекта оценки (справочно, без НДС)	Стоимость объекта оценки составляет округленно: 2 152 000 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи) рублей

1.3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 33-УН1/138к-18 от 21.11.2019 года к договору № УН1-О/2015-ОБИКС.
Объект оценки	Право собственности на: нежилое помещение в нежилом здании склада №4, расположенное по адресу: Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский, назначение: нежилое, общая площадь: 826,7 кв. м., этаж: подземный, номера на поэтажном плане:8,9 , кадастровый номер 64:32:011530:749
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.
Собственник	Владельцы инвестиционных паев Закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Балансовая (остаточная) стоимость объекта	н/д
Дата оценки	21.11.2019 г.
Срок проведения оценки	С 21.11.2019 г. по 21.11.2019 г.
Дата составления отчета	21.11.2019 г.

1.4 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Заказчик	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 1". ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-кт Андропова, д. 18, корп.1, пом.VI. р/с 40701810200000000233 в ПАО «МТС-Банк» к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 58-58-124
Исполнитель	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 40702810203000370774, БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ: р/с 40702810203000370774 Наименование банка: Филиал «Корпоративный» ПАО «Совкомбанк» к/с 30101810445250000360 БИК 044525360 ИНН 7732504030 КПП 774301001
Адрес Исполнителя	125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1.
Сведения об Оценщике	Круглов Николай Терентьевич. Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» МИПК Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова от 28 апреля 2001 г., серия ПП №409113, регистрационный №1980-1Д, г. Москва, 2001 г. Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862. Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «САО «ВСК». Полис № 190F0B40R2060 от 04.06.2019 г. Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020 г. Стаж работы в оценочной деятельности: более 20 лет. Местонахождение Оценщика: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1, ООО ОБИКС, телефон +7 495 380 1138, электронная почта Kruglov@obiks.ru ООО «ОБИКС». Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «САО «ВСК». Полис №190F0B40R2893. Срок действия с 03.09.2019 по 01.09.2020 г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценке организаций и специалистов	Не привлекались.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Настоящим Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОБИКС» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения о независимости оценщика	Настоящим оценщик Круглов Николай Терентьевич подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 N 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик Круглов Николай Терентьевич не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке
---	---

1.5 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

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

- Настоящий Отчет, включая содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверен лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет (или какую-либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оценщик использует предоставленные ему правоустанавливающие и правоподтверждающие документы без проведения юридической экспертизы данных документов и анализа срока их действия.
- Оценщик не проводит дополнительного анализа с целью выявления возможных обременений в отношении объекта оценки. Поэтому для целей данного отчета Оценщик исходит из предположения, что по состоянию на дату оценки объект оценки не имеет каких-либо форм ограничений. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых. На Исполнителя не лежит ответственность за последствия, возникшие при обнаружении подобных факторов.
- Предполагается, что информация, полученная от Заказчика или сторонних специалистов, является надежной и достоверной. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому в Отчете содержатся ссылки на источник информации.
- Предполагается, что данные о площадях и размерах объектов недвижимости, а также о

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

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

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

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

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

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

1.6 СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

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

Рыночная стоимость признается действительной на дату определения стоимости.

1.7. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

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

1.8 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА

Работа проведена в соответствии со следующими стандартами:

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

1.9. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

Нормативно-правовые акты:

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

Учебная литература, монографии, методические материалы:

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

1.10.3. Периодическая информация, информация Интернет-сайтов:

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

1.10.4. Документы, полученные от Заказчика:

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

1. Копия выписки ЕГРН на объект недвижимости по адресу: Россия Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский, кадастровый номер: 64:32:011530:749.
2. Иная справочная информация полученная от Заказчика.

1.10.ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Износ – потеря стоимости актива в силу физического износа, функционального устаревания,

а также воздействия внешних факторов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

1.11.ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

Объектом оценки является право собственности на объекты недвижимости по адресу:
г. Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский, кадастровый номер: 64:32:011530:749, в соответствии с приложением № 33-УН1/138к-18 от 21.11.2019 г. к договору № УН1-О/2015-ОБИКС от 23.09.2015 года. Целью оценки является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

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

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

приведены в соответствующих разделах настоящего Отчета.

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

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

Составление и передача Заказчику Отчета

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

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

При составлении Отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

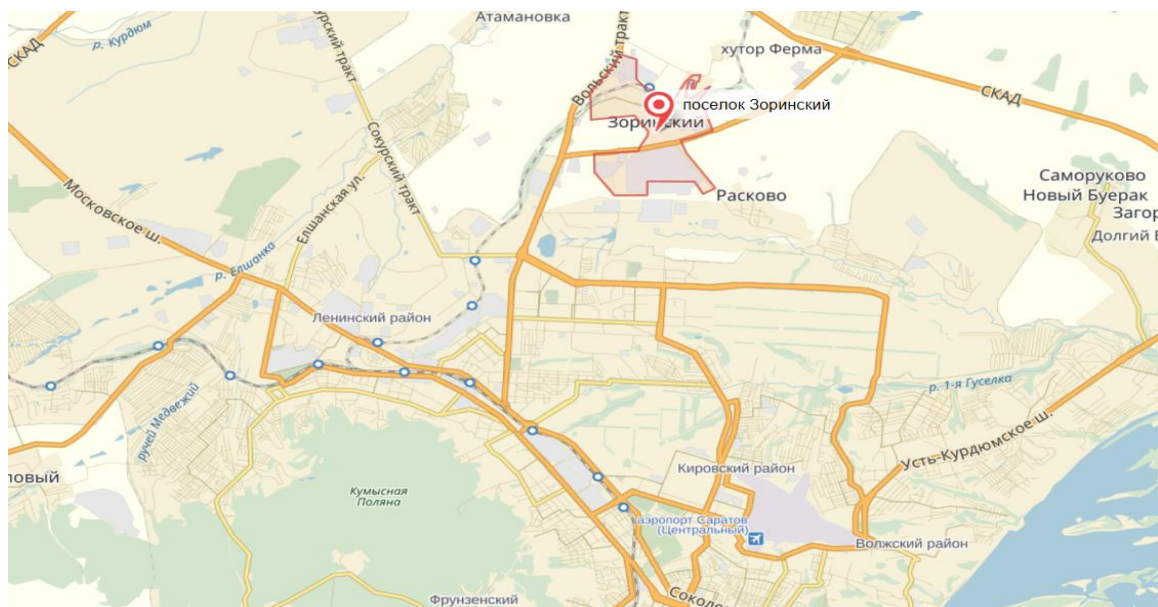
- принцип существенности;
- принцип обоснованности;
- принцип однозначности;
- принцип проверяемости;
- принцип достаточности.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Назначение: нежилое, общая площадь: 826,7 кв. м., этаж: подвал, или кадастровый номер: 64:32:011530:749 (на дату оценки сведения в публичной кадастровой карте отсутствуют).

Росреестр, справочная информация по объектам недвижимости в режиме online на 07.04.2018.

Кадастровый номер:	64:32:011530:749
Статус объекта:	Ранее учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	17.09.2013
Этаж:	ПОДЗЕМНЫЙ
Площадь ОКС'а:	826,7
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	7 918 099,53
Дата внесения стоимости:	27.12.2013
Дата утверждения стоимости:	11.01.2013
Адрес (местоположение):	САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК ЗОРИНСКИЙ
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ СКЛАДА №4
Дата обновления информации:	07.04.2018



Объект оценки на карте Саратова.

