

ОТЧЕТ № 53-УН1/138к-20-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ПОМЕЩЕНИЯ СКЛАДА №4,
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, САРАТОВСКИЙ РАЙОН,
ПОСЕЛОК ЗОРИНСКИЙ, НАЗНАЧЕНИЕ: НЕЖИЛОЕ, ОБЩАЯ ПЛОЩАДЬ: 826,7 КВ. М
КАДАСТРОВЫЙ НОМЕР: 64:32:011530:749

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

Приложение № 53-УН1/138к-20 от 13
ноября 2020 г. к Договору УН1-О/2015-
ОБИКС об оказании услуг по оценке от
23.09.2015 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 20 ноября 2020 г.

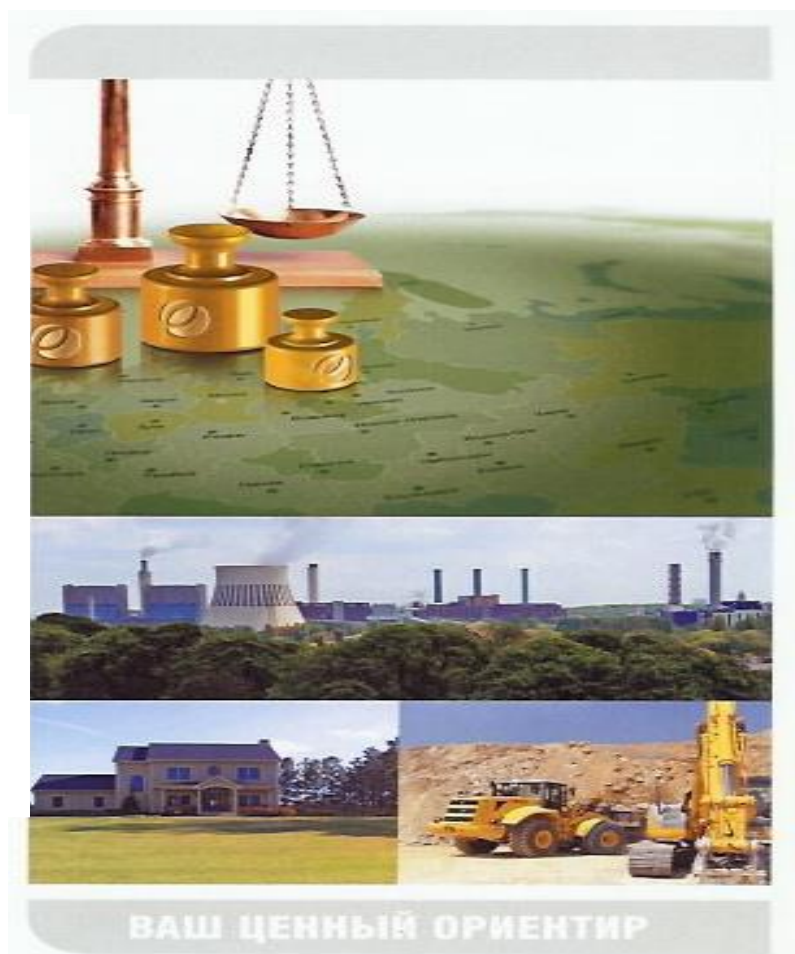
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

20 ноября 2020 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ:

ООО «ОБИКС»



Москва 2020 г.

В соответствии с Приложением № 53-УН1/138к-20 от 13 ноября 2020 г. к Договору УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости объекта оценки. Оценка произведена по состоянию на 20 ноября 2020 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда.

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 20 ноября 2020 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение в нежилом здании склада №4, расположенного 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, составляет:

2 031 652 (Два миллиона тридцать одна тысяча шестьсот пятьдесят два) рубля РФ,
без учета НДС

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



Слуцкий Д.Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ	4
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике	6
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	11
2.2. Описание местоположения объекта оценки	12
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки	13
2.4. Юридическое описание объекта оценки	15
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	17
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	17
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	19
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	23
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	25
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	26
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	28
5.1. Методы оценки	28
5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход	33
5.1.2. Доходный подход	34
5.1.3. Затратный подход	36
5.1.4. Выводы:	37
5.2. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	38
5.2.1. Общие положения	38
5.2.2. Подбор объектов-аналогов	39
5.2.3. Описание вводимых корректировок	44
5.2.4. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта оценки	51
5.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	54
5.3.1. Общие положения	54
5.3.2. Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	55
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	72
7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ.....	74
7.1. Нормативные документы	74
7.2. Методическая литература	75
7.3. Информационно-аналитические материалы	75
8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	76
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....	79
Приложение №2. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	88

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 53-УН1/138к-20 от 13 ноября 2020 г. к Договору УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости

Таблица 1. **Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Наименование объекта	нежилое помещение в нежилом здании склада №4
Общая площадь здания, кв. м	826,7
Назначение	Складское
Фактическое использование	По назначению
Субъекты права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого инвестиционного фонда недвижимости «Уральская недвижимость 1»
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	Доверительное управление

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

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

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
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	1 907 755	Не применялся	2 155 549
Удельный вес подхода	0,40	0,00	0,60
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без НДС, руб.	2 031 652		

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 20 ноября 2020 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение в нежилом здании склада №4, расположенного 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, составляет:

2 031 652 (Два миллиона тридцать одна тысяча шестьсот пятьдесят два) рубля РФ, без учета НДС

20 ноября 2020 г.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 53-УН1/138к-20 от 13 ноября 2020 г. к Договору УН1-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 23.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	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
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в Приложении 3
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность Обременения (ограничения) не учитываются
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включаемого в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	20 ноября 2020 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 20 ноября 2020 г. по 20 ноября 2020 г.
Дата осмотра объекта оценки	20 ноября 2020 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 1» Адрес места нахождения: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 БИК 044525232 ОГРН 1077759414281 от 24 августа 2007 года.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	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. Квалификационный аттестат в области оценочной деятельности № 002912-1 от 02.02.2018 г. «Оценка недвижимости». Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862 Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей. Стаж работы в оценочной деятельности: 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» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19. Страховой полис - ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005716/20 от 24.08.2020 г. Срок действия с 02.09.2020 по 01.09.2021 г., страховая сумма 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.

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
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки

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

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.
- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество.
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

Международные стандарты финансовой отчетности (МСФО) использовались Оценщиком, так как по Дополнительному соглашению на проведение оценки необходимо оценить справедливую стоимость объекта оценки согласно стандартам МСФО. Федеральные стандарты оценочной

деятельности использовались Оценщиком, так как соответствие им является обязательным требованием при проведении оценки (п. 2 ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3), стандарты и правила оценочной деятельности НП СРО «АРМО» применяются, так как Оценщик является членом НП СРО «АРМО». ФСО № 7 был использован Оценщиком, поскольку объект оценки входит в перечень объектов, проведение оценки которых регулируется ФСО № 7 (п. 4 ФСО № 7).

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

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

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

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

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

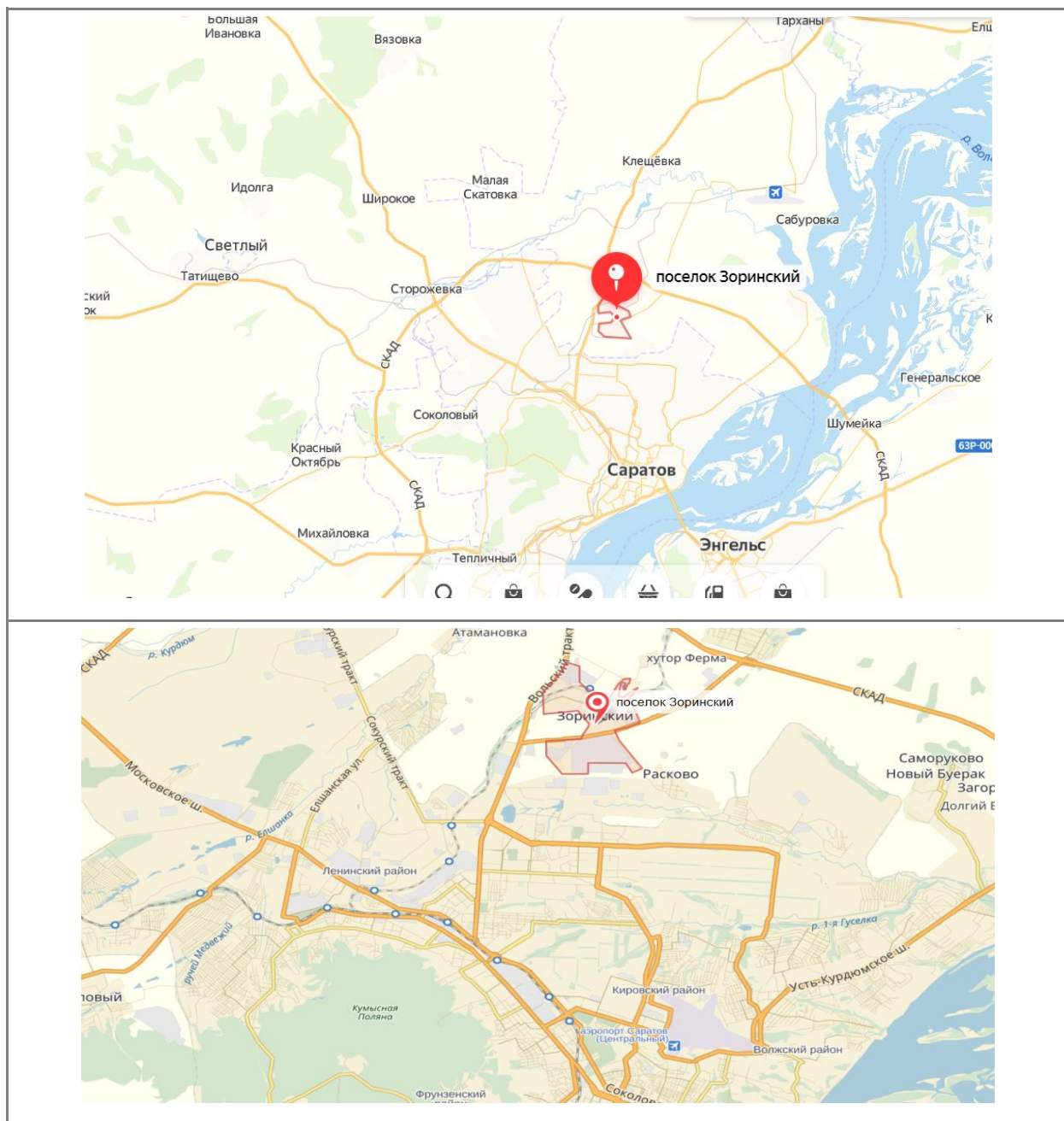
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

Объект оценки расположен по адресу: Россия, Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский.

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки



Источник: по данным информационного портала www.maps.yandex.ru/

Ниже представлены основные характеристики места расположения объекта.

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. Крупный культурный, экономический и образовательный центр Поволжья. Входит в двадцатку 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 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.

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.

Источник: <https://ru.wikipedia.org/>; <http://www.altairregion22.ru/territory/regions/novoaltaysk/>

2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Назначение: нежилое, общая площадь: 826,7 кв. м., этаж: подвал, или кадастровый номер: 64:32:011530:749.

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

Таблица 3. Качественные и количественные характеристики здания

Наименование оцениваемого объекта	Нежилое помещение
Назначение	Складское
Общая площадь, кв. м	826,7
Этажность	подземный (фактически цоколь с окнами)
Описание конструктивных элементов	Стены: кирпичные, перекрытия: ж/б
Отопление	Отсутствует
Физическое состояние	в удовлетворительном состоянии, в одном месте имеются следы протечки общедомового стояка канализации.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

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

Оценщиком был произведен осмотр Объекта оценки. Фотоматериалы, полученные в результате осмотра, представлены в нижеследующей таблице.

Таблица 4. Фотографии объекта оценки





Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

2.4. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 5. Юридическое описание

Наименование оцениваемого объекта	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
Вид права	Общая долевая собственность
Существующие ограничения	Доверительное управление
Субъекты права на объект оценки	Владельцы инвестиционных паев Закрытого 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

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

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

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

В ряде крупных экономик мира происходит замедление роста, и Международный валютный фонд предупреждает, что настроения инвесторов могут привести к «внезапному развороту» к худшему.

В марте инфляция повысилась до 2,5% после достижения минимума 2,3% в феврале. Существенное ослабление рубля вкупе с единоразовым всплеском спроса на отдельные товары длительного хранения временно способствовали общему росту потребительских цен, несмотря на снижение спроса по другим категориям товаров и услуг. Новый эпизод временного ускорения инфляции происходит в условиях более низких инфляционных ожиданий населения и бизнеса, чем в 2018 году. Это обеспечивает большую толерантность денежно-кредитной политики к краткосрочному ускорению ценовой динамики при условии стабилизации финансовых рынков. На среднесрочном горизонте дезинфляционные риски преобладают над проинфляционными на фоне низкого спроса из-за выраженного торможения мировой и российской экономики. Появляется возможность для проведения контрциклической политики.

-В период турбулентности, связанной с пандемией коронавируса, начинающейся рецессией в мировой экономике и падением цен на нефть, российская экономика вошла с неплохим заделом. Рост доходов населения трансформировался в рост потребительских расходов – в частности, в розничной торговле товарами и услугами. Активизация бюджетных расходов дополнительно стимулировала внутренний спрос.

- Внешние и внутренние ограничения предпринимательской и потребительской активности в связи с пандемией коронавируса приводят к временному снижению производства и потребления в экономике. Турбулентность финансовых рынков усиливает этот эффект. В результате происходит значительное, но кратковременное ослабление экономической активности. Переход пандемии коронавируса в затухающую фазу, с постепенным снятием ограничительных мер, вернет мировую и российскую экономику на траекторию роста.

- Глобальные финансовые рынки, включая российский, в марте находились под давлением из-за кризиса ликвидности в финансовой системе США и других стран. Стабилизации ситуации способствуют меры поддержки экономики со стороны правительств и меры центральных банков по поддержке кредитования и финансовых рынков.

- В текущей ситуации основная экономическая задача регуляторов – по возможности компенсировать влияние возникших ограничений и самоограничений на кредитоспособность компаний, кредитную активность и доходы населения, обеспечивая при этом финансовую стабильность. Это требует совместных и скоординированных действий правительств и регуляторов финансового рынка.

Динамика розничных продаж продовольственных и непродовольственных товаров и оборота розничной торговли, % г/г



Источник: Росстат.

Динамика оборота розничной торговли (январь 2016 г. = 100%, сезонность устранена), %



Источник: Росстат, расчеты ДИП.