Поселок Зоринский примыкает к г. Саратову и фактически является пригородом Саратова.

Помещение расположено в подвале складского здания (по документам), фактически цоколь с окнами. Состояние удовлетворительное для данного типа помещений эксплуатируемого как склад.

Входная дверь и окна повреждений не имеют, внутри помещений сыро и запах грибка.

Фотографии помещений объекта оценки приведены ниже



Фрагменты помещений объекта оценки

Согласно акту осмотра (см. приложение 2) помещения находятся в удовлетворительном состоянии, в одном месте имеются следы протечки общедомового стояка канализации.

Анализ объекта оценки показал, что на рынке г. Саратов и прилегающих поселков широко представлены нежилые помещения, следовательно, метод сравнения продаж дает адекватную оценку справедливой стоимости

2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ

Зоринский

Статус- Поселок

Дата основания - неизвестна

Муниципальное образование - Сельское поселение Расковское

Входит в Саратовский район

Субъект Федерации - Саратовская область

Г. Саратов

Город на юго-востоке европейской части России, административный центр Саратовской области, входящий в муниципальное образование «Город Саратов», имеющее статус городского округа[2]. Крупный культурный, экономический и образовательный центр Поволжья. Входит в двадчатку крупнейших городов России, не являясь городом-миллионником. Административный центр более чем миллионной Саратовской агломерации.

Находится на правом берегу Волгоградского водохранилища, примерно на равном расстоянии от Волгограда (389 км) и Самары (442 км), в 858 км[4] к юго-востоку от Москвы.

Саратов — многофункциональный центр с многочисленными промышленными, культурными, образовательными учреждениями. В историческом центре находятся администрация города и области (комплекс зданий, построенных в конце XIX — середине XX века); театры: оперы и балета (1875), драмы (1803), юного зрителя (1918), консерватория (1912), цирк (1876), филармония (1937); музеи: Саратовский художественный музей имени А. Н. Радищева (1885), Музей К. А. Федина (здание начала XVIII века), музей-усадьба Николая Чернышевского (начало XIX века); Троицкий собор (конец XVII века); большое количество памятников архитектуры конца XVIII — начала XX веков федерального и регионального значения.

Саратов является известным в России центром высшего образования, научно-исследовательской и проектной деятельности. Помимо одного из старейших университетов России, СГУ, функционирует более двух десятков вузов. В городе развиты машиностроение, нефтяная и химическая промышленность.

По версии Forbes, в 2013 году Саратов занимает 10-е место по привлекательности для бизнеса из 30 городов[35]. По итогам рейтинга этого года Саратов обошёл по финансовой привлекательности Москву, Нижний Новгород, Санкт-Петербург и Екатеринбург, проиграв одну позицию Казани. Стоит отметить, что в 2012 году Саратов занимал 22-е место, в 2010 и 2011 году не попадал в аналогичный рейтинг, а в 2009 году сумел занять только 24-ое место в подобном списке[37].

В 2011 году в генеральном рейтинге привлекательности городов, составленном Российским союзом инженеров, Саратов занял 20 место из 164 городов. Учитывались динамика численности населения, транспортная инфраструктура, природно-экологический потенциал, доступность жилья, инновационная активность, благосостояние граждан и другие параметры (по материалам Википедии).

4. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ

Согласно ст. 130 ГК РФ, «к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения». К недвижимости относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Коммерческая недвижимость – недвижимость, создаваемая с целью получения дохода от её эксплуатации. Коммерческая недвижимость делится на землю, предназначенную для строительства зданий не жилого и не промышленного назначения, здания офисного назначения, здания складского назначения и здания торгового назначения.

Рынок коммерческой недвижимости – один из самых быстрорастущих в России. В последние годы темпы его роста составляли 20-30%, что намного опережает темпы роста экономики в целом (6-7%).

Рынок недвижимости – это механизм, посредством которого соединяются интересы и права, устанавливаются цены на недвижимость.

Право собственности - это совокупность юридических норм, закрепляющих и охраняющих принадлежность материальных благ определенному субъекту.

Право собственности состоит из трех прав:

- владение - фактическое обладание вещью, создающее для обладателя возможность непосредственного воздействия на вещь;
- пользование - право потребления вещи в зависимости от ее назначения, а также получения доходов, приносимых вещью;
- распоряжение - определение юридической судьбы вещи путем осуществления динамики имущественных отношений.

Субъектами права собственности могут быть:

- частные лица (юридические и физические);
- государство;
- местное управление (муниципальные образования).

4.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

Недвижимое имущество занимает центральное место в любом общественном устройстве, выполняя одновременно две важнейшие функции: средства производства и предмета личного потребления для проживания, отдыха, культурного досуга и т.п. С объектами недвижимости тесно

связано экономическое и правовое регулирование государством различных сфер жизни общества и материального производства.

Основной, базовый объект недвижимости – земля имеет уникальное значение во всей системе предпринимательской деятельности людей и самой их жизни. Она представляет собой особую ценность для всего человеческого общества, поскольку является единственным местом проживания всех народов и поколений людей, основным и единственным фактором в любой сфере бизнеса, прямо или косвенно участвующих в производстве всех других товаров и благ. Недвижимость находится в центре совмещения экономических процессов, частных и общественных интересов, административных норм и правил.

Недвижимое имущество как товар – это объект сделок, удовлетворяющий различные, реальные или потенциальные потребности и имеющий определенные качественные и количественные характеристики.

Недвижимое имущество – наиболее долговечный товар из всех существующих, обеспечивающий надежность инвестиций, так как стоимость его со временем может возрасти под влиянием различных факторов. Другой важной особенностью недвижимости является то, что недвижимые товары потребляются по месту их расположения, поэтому возникает такая экономическая характеристика как территориальные предпочтения. Другими экономическими особенностями недвижимости являются неравномерность денежных потоков, дифференциация налогообложения, многообразие комбинаций вещных прав, жесткая регламентация оформления сделок, ликвидность и необходимость менеджмента. В условиях рыночных отношений управление недвижимостью представляет собой сложную комплексную систему по удовлетворению потребностей в конкретном виде недвижимости.

В силу своей специфики рынок недвижимости носит ряд особенностей, представленных в таблице ниже.

Таблица 4.1. Особенности рынка недвижимости

Признак	Характеристика
Аренда	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения
Локализация	– несовершенная, олигополия – небольшое число покупателей и продавцов – уникальность каждого объекта – контроль над ценами ограничен – вступление в рынок требует значительного капитала
Вид конкуренции	– низкая, при росте спроса и цен предложение мало увеличивается – спрос может быть очень изменчивым
Эластичность предложений	– сделки носят частный характер – публичная информация, часто неполная и неточная
Степень открытости	– во многом определяется окружающей внешней средой, влиянием соседства – специфичностью индивидуальных предпочтений покупателей

Признак	Характеристика
Конкурентоспособность товара	– регулируется гражданским и земельным законодательством с учетом водного, лесного, природоохранного и другого специального права – большая взаимозависимость частной и других форм собственности
Условия зонирования	– юридические сложности, ограничения и условия
Оформление сделок	– включает стоимость объекта и связанных с ним прав
Стоимость	– абсолютная неподвижность – большая зависимость цены от местоположения

Источник: www.aup.ru

Рынок недвижимости оказывает большое влияние на все стороны жизни и деятельности людей, выполняя ряд общих и специальных функций: ценообразующую, регулирующую, коммерческую, санирования, информационную, посредническую, стимулирующую, инвестиционную, социальную.