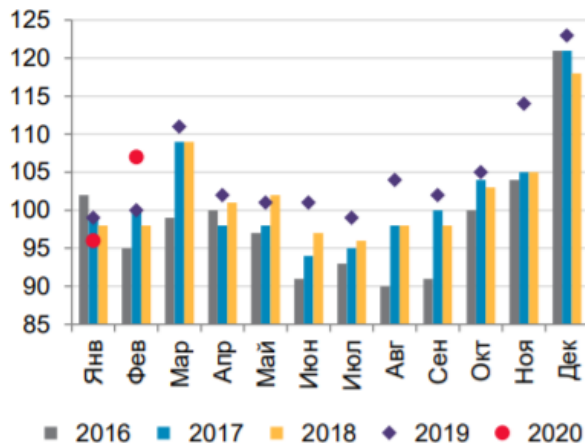
Динамика реальных доходов населения, % г/г



* Расчет по новой методологии с учетом единовременной денежной выплаты в январе 2017 года.

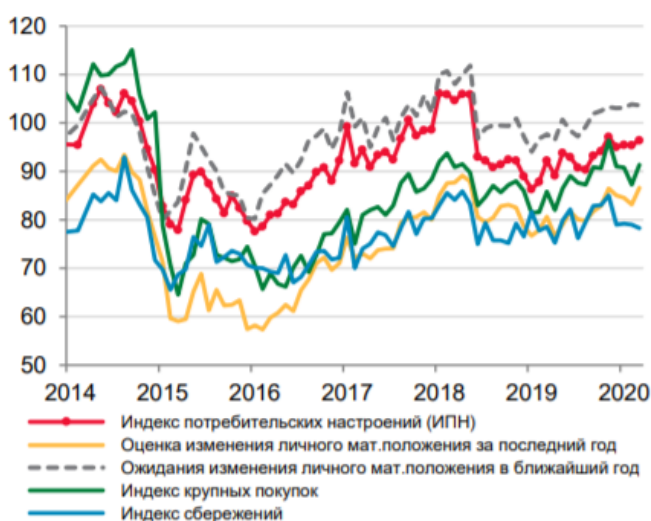
Источник: Росстат, расчеты ДИП.

Динамика реальных повседневных расходов населения, % (медианное значение 2012 г. = 100%)



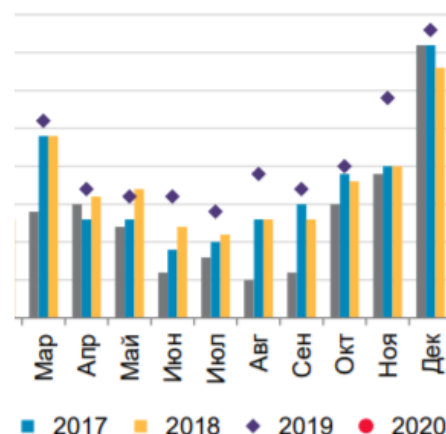
Источник: Ромир.

Динамика индекса потребительских настроений и его компонентов, пункты



Источник: опрос ООО «ИНФОМ».

Динамика реальных месячных расходов населения, % анное значение 2012 г. = 100%)



Номинальный и реальный ВВП, РФ, 2015-2024 гг (трлн руб)

Параметр	2015	2016	2017	2018	2019	2020*	2021*	2022*	2023*	2024*
Номинальный ВВП в текущих ценах	83,4	83,1	86,0	92,1	98,7	102,5	108,7	114,9	120,6	126,6
Реальный ВВП в ценах 2011 г	61,1	60,2	61,1	62,2	62,9	64,0	65,2	66,5	67,7	68,9

Источник: BusinesStat, Министерство экономического развития РФ, Федеральная служба государственной статистики, Международный валютный фонд

* прогноз

Источник: <https://asros.ru/analytics/macro>, https://businessstat.ru/images/demo/wine_russia_2020_demo_businessstat.pdf

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов.

Сегментирование рынка складской недвижимости

В мировой практике складские здания делятся на следующие категории: «А», «В», «С» и «D». Процесс присвоения зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик. Следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Исследования отечественного рынка складских помещений позволили разработать более простую и точную классификацию складских зданий, адаптированную к московским условиям. Согласно этой классификации складские здания делятся на категории «А+», «А», «В+», «В», «С» и «D».

Таблица 6. Классификация складской недвижимости

Класс склада	Основные характеристики
A+	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 12 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 40-45%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 13 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования (6-7 ярусов). 5. Регулируемый температурный режим 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие системы вентиляции. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 10. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers) (не менее 1 на 500 кв. м). 11. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 12. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 13. Наличие офисных помещений при складе. 14. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Оптико-волоконные телекоммуникации. 17. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 18. Расположение вблизи центральных магистралей. 19. Профессиональная система управления. 20. Опытный девелопер. 21. Ж/Д ветка.
A	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. 5. Регулируемый температурный режим 6. Система вентиляции. 7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв. м). 10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. Опытный девелопер. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.

Класс склада	Основные характеристики
В+	1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высота потолков от 8 метров. 5. Регулируемый температурный режим 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв. м). 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Система вентиляции. 10. Пандус для разгрузки автотранспорта. 11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. Опытный девелопер. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.
В	1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м). 3. Высота потолков от 6 метров. 4. Пол - асфальт или бетон без покрытия. 5. Система отопления. 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 7. Пандус для разгрузки автотранспорта. 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 9. Охрана по периметру территории. 10. Телекоммуникации. 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 12. Наличие вспомогательных помещений при складе. 13. Система вентиляции. 14. Офисные помещения при складе. 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 17. Ж/Д ветка.
С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. 2. Высота потолков от 4 метров. 3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. 4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. 5. Ворота на нулевой отметке. 6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 7. Система вентиляции. 8. Система отопления. 9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 10. Офисные помещения при складе. 11. Ж/Д ветка. 12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 13. Пандус для разгрузки автотранспорта. 14. Охрана по периметру территории. 15. Телекоммуникации. 16. Наличие вспомогательных помещений при складе.

Класс склада	Основные характеристики
D	1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангары. 2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 4. Система отопления. 5. Система вентиляции. 6. Офисные помещения при складе. 7. Ж/Д ветка. 8. Телекоммуникации. 9. Охрана по периметру территории.

Источник: <http://realtyweb.ru/articles/office/article-skladklass.htm>

Оцениваемый объект относится к классу D.

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

Из-за карантина по всей России различные компании вынуждены покидать офисы, уходить на удаленную работу и распускать коллективы. Многие из них не выдержат и кратковременного простоя. Даже крупные бизнесмены готовы объявить себя банкротами, о чем они пишут коллективные письма в правительство РФ.

Офисы, магазины и кафе становятся невостребованными – помещения освобождаются десятками в каждом городе. Многие расторгают договоры аренды до лучших времен, чтобы сократить лишние затраты. На рынок массово выходят объекты коммерческой недвижимости, где предложение и раньше превышало спрос. Очевидно, пока они будут простаивать даже при серьезном снижении ставок. А инвесторы приостановят или перепрофилируют новые проекты, учитывая сложившуюся ситуацию.

Бизнесмены отмечают, что в последнее время из-за карантина по поводу коронавируса уже столкнулись с падением оборотов от 20 до 90% в разных отраслях. Сначала осторожные граждане сами стали меньше посещать места массового скопления, а теперь государство вводит серьезные ограничительные меры, которые просто заморозят сферы непродовольственной торговли, развлечений, общепита и бытовых услуг.

Чтобы не допустить массовой потери рабочих мест и банкротств, последствия которых негативно скажутся на социальной сфере и экономике России в целом, предприниматели просят правительство признать всемирную пандемию коронавируса обстоятельством непреодолимой силы и рекомендовать владельцам торговой недвижимости пересмотр условий арендной платы на время введенного специального режима. Другими словами, вместо фиксированной ставки фирмы хотят платить за съемные помещения процент от товарооборота и полностью покрывать эксплуатационные расходы.