Функционирование рынка недвижимости осуществляется его субъектами, к которым относятся: продавцы, покупатели, профессиональные участники, государственные органы.

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам, представленным в таблице ниже.

Таблица 4.2. Классификация рынков недвижимости

Признак	Характеристика
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов

4.2. ОБЗОР РЫНКА ПРОИЗВОДСТВЕННО-СКЛАДСКИХ ПОМЕЩЕНИЙ САРАТОВА

Рынок производственно-складской недвижимости в ближайшие 2-3 года видится экспертам как не самый перспективный. Рост спроса на него прекратился с первыми признаками экономического кризиса в т. ч. и с появлением первых разорившихся представителей местных и региональных торговых сетей, традиционно нуждавшихся в складских площадях и подогревавших спрос в этом сегменте рынка.

Производственно-складской сегмент рынка недвижимости в Саратове и в Энгельсе имеет много общего по составу предлагаемых объектов, их качеству и тенденциям своего развития. Он

представлен в основном старыми объектами, которые зачастую требуют реконструкции, имеют изношенное оборудование и коммуникации (либо без таковых). Фактором, влияющим на увеличение стоимости производственного или складского объекта является наличие действующего технологического оборудования и коммуникаций: ж/д тупики, кран-балки, пандусы, газо - и трубопроводы, подъемные механизмы и другие варианты дополнительного оборудования.

При этом, большинство потенциальных инвесторов предпочитают вкладывать деньги в торговую, офисную и жилую недвижимость. Такая постановка приоритетов вполне объяснима: гарантированный возврат денежных средств, относительно короткие сроки окупаемости делают перечисленные направления вложений в недвижимость наиболее привлекательными для инвесторов.

Средняя стоимость квадратного метра помещений в срезе местоположения производственно-складской недвижимости на примере районов города Саратова, как самого крупного населенного пункта области, имеющего наиболее развитый рынок недвижимости во всех его сегментах.



Из диаграммы видно, что средняя стоимость квадратного метра производственного помещения колеблется в пределах от 11000 рублей в Заводском районе до 45000 рублей в Фрунзенском и Волжском районах. Высокая стоимость квадратного метра в последних объясняется близостью к центру и достаточно высоким качеством площадей, предлагаемых данных районах.

В Энгельсе этот показатель несколько ниже и составляет для центра и прилегающих к центру районов значения 15 000 - 20 000 рублей, для удаленных от центра районов города и для промышленных зон - 2 000 - 13 000 рублей за 1 кв. м. В целях получения объективной информации при анализе не использовались данные по районам, предлагающим единичные объекты.

Попытки продажи полуразвалившихся строений без специального оборудования с необходимостью восстановления систем жизнеобеспечения постепенно уходят в прошлое. Собственники подобных зданий или помещений стараются продать объект по максимальной цене. Для этого они стараются улучшить юридический статус и качественные характеристики объектов.

Юридическое оформление земельных участков. Стоимость объекта значительно возрастает в том случае, если земельный участок используется владельцем здания на правах собственности или долгосрочной аренды. Это объяснимо тем, что процедура оформления земли в собственность очень длительная и затратная.

Благоустройство территории, прилегающей к зданию. Ценится территория, огороженная забором, имеющая удобные подъездные пути, в отдельных случаях - наличие парковочной площадки для большегрузного транспорта.

Ремонт здания и восстановление коммуникаций. Проведение, либо восстановление коммуникаций - очень затратный процесс. В связи с этим потенциальные покупатели практически не интересуются объектами, лишенными систем жизнеобеспечения (тем более в зимний период).

Оценивая ситуацию в целом, можно с большой долей уверенности говорить об увеличении в долгосрочной перспективе спроса на производственные объекты. В тоже время нет никаких оснований прогнозировать скачок цен, характер которых по данному сегменту является достаточно стабильным.

4.3. МЕСТО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНКЕ

Исходя из основных характеристик объекта оценки и его местоположения Оценщик считает возможным отнести его к эконом классу складской и индустриальной недвижимости.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование имущества – это использование имущества, которое является физически возможным, юридически разрешенным, экономически состоятельным, осуществимым с финансовой точки зрения и приводящим к максимальной стоимости этого имущества.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования проходит в два этапа:

1. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка как свободного;
2. рассмотрение возможных вариантов использования земельного участка с имеющимися улучшениями.

Критерий физической возможности – физически возможными являются те варианты использования объекта, которые осуществимы с точки зрения его физических характеристик и доступности коммуникаций.

Критерий законодательной разрешенности – законодательно разрешенным является использование, совпадающее с целевым назначением объекта и не противоречащее действующим законодательным нормам.

Критерий экономической состоятельности – все физически возможные и юридически разрешенные варианты использования объекта сопоставляются по критериям экономической эффективности; наиболее эффективный вариант и является наилучшим для рассматриваемого объекта.

Согласно международному стандарту финансовой отчетности (IFRS) 13:

«...31. Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива устанавливает исходное условие оценки, используемое для оценки справедливой стоимости актива, как изложено ниже:

(а) Лучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости посредством его использования в комбинации с другими активами как группы активов (при установке или иной конфигурации для использования) или в комбинации с другими активами и обязательствами (например, бизнес).

(i) Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в использовании актива в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, справедливая стоимость актива - это цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже актива, при этом принимается допущение о том, что данный актив будет использоваться с другими активами или с другими активами и обязательствами и что такие активы и обязательства (то есть его дополнительные активы и соответствующие обязательства) будут доступны для участников рынка.

(ii) Обязательства, связанные с активом и с дополнительными активами, включают обязательства, финансирующие оборотный капитал, но не включают обязательства, используемые для финансирования активов, не входящих в данную группу активов.

(iii) Допущения о наилучшем и наиболее эффективном использовании нефинансового актива должны последовательно применяться в отношении всех активов (для которых уместно наилучшее и наиболее эффективное использование) группы активов или группы активов и обязательств, в которой использовался бы данный актив.

(b) Наилучшее и наиболее эффективное использование нефинансового актива может обеспечить участникам рынка получение максимальной стоимости при его отдельном использовании. Если наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его отдельном использовании, справедливая стоимость актива - это

цена, которая была бы получена при проведении текущей операции по продаже данного актива участникам рынка, которые использовали бы данный актив отдельно.

32. При оценке справедливой стоимости нефинансового актива принимается допущение о том, что актив продается согласно с единицей учета, предусмотренной в других МСФО (которой может являться отдельный актив). Так обстоит дело даже в том случае, когда при такой оценке справедливой стоимости принимается допущение о том, что наилучшее и наиболее эффективное использование актива заключается в его использовании в комбинации с другими активами или с другими активами и обязательствами, потому что оценка справедливой стоимости предполагает, что участник рынка уже имеет дополнительные активы и связанные с ними обязательства.

33. Пункт В3 описывает применение понятия исходного условия оценки в отношении нефинансовых активов.

Оцениваемый объект недвижимости, относится к нежилым помещениям в промышленном здании и его переориентация фактически и юридически невозможна.

Таким образом, определение стоимости объекта оценки, исходя из варианта его текущего использования, не требует проведения анализа НЭИ, поскольку рассматривает его ценность в текущем качестве при сложившемся функциональном использовании, которое считается наилучшим.

5. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ВЫПОЛНЕНИЯ РАБОТЫ

Целью данного отчета является определение справедливой (рыночной) стоимости.

Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости имущества обычно используют три подхода:

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

Руководствуясь международным стандартом финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости" (ред. от 17.12.2014) введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н) Оценщик считает возможным применить методы сравнительного подхода к объектам которые могут быть выставлены на открытом рынке.

6.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход¹- совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект оценки сумму, большую, чем та, в которую обойдётся получение соответствующего объекта без чрезмерной задержки. В затратном подходе стоимость объекта равна стоимости нового объекта за вычетом накопленного износа.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

- определить стоимость земельного участка;
- определить стоимость воспроизводства улучшений, находящихся на участке, с учетом предпринимательского дохода;
- определить величину накопленного износа;
- вычесть величину износа из стоимости строительства улучшений земельного участка и определить восстановительную стоимость объекта оценки с учетом износа;
- к полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость земельного участка.

¹ Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО 1-3,7.

Объекты оценки представляют собой производственные помещения, налицо большая база данных по ценам предложения к продаже аналогичных объектов, которая позволяет с высокой точностью использовать для расчета справедливой (рыночной) стоимости методы сравнительного подходов. Применение затратного подхода для объектов, расположенных в плотно застроенной части городской справедливо лишь для специализированных объектов, которые нельзя представить на открытом рынке.

Согласно ФСО №1: «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний». Соответственно, Оценщик может отказаться от применения методов затратного подхода в случае отсутствия возможности заменить объект оценки точной копией, а так же в случае отсутствия достоверной информации для расчета стоимости земельного участка, приходящегося на объект оценки, стоимости нового строительства, в том числе о типичной прибыли предпринимателя, косвенных издержках типичных для аналогичных проектов помимо прямых издержек, и информации для расчета износов и устареваний.

Таким образом, учитывая все выше сказанное, Оценщик считает некорректным использовать затратный подход для оценки.

6.2. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

В основе доходного подхода² лежит принцип ожидания, который гласит о том, что стоимость недвижимости определяется величиной будущих доходов ее владельца. Формализуется данный подход путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость.

Оценка доходным подходом предполагает, что потенциальные покупатели рассматривают приносящую доход недвижимость с точки зрения инвестиционной привлекательности, то есть как объект вложения с целью получения в будущем соответствующего дохода. Оцениваемое помещение, в целом, в данном случае, может рассматриваться как объект, целью функционирования которого является получение дохода.

Доходный подход включает два метода: метод прямой капитализации и метод дисконтированных денежных потоков. Метод прямой капитализации предполагает расчет справедливой (рыночной) стоимости на основе капитализации постоянных доходов, поступающих

² Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1.

через равные промежутки времени. Расчет методом дисконтированных денежных потоков основывается на расчете текущей стоимости будущих денежных потоков, поступающих неодинаковыми суммами.

Учитывая текущее состояние экономики, оценщик считает применить использования доходный подход, метод прямой капитализации.

6.3. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу.

Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж. При использовании метода сравнения продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

6.4. О ПРИМЕНЕНИИ ПОДХОДОВ.

В рамках настоящей оценки, Оценщик считает возможным сравнительный подход (метод сравнения продаж) к оценке как наиболее точно отражающий справедливую стоимость объекта оценки. Затратный и доходный подходы, по мнению Оценщика дают искаженную оценку стоимости и для данного объекта оценки малоприменимы.

6. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход базируется на трех принципах оценки недвижимости: спроса и предложения, замещения и вклада. С помощью этого подхода, посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости, моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Цены продаж сравнимых объектов недвижимости являются одним из факторов, определяющих спрос на оцениваемый объект. Маловероятно, что потенциальные покупатели заплатят за оцениваемый объект недвижимости больше, чем заплатили бы за аналогичный объект.

При оценке недвижимости методом сравнения продаж формируется информационная база движения цен продаж по конкретному типу объектов недвижимости в рамках рассматриваемого регионального рынка недвижимости. В качестве источников информации при создании такого рода информационной базы можно рассматривать региональные риэлтерские структуры, занимающиеся сделками купли-продажи недвижимости, государственные организации (бюро технической инвентаризации, региональные структуры Госкомстата, Роскомзема и др.), публикации (журналы и газеты, рекламные буклеты и т. д.) и др. Принципиально важно то, что формируется такая информационная база заблаговременно, вне зависимости от того, имеется ли на данный момент заказ на оценку конкретного типа объекта недвижимости. Такой превентивный подход к формированию информационной базы – предпосылка практической реализации метода сравнения продаж в российских условиях неустоявшегося рынка недвижимости.

Реализация метода сравнения продаж, в общем случае, предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ справедливой (рыночной) ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону, и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;
- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами сравнения);

- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

- применение модели к объектам сравнения для расчета скорректированных цен продаж объектов сравнения;

- анализ скорректированных цен продаж объектов сравнения для определения стоимости оцениваемого объекта.

Для реализации сравнительного подхода в настоящем отчете применена модель, основанная на прямом сравнении продаж аналогичных объектов.

В рамках сравнительного подхода Оценщик использовал метод сравнения продаж.

При использовании метода сравнения продаж анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом Оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно.

При определении корректировок использовались данные справочника оценки недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость. (Нижний Новгород 2018 под ред. Лейфера Л.А.), далее в тексте справочник Оценщика 2018.

При применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации. Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

1 этап – выявление недавних продаж сопоставимых объектов на рынке недвижимости;

2 этап – проверка достоверности информации о сделках;

3 этап – определение единиц сравнения (1 кв.м, 1 куб.м, объект целиком) и элементов сравнения, оказывающих существенное воздействие на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;

4 этап – внесение поправок к цене с учётом различий между оцениваемым и каждым сопоставимым объектом;

5 этап – согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

А. Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).

Б. Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).

В. Рыночные условия время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты Оценки).

Г. Местоположение (степень привлекательности объекта для текущего использования).

Д. Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):

- отличие в площадях;
- отличие в объеме.

Е. Состояние объекта.

Ж. Дополнительные улучшения.

Объекты - аналоги

Аналог 1 (<https://kvadrat64.ru/sellcom-12600.html>)

Производственно-складской комплекс (743 м²), ул. Советско-Чехословацкой Дружбы, ЗАВОДСКОЙ. Продаваемая площадь: 743 кв. м. Объект: Производственно-складской комплекс (продаваемая площадь это вся площадь объекта). Этажи/этажей в строении: этаж 1, 2/2. Цена за кв. м от: 4 845 рублей за кв. м. Цена всего: 3 599 835 рублей. Т. 8 951 889 0001

К расчету принимается цена предложения, без НДС в размере 4 845 руб./

Аналог 2 (<https://kvadrat64.ru/sellcom-11756.html>)

Продаваемая площадь: 18000 кв. м. Объект: Грузовая транспортная ж/д база (продаваемая площадь это вся площадь объекта). Этажи/этажей в строении: этаж 1, 2/2. Цена за кв. м от: 3 050 рублей за кв. м. Цена всего: 55 000 000 рублей. Т. 90-77-89

К расчету принимается цена предложения, без НДС в размере 3 050 руб./

Аналог 3. (<https://kvadrat64.ru/sellcom-13536.html>)

Складской комплекс (1031.0 кв. м), ул. Пр-Кт Строителей, 47, ЭНГЕЛЬС, Саратов. Продаваемая площадь: 1031.0 кв. м. Общая площадь объекта: 1031.0 кв. м

Объект: Складской комплекс (продаваемая площадь это вся площадь объекта). Этажи/этажей в строении: этаж 1/1. Назначение: назначение любое. Цена за кв. м от: 3 499 рублей за кв. м. Цена всего: 3 600 000 рублей

К расчету принимается цена предложения без НДС в размере 3 499 руб./

Аналог 4. (<https://kvadrat64.ru/sellcom-7797.html>)

Производственно-складской комплекс (405 кв. м), ул. Панфилова, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов ("Алмаз"). Продаваемая площадь: 405 кв. м. Общая площадь объекта: 2420 кв. м. Объект: Производственно-складской комплекс. Этажи/этажей в строении: этаж 6/6. Назначение: под любой вид деятельности. Цена за кв. м от: 4 197 рублей за кв. м. Цена всего: 1 700 000 рублей. Т. 8-961-649-90-06.