Еще один сегмент рынка недвижимости, который пострадает от коронавируса, это частная аренда квартир. Уже сегодня во многих городах по всей стране собственники теряют клиентов из-за сокращения числа приезжих на заработки иностранцев, мигрантов, командированных, студентов, которые ушли на дистанционное обучение и вернулись к родителям.

И если в первом случае правительство России готово помочь бизнесу, уже разрабатывая необходимые меры, то рынок аренды жилья, особенно теневой, никто поддерживать не будет. Эксперты говорят, что арендодателям придется в таких условиях снижать цены на недвижимость как минимум на 15-20%. Только самые щедрые смогут найти клиента. Остальные пустующие объекты могут срочно выставить на продажу, пока спрос подогревается падением рубля и прогнозируемым повышением ипотечной ставки.

<https://altayrealt.ru/news/41025-koronavirus-obrushil-rynok-kommercheskoy-nedvizhimosti-v-rossii.html>

Таблица 7. Обзор рынка предложений о продаже складских помещений

№	Адрес	Площадь, кв. м	Стоимость общая, руб.	Прямой источник	Стоимость за кв. м., руб.
1	Саратовский р-н ж/д рзд Зоринский дорожная улица 1	100,0	1 150 000,00	https://saratov.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_100_kvm_saratovskaya_saratovskiy_zorinskiy_dorojnaya_ulica_1_6838407522/	11 500,00
2	Саратовская область, Саратовский район, п. Зоринский	5 071,0	32 000 000,00	http://www.classifieds24.ru/saratov/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-proizvodstvenno-skladskaja-baza-984830.html	6 310,39
3	Саратовская область, Саратовский район, Расково поселок	1 815,6	15 000 000,00	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/228204486/	8 261,73
4	Саратовская область, Саратовский район, Соколовый рп, ул. Октябрьская, 44	50,0	400 000,00	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/238961806/	8 000,00
5	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Московское ш., 148	1 850,0	8 000 000,00	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/244657599/	4 324,32
6	Саратовская область, Саратовский район, Красный Текстильщик поселок, ул. Базарная, 6	426,0	1 000 000,00	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/235949984/	2 347,42
7	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, ул. Имени Академика О.К. Антонова, 14А	823,9	5 600 000,00	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/237426340/	6 796,94
8	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, проезд 1-й Сокурский, 9	1 242,0	5 880 000,00	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/226763289/	4 734,30
					6 534,39

3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов НЕДВИЖИМОСТИ

Ниже представлены элементы сравнения (ценообразующие факторы), используемые Оценщиком при расчете справедливой стоимости нежилого здания.

Таблица 8. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для нежилого здания

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)	
Корректировка на земельный участок	Корректировка на земельный участок
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права
	Ограничения (обременения) прав
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования
Условия продажи	Нетипичные условия продажи
Условия рынка	Время продажи
	Скидка к цене предложения
Местоположение объекта	Адрес расположения
Физические характеристики	Площадь
	Физическое состояние объекта
	Наличие отопления
	Физическое состояние
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Наиболее эффективное использование представляет собой наиболее вероятное использование объекта недвижимости, которое не противоречит действующему законодательству, физически и финансово осуществимо и при котором объект имеет наибольшую стоимость. Из определения следует, что в процессе анализа наиболее эффективного использования последовательно рассматриваются следующие критерии: физическая осуществимость, юридическая правомочность, финансовая оправданность и максимальная экономическая эффективность.

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

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

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

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

5.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

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

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

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

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

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

- состояние или местонахождение актива;

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

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

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

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

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

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

Методы оценки

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

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

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

5.1.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

5.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

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

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

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше. Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

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

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами.

5.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей. Согласно п. 24 ФСО № 7 затратный подход рекомендуется применять в следующих случаях:

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

5.1.4. Выводы:

Объект оценки представляет собой склад. Учитывая тот факт, что складские объекты являются доходоприносящим объектом, Оценщик принял решение применять доходный подход.

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

Согласно п. 24 ФСО № 7, «затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют)». Учитывая то, что рынок коммерческой недвижимости в районе расположения объекта оценки на дату оценки развит и информационно доступен, Оценщик принял решение отказаться от использования затратного подхода.

5.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

5.2.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

В рамках сравнительного подхода выделяют:

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

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

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

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

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

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

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

5.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

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

1. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

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

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

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);
- независимые.

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

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

независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости¹.

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

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение². Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

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

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены ниже.

¹ Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

² Ст. 435 ГК РФ

Таблица 9. Описание отобранных объектов-аналогов

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) прав	Передаваемые имущественные права на объекты капитального строительства	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Передаваемые имущественные права на земельный участок	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
	Ограничения (обременения) прав	Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
	Скидка к цене предложения		Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Местоположение объекта	Адрес расположения	Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Московское ш., 148	Саратовский р-н ж/д рзд Зоринский дорожная улица 1	Саратовская область, Саратовский район, п. Зоринский	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, проезд 1-й Сокурский, 9
	Экономическая зона в пределах города	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Наличие удобных подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Физические характеристики	Общая площадь здания, кв. м.	826,7	1 850,0	100,0	5 071,0	1 242,0
	Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	Здания с земельным участком	встроенное помещение
	Этаж расположения (наземная часть/подземная часть)	цоколь	1,00	1,00	1,00	1,00
	Класс	D	D	D	D	D
	Доля неотапливаемых помещений от общей площади объекта %	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Экономические характеристики	Наличие долгосрочных договоров аренды	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
	Эксплуатационные расходы на содержание объекта		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Вид использования и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели, грузоподъемных механизмов, ж/д путь	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены

Элементы сравнения		Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Стоимостные характеристики	Стоимость, руб.		8 000 000,00	1 150 000,00	32 000 000,00	5 880 000,00
Источники информации	Интернет источник		https://saratov.cian.ru/sale/commercial/244657599/	https://saratov.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploshchadyu_100_kvm_saratovskiy_zorinskiy_dorijnaya_ulica_1_68_38407522/	http://www.classifieds24.ru/saratov/prodazha-proizvodstvennykh-pomeshchenii/prodaetsia-proizvodstvenno-skladskaja-baza-984830.html	https://saratov.cian.ru/sale/commercial/226763289/
	Контактные данные		Рост-Риелт Агентство недвижимости +7 967 808-32-50	Екатерина +7 (900) 312-98-17	Ан Хирш +7 (905) 384-53-42	ID 17515756 Агентство недвижимости +7 903 328-36-37

Источник: открытые информационные источники

5.2.3. ОПИСАНИЕ ВВОДИМЫХ КОРРЕКТИРОВОК

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

Направленность корректировок:

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

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

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

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

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

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

Поправка не вводилась в связи с тем, что здания и земельные участки, на которых расположены здания, передаются на правах собственности.