К расчету принимается цена предложения без НДС в размере 4 197 руб./

Таблица 7.2. Расчет стоимости объекта оценки

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Источник информации		https://kvadrat64.ru/sellcom-12600.html	https://kvadrat64.ru/sellcom-11756.html	https://kvadrat64.ru/sellcom-13536.html	https://kvadrat64.ru/sellcom-7797.html
Цена предложения, руб/кв.м.		4 845	3 050,0	3 499,0	4 197,0
Корректировка на торг (стр.291, спр. Оценщика 2018, Произв.-скл.недв. и сх.типы объектов)		12%	12%	12%	12%
Передаваемые права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 .		4 264	2 684	3 079	3 693
Условия финансового расчета	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 , руб.		4 263,6	2 684,0	3 079,1	3 693,4
Условия продажи	типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 , руб.		4 263,6	2 684,0	3 079,1	3 693,4
Дата продажи		3-4 кв. 2019	3-4 кв. 2019	3-4 кв. 2019	3-4 кв. 2019
Корректировка, %		нет	нет	нет	нет
Скорректированная цена продажи 1 , руб.		4 263,6	2 684,0	3 079,1	3 693,4
Тип помещения	Высокий цоколь	1 этаж	1 этаж	1 этаж	6 этаж
Коэффициент корректировки (стр. 177, спр. Оценщика 2017, Произв.-скл.недв. и сх.типы объектов)		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-1,00%
Скорректированная цена продажи 1 , руб. (справочно, без НДС)		3 581,0	2 255,0	2 586,0	3 656,0
Местоположение	Саратовский район, поселок Зоринский, окраина города.	Саратов ул. Советско-Чехословацкой Дружбы, ЗАВОДСКОЙ.	ул. С. Багаевка, ЗАВОДСКОЙ, Саратов	ул. Пр-Кт Строителей, 47, ЭНГЕЛЬС, Саратов	ул. Панфилова, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов
Коэффициент корректировки (стр.148, спр. Оценщика 2018, Произв.-скл.недв. и сх.типы объектов)		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена продажи 1 , руб.		3 581,0	2 255,0	2 586,0	3 656,0

Показатели	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Размер, кв. м.	826,7	743,0	18 000	1 031	405
Коэффициент корректировки (стр.176, спр. Оценщика 2018, Произв.-скл.недв. и сх.типы объектов)		0,0%	36,0%	18,0%	-7,0%
Скорректированная цена продажи 1 , руб.		3 581,0	3 066,8	3 051,5	3 400,1
Техническое состояние	Удовлетв.	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Коэффициент корректировки (стр.229, спр. Оценщика 2018, Произв.-скл.недв. и сх.типы объектов)		-19%	-19%	-19%	-19%
Скорректированная цена продажи 1 кв. м., руб. (справочно, без НДС)		2 900,61	2 484,11	2 471,70	2 754,06
Среднее значение стоимости, руб.		2 652,62			
Итого округленно за объект в целом, руб	2 192 921,00				

Стоимость объекта оценки составляет в рамках сравнительного подхода (справочно, без НДС) :

2 192 921,00 руб.

Или округленно:

2 193 000 (Два миллиона сто девяносто три тысячи) рублей

7. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ (РЫНОЧНОЙ) ЦЕНЫ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Общие положения

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

Применяется данный метод, когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

C_a – годовая рыночная арендная ставка за 1 ;

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в октябре-ноябре 2019 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице 7.1.

Таблица 7.1. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		ноя.19	ноя.19	ноя.19	ноя.19
Адрес Интернет-страницы		https://saratov.cian.ru/rent/commercial/211655222/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/216669921/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/218370381/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/218736136/
Телефон		+7 915 600-83-72 +7 915 594-74-09	+7 987 800-50-23	+7 987 800-50-23	+7 987 800-50-23
Характеристики объекта	Производственно-складские помещения	Неотапливаемое помещение под склад или производство, на территории торговой базы "Техно Николь"	Неотапливаемое помещение под склад или производство	Неотапливаемое помещение под склад или производство	Неотапливаемое помещение под склад или производство
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Местоположение объекта	Саратовский район, поселок Зоринский, окраина города.	Саратов, р-н Ленинский, Сокурский тракт, 6А	Саратов, р-н Кировский, ул. Танкистов, 84	Саратов, р-н Ленинский, мкр. 5-й Дачный, Пионерская ул.	Саратов, р-н Ленинский, Сокурский тракт, 20
Физическое состояние объекта	Удовлетворительно	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Этаж расположения	Высокий цоколь	1	1	1	1
Арендные площади,	826,7	650	109	132,00	600
Ставка аренды за 1 в год, руб. (сплощно, без НДС)		1 020,00	1 652,00	1 819,00	1 200,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./		1 020,00	1 652,00	1 819,00	1 200,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./		1 020,00	1 652,00	1 819,00	1 200,00
Поправка на торг, %, стр. 301 Справочника оценщика недвижимости 2018. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов		-17,40%	-17,40%	-17,40%	-17,40%
Скорректированная стоимость, руб./		842,52	1 364,55	1 502,49	991,20
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./		842,52	1 364,55	1 502,49	991,20
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./		842,52	1 364,55	1 502,49	991,20
Поправка на этаж расположения, %, Коэффициент корректировки (стр. 177, спр. Оценщика 2017, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов		-16,00%	-16,00%	-16,00%	-16,00%
Скорректированная стоимость, руб./		707,72	1 146,22	1 262,09	832,61
Поправка на площадь		0,00%	-17,00%	-17,00%	0,00%

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
объекта, %, стр. 176 Справочника оценщика недвижимости 2018.Производственно- складская недвижимость и сходные типы объектов					
Скорректированная стоимость, руб./		707,72	951,37	1 047,54	832,61
Поправка на наличие коммуникаций, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./		707,72	951,37	1 047,54	832,61
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./		707,72	951,37	1 047,54	832,61
Поправка на наличие парковки, %		0%	0,00%	-19,00%	-19,00%
Скорректированная стоимость, руб./		707,72	707,72	928,44	1 022,30
Поправка на состояние и отделку		-22,00%	-22,00%	-22,00%	-22,00%
Скорректированная стоимость, руб./		552,02	724,18	797,39	649,43
Средняя ставка аренды за 1 в год, 681 руб., (справочно, без НДС)					

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

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

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» таблица 187, скидка на арендные ставки для неактивного рынка составляет 17,4%.

Скидка на тип и назначение объекта

Объект оценки является производственно - складскими неотапливаемыми помещениями. Объекты-аналоги также являются помещениями свободного назначения. То есть по назначению они соответствуют объекту оценки. В связи с этим, корректировка на назначение данных объектов не вводится.

Местоположение и доступность

Показатель удаленности от ближайшей станции метрополитена отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 недвижимого имущества в зависимости от удаленности от ближайшей станции метрополитена. Зависимость следующая: стоимость 1 тем выше, чем ближе объект расположен к метрополитену.

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются в промзонах города, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Этаж расположения

Объект оценки расположен в цоколе

Необходимо применить корректировку на этаж расположения. Корректировки применены согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2017, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» стр. 177.

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов» таблица 81 представлена в таблице ниже.

Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	826,7	650	109	132,00	600
Корректировка на площадь, %		0,00%	-19,00%	-19,00%	0,00%

Коммуникации.

Все рассматриваемые объекты располагают всеми доступными коммуникациями, соответственно, корректировка равна нулю.

Охрана.

Оцениваемый объект как и подобранные объекты-аналоги имеют охрану, соответственно, корректировка не применяется.

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки классифицируется как удовлетворительное, рабочее. Состояние объектов-аналогов так же классифицируется как, хорошее, следовательно, корректировка применялась в размере согласно таблице 227 справочника оценщика в размере -22%.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: . **681 рублей в год за 1 кв. м.**

Исходя из того, что объект оценки расположен в цоколе и частично площади заняты инженерными коммуникациями жилого дома в котором расположен объект оценки общей площадью 231,9, Эффективная площадь к аренде принимается в экспертной оценке с поправочным коэффициентом 0,8 то потенциальный валовой доход составит округленно:

$$\text{ПВД} = 450\,386,16 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 16 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду составляет 21,5%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. Барнаул привел к следующим выводам. В

настоящее время действует тенденция, суть которой заключается в том, что при заключении договоров аренды помещений взимается так называемый страховой депозит на 2-3 месяца. Сумма страхового депозита удерживается арендодателем вплоть до расторжения договора аренды, и позволяет покрыть возможные потери от недобора арендных платежей. В соответствии с действующим законодательством арендодатель может расторгнуть договор аренды в случае, если имеет место просрочка платы за аренду помещений за 2 периода и более. Таким образом, если арендатор оказывается недобросовестным и образует просрочку в оплате аренды, арендодатель имеет право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита покрывает образовавшуюся просрочку.

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_p - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 353\,553,14 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 30 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода составляет 15,3%.

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице 9.6.

Таблица 9.6. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб. (справочно, без НДС)	681
Площадь	661,36
Потенциальный валовый доход, руб.	450 386,16
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	21,50%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,00%
Общий коэффициент потерь, %	21,50%
Действительный валовый доход, руб.	353 553,14
Операционные расходы, руб.	68 909,08
Чистый операционный доход, руб.	284 644,05

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **284 644,05 руб.**

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$K = R + n$, где:

R – ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

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

$R_{бр}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет³, которая на дату составления отчета составляет 6,92%;

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

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

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

$$R_{нл} = R_{бр} * \frac{T_{эксп}}{12},$$

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 2 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,15%;

$R_{им}$ — премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с управлением инвестициями при вложениях в недвижимость. $R_{им}$ для объекта оценки принимается на среднем уровне 2,5%.

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) — этот метод целесообразно

³ Источник информации: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями;

2) возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда, или аннуитетный метод) — метод используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиций;

3) возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) — используется в тех случаях, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно инвестирование по той же ставке.

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,42%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 9.7.

Таблица 9.7. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	6,92%
Премия за риск инвестирования	2,50%
Премия за низкую ликвидность	1,15%
Премия за инвестиционный менеджмент	2,50%
Ставка дохода на капитал	13,07%
Норма возврата инвестиций	0,41%
Коэффициент капитализации	13,48%

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит (справочно, без НДС):

$$\text{Сед. об.} = 284\,644,05 / 13,48\% = 2\,111\,603 \text{ руб.}$$

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ

Поскольку в рамках настоящей оценки использовался только сравнительный подход в рамках метода сравнения продаж, итоговая справедливая стоимость определяется в соответствии с результатами полученными в рамках данного подхода

Справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет округленно в рамках сравнительного подхода (справочно, без НДС)

2 192 921 руб.

Справедливая стоимость представленного к оценке объекта недвижимости составляет округленно в рамках доходного подхода (справочно, без НДС):

2 111 603 руб.

Для согласования результатов оценки ввиду близости их значений, оценщик полагает возможным придать им равные веса.

Итого оценка всего объекта составляет:

$$(2\,192\,921 + 2\,111\,603) / 2 = \mathbf{2\,152\,262 \text{ руб.}}$$

Или округленно (справочно, без НДС):

2 152 000 (Два миллиона сто пятьдесят две тысячи) рублей

7. ЗАЯВЛЕНИЕ О КАЧЕСТВЕ ОЦЕНКИ

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

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

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

Оценщик 1 категории:



Слущкий Д.Е.

Круглов Н.Т.

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа

<https://kvadrat64.ru/sellcom-12600.html>

Склад или произво × +

← → ↻ ↗

<https://kvadrat64.ru/sellcom-12600.html>

M N H Э BFM P Med Ali П В С О А Л М C-800 Сн ПКК Mer CN ☆ -2017-5198.pdf T демонтаж ПГУ Мосэнерго

Продажа коммерческой недвижимости в Саратове / Склады и производственные помещения

обновлено 11-03-2019, создано 21-06-2017
в избранное добавить УР-объявление

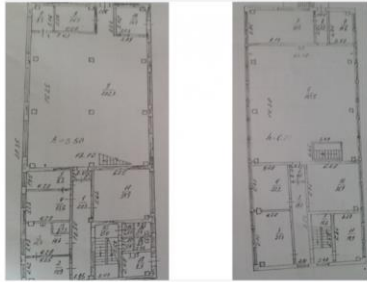
Производственно-складской комплекс (743 м²), ул. Советско-Чехословацкой Дружбы, ЗАВОДСКОЙ, Саратов [на карте](#) **3 599 835 р**

Продаваемая площадь: 743 м²
Объект: Производственно-складской комплекс (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
Этажи/этажей в строении: этаж 1, 2/2

Цена за м² от: 4 845 рублей за м²
Цена всего: 3 599 835 рублей

Еще пара слов:
БЕЗ КОМИССИИ, ОТ СОБСТВЕННИКА
Под склад/производство, высокие потолки. Все коммуникации. Звоните!

Собственник: Роман
Персона для контактов (посредник): Бизнес Риэлт, Роман Владимирович
Контактный телефон: [89518890000](tel:89518890000)
Внутренняя почта сайта: [Отправить сообщение](#)



<https://kvadrat64.ru/sendmsg.html?id=12600&tp=11>

дР ^ Ф) РРС 1600

ОБСУЖДЕНИЕ НОВОСТРОЕК (245)

- ЖК «Центральный» в Энгельсе, Индустриальный (Шадом), 15-я стр
- ЖК «Крылья» на Чернышевского 137, Союз-С, 9-я стр
- Площадь Орджоникидзе, ЗАО Переселение, 228-я стр
- ЖК «Вершина» на Мичурина/Хользунова, УМ-24, 134-я стр
- ЖК «Рубин», Герасимовский, 134-я стр
- ЖК «Авиатор плюс», УМ-24, 31-я стр
- ЖК «Октябрьское ущелье», УМ-24, 88-я стр
- ЖК «Победа», ЖК-3, 128-я стр
- ЖК «Кристалл», Волгоградский мост, 18-я стр
- ЖК «Вишня» у Тархова 27Б, Саратовоблисполстрой, 82-я стр
- Танкистов, ВОА, Союз, 2-я стр
- ЖСК «Радуга», УМ-24, 49-я стр