Ограничения (обременения) прав на улучшения

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

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

Корректировка по условиям финансирования производится, если условия финансирования сделки отличаются от условий финансирования, типичных для данной категории имущества. К нетипичным условиям финансирования относят, прежде всего, использование заёмных средств с процентными ставками по кредиту, не соответствующими рыночному уровню; использование наличной формы оплаты (нетипично для рынка коммерческих объектов, имеющих значительную величину стоимости, типично для объектов жилой недвижимости, имеющих невысокую стоимость); рассрочки оплаты. Так как оцениваемый объект в целях расчёта рыночной стоимости предполагается, что продается на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продажи объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

3. Условия продажи

Нетипичные мотивации сторон в сделке во многих ситуациях могут повлиять на уплачиваемые цены и даже сделать некоторые сделки нерыночными. К примерам нетипичных условий продажи относятся:

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

Все вышеперечисленные факторы за исключением сокращённого срока экспозиции, влияют на цену сделки, заключённой между конкретными субъектами рынка, но не на цену предложения, размещённого в публичных средствах массовой информации и используемую Оценщиком. Так как Оценщик использует цену предложения, то из указанных выше нетипичных условий продажи влияют только факторы, связанные с желанием продавца быстро завершить сделку, то есть продать имущество за срок экспозиции менее чем типичный. Поправка на условия финансирования не применялась для всех объектов-аналогов в силу рыночных условий данных сделок, отсутствия каких-либо специфических особенностей или препятствий; все объекты-аналоги выставлены на продажу в форме публичной оферты.

4. Условия рынка

Дата предложения

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

Скидка к цене предложения

Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., табл. 223

Таблица 10. Значения корректировок

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	15,3%	17,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	13,6%	17,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	15,1%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	17,7%	20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	14,4%	16,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,6%	13,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	10,8%	12,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	12,0%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	13,8%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	11,8%	13,7%

Скидка на торг принята, равной -16,1%.

Адрес расположения

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

Экономическая зона в пределах города

Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., табл. 9

Таблица 11. Значения корректировок

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Таблица 12. Расчет корректировок

Адрес расположения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Экономическая зона в пределах города	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Величина поправки		-17,00%	0,00%	0,00%	-17,00%

Источник: расчеты Оценщика

Наличие удобных подъездных путей и разгрузочных площадок

Объект оценки и подобранные объекты-аналоги имеют удобные подъездные пути, корректировке не требуется.

1 Физические характеристики**Поправка площадь**

Стоимость продажи может зависеть от площади объекта, предлагаемого для продажи. Масштабный эффект – это эффект влияния величины площади оцениваемых помещений на их удельную стоимость (стоимость 1 кв. м).

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., Матрицы коэффициентов, рис. 63.

Рисунок 2. Корректировка на площадь

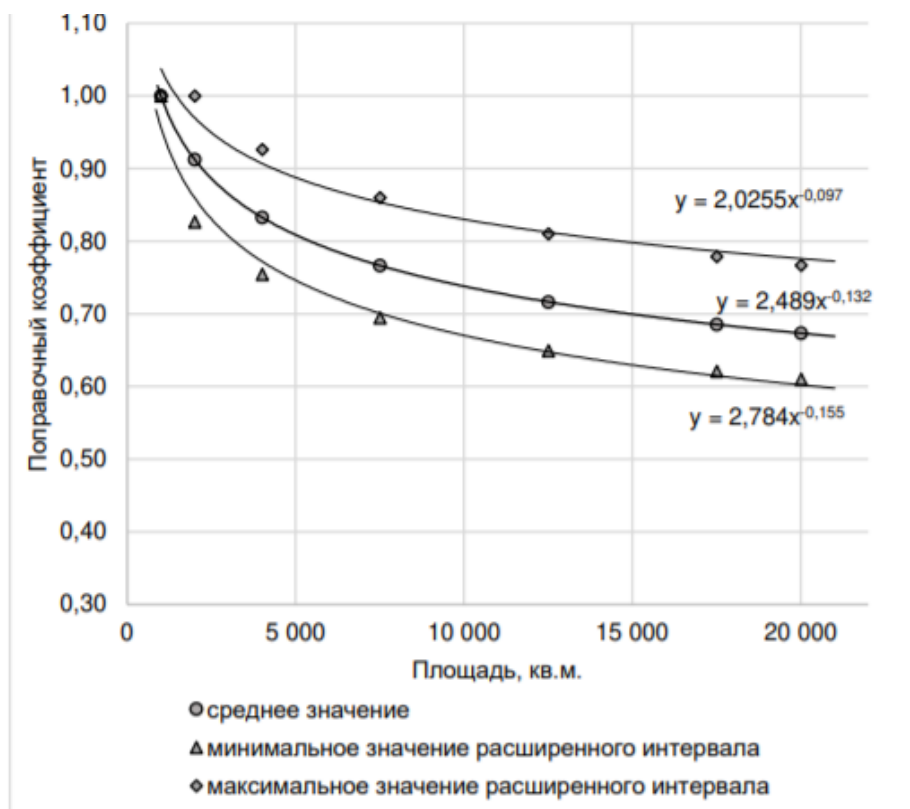


Таблица 13. Расчет поправки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	826,7	1 850,0	100,0	5 071,0	1 242,0
Коэффициент корректировки (K_s)	1,0255	0,9221	1,3553	0,8071	0,9719
Корректировка, %		11,22%	-24,33%	27,05%	5,52%

Источник: расчеты Оценщика

Тип объекта

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., Таблица 79.

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

Таблица 14. Расчет корректировки

Элементы сравнения	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Тип объекта	встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	здания с земельным участком	встроенное помещение
Величина поправки		0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%

Класс здания

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги относятся к классу D, корректировка не применялась.

Капитальность строения

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги являются капитальными строениями, корректировка не применялась.

Этаж расположения (наземная часть/подземная часть)

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., Матрицы коэффициентов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

Таблица 15. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения (наземная часть/подземная часть)	цоколь	1	1	1	1
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%

Доля неотапливаемых помещений от общей площади объекта

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., Матрицы коэффициентов, таблица 88.

Таблица 16. Значение корректировок

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

Таблица 17. Расчет корректировки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля неотапливаемых помещений от общей площади объекта %	%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Величина поправки	%		0,00%	-25,00%	-25,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

2 Экономические характеристики

Наличие долгосрочных договоров аренды

Долгосрочные договора аренды у объектов-аналогов не выявлены, корректировка не вводилась.

3 Использование и (или) зонирование

Оцениваемый объект используется под склад. Объекты-аналоги, так же используются под производственно-складское назначение, корректировка не требуется.

4 Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта

Корректировка не требуется.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

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

5.2.4. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав, корректировка на земельный участок						
Цена предложения	руб.		8 000 000,00	1 150 000,00	32 000 000,00	5 880 000,00
Цена предложения, без НДС			6 666 666,67	958 333,33	26 666 666,67	4 900 000,00
Общая площадь	кв. м	826,7	1 850,0	100,0	5 071,00	1 242,0
Цена за единицу площади	руб./кв. м		3 603,60	9 583,33	5 258,66	3 945,25
Передаваемые имущественные права		Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости			3 603,60	9 583,33	5 258,66	3 945,25
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		3 603,60	9 583,33	5 258,66	3 945,25
Условия продажи						
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		3 603,60	9 583,33	5 258,66	3 945,25
Условия рынка						
Время продажи		Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Цена, скорректированная на время продажи в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		3 603,60	9 583,33	5 258,66	3 945,25
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-16,10%	-16,10%	-16,10%	-16,10%
Цена, скорректированная на условия рынка в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		3 023,42	8 040,42	4 412,02	3 310,06
Местоположение объекта						
Адрес расположения		Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Московское ш., 148	Саратовская область, Саратовский р-н ж/д рзд Зоринский дорожная улица 1	Саратовская область, Саратовский район, п. Зоринский	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, проезд 1-й Сокурский, 9
Экономическая зона в пределах города		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр
Величина поправки	%		-17,00%	0,00%	0,00%	-17,00%
Наличие удобных подъездных путей и разгрузочных площадок		Наличие удобных подъездных путей и разгрузочных площадок	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Общая площадь здания, кв. м.	кв. м	826,7	1 850,0	100,0	5 071,0	1 242,0
Величина поправки	%		11,22%	-24,33%	27,05%	5,52%
Тип объекта		встроенное помещение	встроенное помещение	встроенное помещение	здания с земельным участком	встроенное помещение
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	-10,00%	0,00%
Этаж расположения (наземная часть/подземная часть)		цоколь	1	1	1	1
Величина поправки	%		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Класс		D	D	D	D	D
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Доля неотапливаемых помещений от общей площади объекта %	%	100,00%	100,00%	0,00%	0,00%	100,00%
Величина поправки	%		0,00%	-25,00%	-25,00%	0,00%
Экономические характеристики						
Наличие долгосрочных договоров аренды		Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют	Отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирование						
Наиболее эффективное использование		Склад	Склад	Склад	Склад	Склад
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью						
Наличие встроенного оборудования, мебели, грузоподъемных механизмов, ж/д путь		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-23,78%	-67,33%	-25,95%	-29,48%
Цена, скорректированная на все группы поправок в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м		2 304,41	2 626,61	3 267,20	2 334,25
Выводы						
Общая валовая коррекция			62,32	83,43	96,15	56,62
Весовой коэффициент			0,2637	0,2402	0,2260	0,2701
Средневзвешенная рыночная стоимость	руб./кв. м		2 607,41			
Площадь объекта оценки	кв. м		826,7			
Рыночная стоимость улучшений по сравнительному подходу	руб.		2 155 549			