[Поиск](#) [Добавить новостройку](#)

ФОРУМ (1885)

- ООО Стройпримаркет по ул. Уфимцева 10а, ЖСК Северный, 618-я стр

<https://kvadrat64.ru/sellcom-11756.html>

Склад или производст × Склад или произво × +

← → ↻ ↗

<https://kvadrat64.ru/sellcom-11756.html>

M N H Э BFM P Med Ali П В С О А Л М C-800 Сн ПКК Mer CN ☆ -2017-5198.pdf T демонтаж ПГУ Мосэнерго

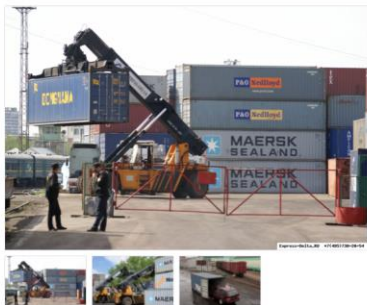
Грузовая транспортная ж/д база (18000 м²), ул. С. Багаевка, ЗАВОДСКОЙ, Саратов [на карте](#) **55 000 000 р**

Продаваемая площадь: 18000 м²
Объект: Грузовая транспортная ж/д база (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
Этажи/этажей в строении: этаж 1, 2/2

Цена за м² от: 3 050 рублей за м²
Цена всего: 55 000 000 рублей

Еще пара слов:
Продается действующая ж/д транспортная грузоперевалочная база с Багаевка Саратовского р-на. База полностью оснащена необходимым оборудованием: склады, краны, транспорт. Расположена на земельном участке площадью 10 га. Участок в собственности. База имеет возможность самостоятельно отправлять и оформлять грузы в любой р-н страны, минуя станцию Саратов-1. Реальному покупателю - хороший торг.

Собственник: физ. лицо
Агентство недвижимости: Наш город
Персона для контактов: Ольга
Контактный телефон: [800-777-888](tel:800-777-888)
Внутренняя почта сайта: [Отправить сообщение](#)
Доп. контакт: 59-10-20



<https://kvadrat64.ru/sellcom-11756.html>

пожалуйста

[Поиск помещений](#)

ОБСУЖДЕНИЕ НОВОСТРОЕК (245)

- Площадь Орджоникидзе, ЗАО Переселение, 228-я стр
- ЖК «Авиатор плюс», УМ-24, 31-я стр
- ЖК «Вершина» на Мичурина/Хользунова, УМ-24, 134-я стр
- ЖК «Рубин», Герасимовский, 134-я стр
- ЖК «Октябрьское ущелье», УМ-24, 88-я стр
- ЖК «Победа», ЖК-3, 128-я стр
- ЖК «Кристалл», Волгоградский мост, 18-я стр
- ЖК «Вишня» у Тархова 27Б, Саратовоблисполстрой, 82-я стр
- Танкистов, ВОА, Союз, 2-я стр
- ЖСК «Радуга», УМ-24, 49-я стр

[Поиск](#) [Добавить новостройку](#)

ФОРУМ (1885)

- ЧТО БУДЕТ С ЦЕНАМИ НА НЕДВИЖИМОСТЬ, 643-я стр
- ООО Стройпримаркет по ул. Уфимцева 10а, ЖСК Северный, 618-я стр
- Черный список квартир, 18-я стр

<https://kvadrat64.ru/sellcom-13536.html>

← → ↺ 🏠 | <https://kvadrat64.ru/sellcom-13536.html>

М Н Н Н Н Э B BFM P Med Ali П В С * О A Л M C-800 Сн ПКК Mer CN ☆ -2017-5198.pdf T демонтаж

Недвижимость Саратова - Главная

Kvadrat64.ru

Войти Регистрация
Подать объявление

Жилая продажа Жилая аренда **Коммерческая продажа** Коммерческая аренда Загородная недвижимость Земельные участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщики

[Спецпредложения \(112\)](#)

Продажа коммерческой недвижимости в Саратове / Склады и производственные помещения

обновлено 16-02-2018, создано 16-02-2018
в избранное сделать VIP-объявлением

Складской комплекс (1031.0 м²), ул. Пр-кт Строителей, 47, ЭНГЕЛЬС, Саратов
(рядом находится гостиничный комплекс "Новый век", завод по производству строительных смесей "Сартэксим") [на карте](#) **3 600 000 р**

Продаваемая площадь: 1031.0 м²
Общая площадь объекта: 1031.0 м²
Объект: **Складской комплекс** (продаваемая площадь это вся площадь объекта)
Этажи/этажей в строении: **этаж 1/1**

Назначение: **назначение любое**

Цена за м² от: 3 499 рублей за м²
Цена всего: 3 600 000 рублей



<https://kvadrat64.ru/sellcom-7797.html>

🖨 📄 64 Склад или производст... 64 Склад или производст... 64 Склад или произво... X + -

← → ↺ 🏠 | <https://kvadrat64.ru/sellcom-7797.html>

М Н Н Н Н Э B BFM P Med Ali П В С * О A Л M C-800 Сн ПКК Mer CN ☆ -2017-5198.pdf T демонтаж ПГУ Моснерго

Недвижимость Саратова - Главная

Kvadrat64.ru

Войти Регистрация
Подать объявление

Жилая продажа Жилая аренда **Коммерческая продажа** Коммерческая аренда Загородная недвижимость Земельные участки Гаражи Отзывы о новостройках Форум Агентства Застройщики

[Спецпредложения \(112\)](#)

Продажа коммерческой недвижимости в Саратове / Склады и производственные помещения
Продажа помещений по улице [Панфилова](#)

обновлено 14-05-2019, создано 14-08-2014
в избранное сделать VIP-объявлением

Производственно-складской комплекс (405 м²), ул. Панфилова, ЛЕНИНСКИЙ, Саратов
(\"Алмаз\") [на карте](#) **1 700 000 р**

Продаваемая площадь: 405 м²
Общая площадь объекта: 2420 м²
Объект: **Производственно-складской комплекс**
Этажи/этажей в строении: **этаж 6/6**

Назначение: **под любой вид деятельности**

Цена за м² от: 4 197 рублей за м²
Цена всего: 1 700 000 рублей

<https://kvadrat64.ru/streetsellcombank-panfilova.html>
Устройство пола: бетонная стяжка

Техническое оснащение: вентиляция, кондиционирование

ОБСУЖДЕНИЕ НОВОСТРОЕК (245)

- ЖК «Центральный» в Энгельсе, Индустриальный (Шансон). [15-я стр](#)
- ЖК «Крылья» на Чернышевского 137, Соког-С. [9-я стр](#)
- Площадь Орджоникидзе, ЗАО Пераселение. [238-я стр](#)
- ЖК «Победа», ЖКБ-3. [128-я стр](#)
- ЖК «Волга-2», УМ-24. [10-я стр](#)
- ЖК «Авиатор плюс», УМ-24. [31-я стр](#)
- ЖК «Вершина» на Мичуринская/Кольцовая, УМ-24. [134-я стр](#)
- ЖК «Рубин», Геокилстрой. [154-я стр](#)
- ЖК «Октябрьское устье», УМ-24. [88-я стр](#)
- ЖК «Кристалл», Волгодолстроймонтаж. [18-я стр](#)
- ЖК «Вершина» у Тархова 27Б.