5.3. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

5.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Потенциальный валовой доход, 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.

5.3.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов на ноябрь 2020. Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 18. Описание аналогов

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемое право	Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Условия продажи	Особые условия сделки	Особые условия сделки отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют	Особые условия сделки отсутствуют
Условия рынка	Время продажи	ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020	ноябрь 2020
	Торг		Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Местоположение объекта	Адрес расположения	Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский	Саратовская область, Саратовский район, Зоринский поселок, Дорожная ул., 13В	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, мкр. Елшанка, Весна СНТ, 61	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Сокурский проезд, 19А	Саратовская область, Саратовский район, Расково поселок
	Экономическая зона	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
	Наличие удобных подъездных путей	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Физические характеристики объекта	Общая площадь здания, кв. м.	826,7	234,0	270,0	3 500,0	1 000,0
	Тип помещения	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение

Группы элементов сравнения	Элементы сравнения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
	Класс здания	D	D	D	D	D
	Доля неотапливаемых помещений, %	100%	0%	0%	0%	0%
Экономические характеристики	Коммунальные расходы	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
	Расходы на управление и обслуживание объекта	Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Вид использования и (или) зонирования	Наиболее эффективное использование	склад	склад	склад	склад	склад
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие встроенного оборудования, мебели, грузоподъемных механизмов, ж/д путь	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Стоимостные характеристики	Ставка аренды за кв. м в год, руб. с НДС		1 560,00	2 223,00	1 680,00	1 380,00
	НДС	Расчет ведется без НДС	НДС	НДС	НДС	НДС
	Ставка аренды за кв. м в год, руб. без НДС		1 300,00	1 852,50	1 400,00	1 150,00
Источники информации	Интернет источник		https://saratov.cian.ru/rent/commercial/236310442/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/229113963/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/243439356/	https://saratov.cian.ru/rent/commercial/243660808/
	Контактное лицо, телефон		Агентство Регионального Развития Саратов Агентство недвижимости +7 845 277-71-55	Агентство Регионального Развития Саратов Агентство недвижимости +7 845 277-71-55	Агентство Регионального Развития Саратов Агентство недвижимости +7 845 277-71-55	Агентство Регионального Развития Саратов Агентство недвижимости +7 845 277-71-55

Таблица 16. Расчет средней арендной ставки оцениваемого объекта

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав						
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	826,7	234,0	270,0	3 500,0	1 000,0
Арендная плата за единицу площади	руб./кв. м в год		1 300,00	1 852,50	1 400,00	1 150,00
Передаваемое право		Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная плата, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м в год		1 300,00	1 852,50	1 400,00	1 150,00
Поправка на условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки						
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная плата, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		1 300,00	1 852,50	1 400,00	1 150,00
Поправка на условия продажи						
Особые условия сделки		Нетипичные условия сделки отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия сделки отсутствуют	Нетипичные условия сделки отсутствуют	Нетипичные условия сделки отсутствуют	Нетипичные условия сделки отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Арендная плата, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		1 300,00	1 852,50	1 400,00	1 150,00
Поправка на условия рынка						
Время продажи		ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020	Ноябрь 2020
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Арендная плата, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		1 300,00	1 852,50	1 400,00	1 150,00
Торг			Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен	Торг предусмотрен
Величина поправки	%		-12,40%	-12,40%	-12,40%	-12,40%
Арендная плата, скорректированная на условия рынка	руб./кв. м в год		1 138,80	1 622,79	1 226,40	1 007,40
Поправка на местоположение объекта						
Адрес расположения		Саратовская область, Саратовский район, поселок Зоринский	Саратовская область, Саратов, р-н Заводской, ул. Маркина, 1/1	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, мкр. Елшанка, Весна СНТ, 61	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Сокурский проезд, 19А	Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Строителей поселок
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Экономическая зона		Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	-17,00%	0,00%
Наличие удобных подъездных путей и разгрузочных площадок		Имеются	Имеются	Имеются	Имеются	Имеются
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта						
Общая площадь здания, кв. м.	кв. м	826,7	234,0	270,0	3 500,0	1 000,0
Величина поправки	%		-15,35%	-13,73%	20,98%	2,54%
Этаж расположения		цоколь	1	1	1	1
Величина поправки			-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%
Класс здания		D	D	D	D	D
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Доля неотапливаемых помещений, %		100%	0%	0%	0%	0%
Величина поправки	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%

Экономические характеристики объекта						
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Расходы на управление и обслуживание объекта		Включены	Включены	Включены	Включены	Включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Вид использования и (или) зонирования						
Наиболее эффективное использование		склад	склад	склад	склад	склад
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость						
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость		не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-60,35%	-58,73%	-41,02%	-42,46%
Арендная плата, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		451,58	669,69	723,38	579,70
Выводы						
Общая валовая коррекция			72,75	71,13	95,38	59,94
Весовой коэффициент			0,252	0,254	0,227	0,267
Средневзвешенная рыночная ставка аренды, без НДС	руб./кв. м в год		602,87			

Обоснование вносимых корректировок (поправок)

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

Передаваемые имущественные права

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

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды³, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Для расчёта стоимости оцениваемого объекта, так как у объекта отсутствуют⁴ долгосрочные договоры аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

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

Ограничения (обременения) передаваемых прав

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

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

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

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

³ В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

⁴ Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

По данным переговоров с продавцами и их представителями, величина арендной ставки объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Так же общепринятым условием является ежемесячная выплата арендной платы и операционных расходов в различной форме (предоплата, оплата по окончании периода, оплата до определённого договором числа).

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

3. Условия сделки

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

К примерам особых условий продажи относятся:

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

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

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

4. Условия рынка

Время продажи

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

Скидка к цене предложения

Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., табл. 223.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	16,1%	15,3%	17,0%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	15,3%	13,6%	17,0%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	16,3%	15,1%	17,4%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19,0%	17,7%	20,4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	15,3%	14,4%	16,3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12,4%	11,6%	13,1%
2. Специализированные высококлассные складские объекты	11,7%	10,8%	12,5%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,9%	12,0%	13,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15,2%	13,8%	16,5%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,8%	11,8%	13,7%

Скидка на торг принята, равной -12,4%.

5. Местоположение объекта

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

Экономическая зона в пределах города

Корректировка определялась на основании Справочника «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода», под ред. Лейфера, Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., табл. 9, см выше.

Таблица 19. Значения корректировок

Отношение цен производственно-складских объектов по районам области по отношению к областному центру	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,77	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59
Удельная арендная ставка			
Областной центр	1,00	1,00	1,00
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	0,83	0,76	0,89
Райцентры с развитой промышленностью	0,74	0,67	0,81
Райцентры сельскохозяйственных районов	0,62	0,55	0,69
Прочие населенные пункты	0,51	0,42	0,59

Таблица 20. Расчет корректировок

Адрес расположения	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3	Объект-аналог № 4
Экономическая зона в пределах города	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Областной центр	Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра
Величина поправки		0,00%	0,00%	-17,00%	0,00%

Источник: расчеты Оценщика

6. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются встроенными помещениями, поправка не требуется.

Общая площадь объекта

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

Таблица 21. Расчет поправки на площадь

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	234,0	234,0	270,0	3 500,0	1 000,0
Коэффициент корректировки (K_s)	1,0255	1,2114	1,2009	0,8476	1,0001
Корректировка, %		-15,35%	-13,73%	20,98%	2,54%

Источник: расчеты Оценщика

Класс здания

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги относятся к классу D, корректировка не применялась.

Капитальность строения

Поскольку Объект оценки и объекты-аналоги являются капитальными строениями, корректировка не применялась.

Этаж расположения (наземная часть/подземная часть)

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., Матрицы коэффициентов.

Наименование коэффицента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена/ Удельная арендная ставка			
Отношение удельной цены (арендной ставки) производственно-складского объекта в подземной части к удельной цене (арендной ставке) такого же объекта на наземном этаже	0,82	0,80	0,84

Таблица 22. Расчет поправки на этаж расположения

Наименование	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Этаж расположения (наземная часть/подземная часть)	цоколь	1	1	1	1
Корректировка, %		-18,00%	-18,00%	-18,00%	-18,00%

Доля неотапливаемых помещений от общей площади объекта

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 «Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 17.01.2020 г., Матрицы коэффициентов, таблица 88.

Таблица 23. Значение корректировок

Наименование коэффицента	Среднее значение	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,75	0,63	0,86
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки неотапливаемого производственно-складского объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,73	0,62	0,84

Таблица 24. Расчет корректировки

Элементы сравнения	Ед. изм.	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Доля неотопливаемых помещений от общей площади объекта %	%	100,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Величина поправки	%		-27,00%	-27,00%	-27,00%	-27,00%

Источник: расчеты Оценщика

7. Экономические характеристики

Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

Дальнейший расчет чистого операционного дохода определяется с учетом операционных расходов. К операционным расходам относятся: затраты на текущий ремонт, затраты на уборку, обслуживание, плата за землю, страхование, налоги. Коммунальные платежи в состав операционных расходов не входят. Вышеизложенные расходы являются типичными (общепринятыми) расходами, которые включены в арендную ставку, коммунальные платежи, как правило, оплачиваются отдельно по факту потребления. Арендная ставка объектов-аналогов включает типичные операционные расходы, следовательно, поправка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

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

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

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

Таблица 25. Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Оцениваемый объект	Площадь	Арендная ставка, руб. кв. м/год	ПВД, руб.
Весь объект оценки	826,7	602,87	498 392,63

Источник: расчеты Оценщика

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

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

$$K_{нд} = \frac{D_n * T_c}{N_A}$$

где:

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

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

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

N_A – число арендных периодов в году.

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

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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:

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

K_n - общий коэффициент потерь;

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

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

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 10 (представлена ниже). 22,2%.

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	22,2%	14,0%	30,5%
2. Специализированные высококласные складские объекты	20,1%	13,4%	26,9%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	21,8%	14,6%	29,0%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	25,9%	18,1%	33,8%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	20,4%	13,0%	27,7%

Распространённой практикой для заключения договоров аренды служит плата за последний месяц использования объектом. В связи с чем, риск потери арендной платы сводится к минимуму и принят Оценщиком равным нулю.

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

Объект	ПВД, руб.	K_n	$K_{пп}$	ДВД, руб.
Склад	498 392,63	22,2%	0,00	387 749,47

Источник: расчеты Оценщика

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

- затраты на текущий ремонт;
- обеспечение безопасности;
- прочие расходы;
- коммунальные платежи;

Ввиду отсутствия данных в справочнике на 2020 год, корректировка на наличие эксплуатационных расходов определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2018, Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода».

Таблица 26. Значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Процент операционных расходов, % от потенциального валового дохода	Не активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Высококласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Низкокласные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
2.1 Бизнес-центры класса А, В	21%	20%	23%
2.2 ТЦ, ТК, ТРК	21%	20%	22%
2.3 Универсальные низкокласные офисно-торговые объекты	21%	19%	22%
3.1 Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
5.1 Базы отдыха	22%	21%	24%

Затраты на коммунальные платежи оплачиваются арендаторами. Ставка аренды не включает коммунальные платежи.

Значение процента операционных расходов (без учета коммунальных платежей) принято по среднему показателю интервала: 20%.

Таблица 27. Расчет чистого операционного дохода

Наименование	Действительный валовой доход, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету	Дополнительные доходы от эксплуатации, руб. в год	Чистый операционный доход, руб. в год
Объект оценки	387 749,47	99 678,53	0,00	288 070,94

Источник: расчеты Оценщика

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 ставки капитализации

При использовании метода капитализации дохода стоимость рассчитывается по формуле:

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

- C — стоимость недвижимости в рамках доходного подхода;
- CF_{t+1} — чистый операционный доход от недвижимости;
- i_{t+1} — ставка капитализации.

В нижеследующей таблице представлены расчеты рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Рисунок 3. Методы расчета ставки капитализации



Источник: методическая литература (см. соответствующий раздел Отчета)

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

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 44 (представлена ниже).

Таблица 28. Значения текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1. Универсальные производственно-складские объекты	15,1%	11,7%	18,4%
2. Специализированные высококласные складские объекты	14,6%	11,5%	17,8%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	14,5%	11,2%	17,8%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14,5%	10,6%	18,3%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	14,8%	11,1%	18,5%

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения: 15,1 %.

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

Таблица 29. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Наименование объекта	Чистый операционный доход, без НДС, руб. в год	Ставка капитализации, %	Рыночная стоимость в рамках доходного подхода, без НДС, руб.
Склад	288 070,94	15,1%	1 907 755

Источник: расчеты Оценщика

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

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

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

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

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

Затратный подход

Затратный подход в рамках настоящего Отчета не применялся, обоснованный отказ представлен в разделе 5. Данному подходу присвоен вес 0.