Аренда

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/211655222/>

Сдам склад 650м²

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/211655222/>

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Самолёт

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда складов в Саратове > Ленинский > Сокурский тракт

вчера, 17:28 86 просмотров, 2 за сегодня

Склад (В), 650 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Сокурский тракт, 6А На карте

В избранное Поделиться Добавить в подборку Показать фото



55 250 ₽/мес. 1 020 ₽ за м² в год

PRO
Центр-Инвест
Отдел аренды
Нет отзывов
Опыт работы с 2007 года
Ещё 11 объектов

Показать телефон

Написать сообщение

Отзыв о сайте

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/216669921/>

Сдам склад 650м² Снять склад 109м²

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/216669921/>

ЦИАН



6 фото

109 м²
Площадь

-1 из 2
Этаж

Свободно
Помещение

- Склад расположен в удобном месте, хорошая транспортная доступность. Это позволяет с экономить ваше время.
- Подъездные пути к помещению асфальтированы и позволяют заезжать не завися от погодных условий и времени года.
- Много места для парковки и стоянки, а также маневра техники, что очень удобно для клиентов и

15 000 ₽/мес. 1 652 ₽ за м² в год

PRO
Агентство Регионального Развития Саратов
Агентство недвижимости
Ещё 191 объект

Показать телефон

APP
Агентство Регионального Развития

Отзыв о сайте

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/218370381/>

Сдам склад 650м² С Снять склад 109м² у Снять склад 132м² Г

← → ↻ 🏠 <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/218370381/> ☆ 🔍 📄 📁

М ФинПлан Н Н Med ☆ квалЭкз Э Э BFM Р АИ П В С * О А Л Д Сн ПКК CN ТД Дм ПГУ МосЭ



4 фото

132 м²
Площадь

1 из 1
Этаж

Свободно
Помещение

Сдаётся складское помещение площадью 132 м², неотапливаемое. Цена 20 000 рублей в месяц. Расположено около въезда в город по Московскому шоссе.

Преимущества помещения:

Очень выгодное место, транспортная развязка, въезд в город. Это позволяет экономить

20 000 ₽/мес.
1 819 ₽ за м² в год

PRO
Агентство Регионального Развития
Саратов
Агентство недвижимости
Ещё 191 объект

APP
Агентство Регионального Развития

Показать телефон

Отзыв о сайте

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/218736136/>

Сдам склад 650м² С Снять склад 109м² у Снять склад 132м² Г Аренда склада 60м²

← → ↻ 🏠 <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/218736136/> ☆ 🔍 📄 📁

М ФинПлан Н Н Med ☆ квалЭкз Э Э BFM Р АИ П В С * О А Л Д Сн ПКК CN ТД Дм ПГУ МосЭ

Каталог специалистов Поиск по карте Оценка квартир Журнал Вопросы риэлтору NEW Вход и регистрация

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Ипотека Самолёт 0 + Добавить объявление

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда складов в Саратове > Ленинский > Сокурский тракт

16 ноя, 14:55 16 просмотров, 1 за сегодня

Склад, 600 м²
Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Сокурский тракт, 20 На карте

В избранное Поделиться Скачать Добавить в избранное Пожаловаться



ЦИАН ID 218736136

60 000 ₽/мес.
1 200 ₽ за м² в год
Следить за изменением цены
УСН; без комиссии

PRO
Агентство Регионального Развития
Саратов
Агентство недвижимости
Ещё 191 объект

APP
Агентство Регионального Развития

Показать телефон

Отзыв о сайте

ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО САРАТОВСКОЙ ОБЛАСТИ

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

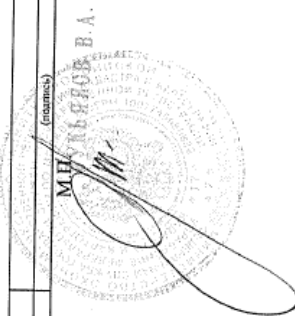
Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости

Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:

Помещение		(на объект недвижимости)	
Лист № 1	Раздела 1	Всего листов раздела 1: 1	Всего листов выписки: 1
14.09.2017			
Кадастровый номер:		64:32:011530:749	
Номер кадастрового квартала:		64:32:011530	
Дата присвоения кадастрового номера:		17.09.2013	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		Условный номер: 64-64-40/042/2006-130, Инвентарный номер: 63:243:001:004020030:А:20004	
Адрес:		САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК ЗОРИНСКИЙ	
Площадь, м²:		826.7	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № ПОДЗЕМНЫЙ	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		7918099.53	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		данные отсутствуют	
Виды разрешенного использования:		данные отсутствуют	
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:		данные отсутствуют	
Статус записи об объекте недвижимости:		Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"	
Особые отметки:		данные отсутствуют	
Получатель выписки:		Владельцы инвестиционных паев Закрытого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевого счетов владельцев	

4663

инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев	
ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ (полное наименование должности)	Плисунова Н. О. (инициалы, фамилия)
	

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения о зарегистрированных правах

Помещение		(вид объекта недвижимости)	
Лист № 2	Раздела 2	Всего листов раздела 2:	Всего листов выписки:
14.09.2017			
Кадастровый номер:		64:32:011530:749	

1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Замкнутого паевого инвестиционного фонда недвижимости "Уральская недвижимость 1", данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Общая долевая собственность, № 64:32:011530:749-64/001/2017-4 от 14.09.2017
3. Документы-основания:	3.1. Договор № УН1-138/ДКП-ИСХ купли-продажи от 21.06.2017; Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи № УН1-138/ДКП-ИСХ от 31.08.2017
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Доверительное управление. САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК ЗОРИНСКИЙ, кал. № 64:32:011530:749, НЕЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ В НЕЖИЛОМ ЗДАНИИ СКЛАДА №4, назначение: нежилое, общая площадь 826, 7 кв. м, этаж ПОДЗЕМНЫЙ, номера на поэтажном плане 8, 9
4. 4.1.1. дата государственной регистрации:	14.09.2017
номер государственной регистрации:	64:32:011530:749-64/001/2017-5
срок, на который установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	с 14.09.2017 по 31.08.2025
лицо, в пользу которого установлено ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	Общество с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление", ИНН: 7723625776
основание государственной регистрации:	Правила доверительного управления Закрытым паевым инвестиционным фондом недвижимости "Уральская недвижимость 1" под управлением Общества с ограниченной ответственностью Управляющая компания "Надежное управление" от 15.10.2010
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа:	данные отсутствуют

ВЕДУЩИЙ СПЕЦИАЛИСТ - ЭКСПЕРТ	Плюснова Н. О.
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)

получено 20.09.2017
Карабанов В.Н. *Кар+*

ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО "САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

(Ф.И.О. оценщика)

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП 409113

28.04.2001

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

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

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность, уполномоченного лица

Москва



КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 002912-1

« 02 » февраля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Круглову Николаю Терентьевичу

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

от « 02 » февраля 20 18 г. № 45

Директор



А.С. Бункин

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

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

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

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»		
Адрес места нахождения на основании Устава: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова д.8 стр.1		
Объект страхования: не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям, включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): деятельность юридического лица, с которым оценщики, поименованные в заявлении на страхование, заключили трудовой договор, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей, включая вред, причиненный имуществу Выгодоприобретателей, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок (упущений), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.		
Страховая сумма		Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).		35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)		0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. Д.Г. Пулан/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

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

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

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

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

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

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

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

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

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

Прошнуровано, пронумеровано

в Всего 28 (двадцать восемь) листов

Ген. Директор Служки Д.Е.