Сравнительный подход

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

Доходный подход

Доходный подход считается наиболее надёжным способом определения рыночной стоимости приносящих доход объектов недвижимости. Объект оценки не требует дополнительных финансовых вложений, может стабильно функционировать, и способен приносить собственнику доход. Доходный подход капитализирует сегодняшние и будущие выгоды от использования объекта. Преимущество данного подхода заключается в том, что он непосредственно принимает во внимание выгоды от использования объекта и возможности рынка в течение срока предполагаемого владения. Однако, в отличие от сравнительного подхода, доходный подход не определяет рыночную стоимость объекта напрямую, что влечет за собой некоторые погрешности. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Таблица 30. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке объекта оценки

Наименование объекта	Доходный	Затратный	Сравнительный
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	1 907 755	Не применялся	2 155 549
Удельный вес подхода	0,50	0,00	0,50
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, без НДС, руб.	2 031 652		

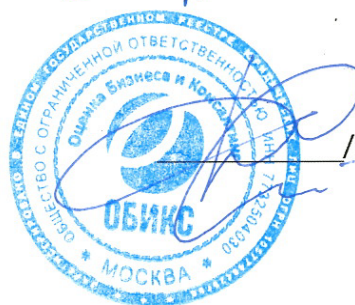
В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, на 20 ноября 2020 г. итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на нежилое помещение в нежилом здании склада №4, расположенного по адресу: Саратовская область, Саратовский 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, составляет:

2 031 652 (Два миллиона тридцать одна тысяча шестьсот пятьдесят два) рубля РФ, без учета НДС

Оценщик 1 категории

 /Круглов Н.Т.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»



/Слуцкий Д.Е.

7. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

7.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

7.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

7.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

8. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: 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 открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта 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. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или

	производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
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
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. Копии документов, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ







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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан

(Ф.И.О. оценщика)

1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001

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

является членом Некоммерческого партнерства «САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ
ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИИ 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 феде-
ральным законодательством.



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва

(Подпись)

Петровская Е.В.





Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)

115280, г. Москва, ул. Ленинская
Слобода, д.26

+7 (495) 987-18-38
info@absolutins.ru

ИНН 7728178835
КПП 772501001

www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005152/20

страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005152/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО «Абсолют Страхование» в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование.

Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Круглов Николай Терентьевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, ул. Совхозная, д. 3, кв. 152
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

Страховщик:
ООО «Абсолют Страхование»
Представитель страховой компании
на основании Доверенности №62/20 от 25.01.2020г.



(Потапова Е.Ю.)

Страхователь:
Круглов Николай Терентьевич

«03» июня 2020г.

(Круглов Н.Т.)



Общество с ограниченной ответственностью
«Абсолют Страхование» (ООО «Абсолют Страхование»)
115280, г. Москва, ул. Ленинская +7 (495) 987-18-38 ИНН 7728178835
Слобода, д.26, стр.4 info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005716/20

страхования гражданской ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, за нарушение договора на проведение оценки и причинение вреда имуществу третьих лиц

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

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

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Кривошеев В.А.)

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

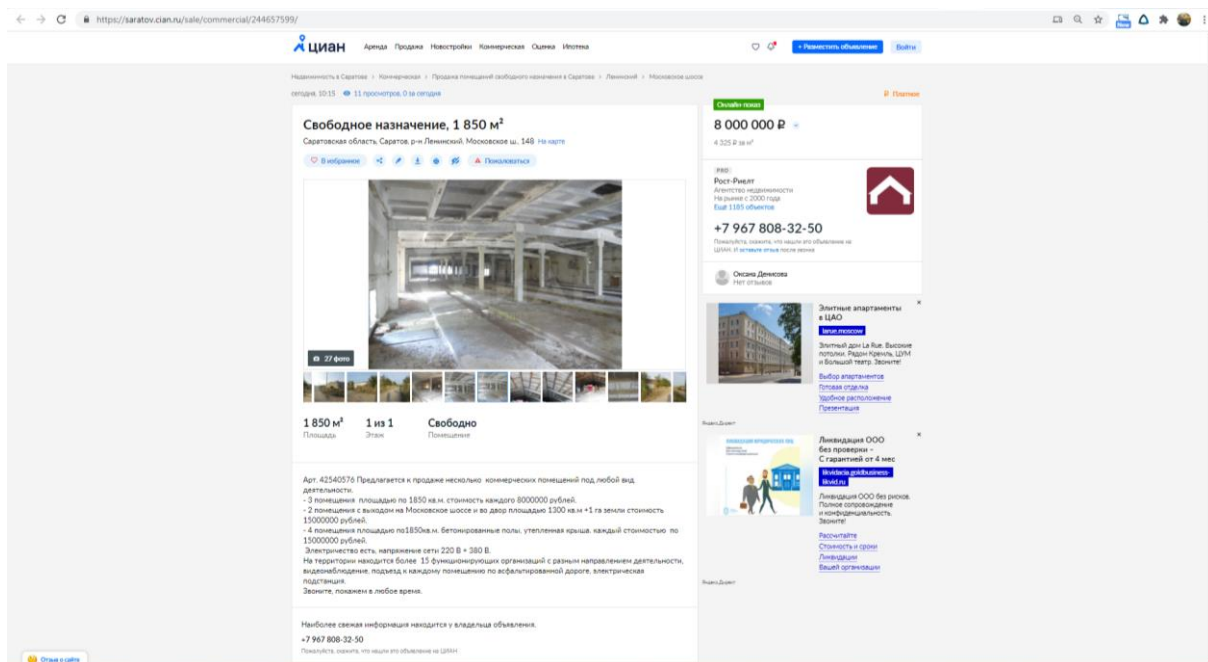
(Слуцкий Д.Е.)

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

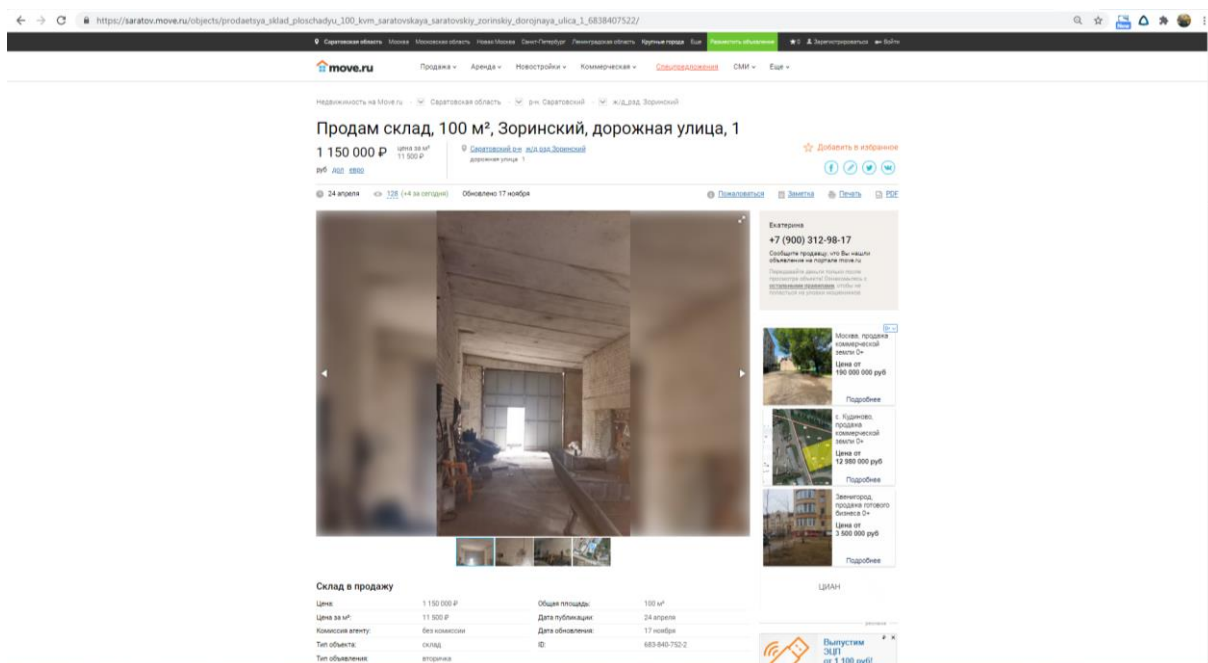
Информация, подтверждающая достоверность оценки

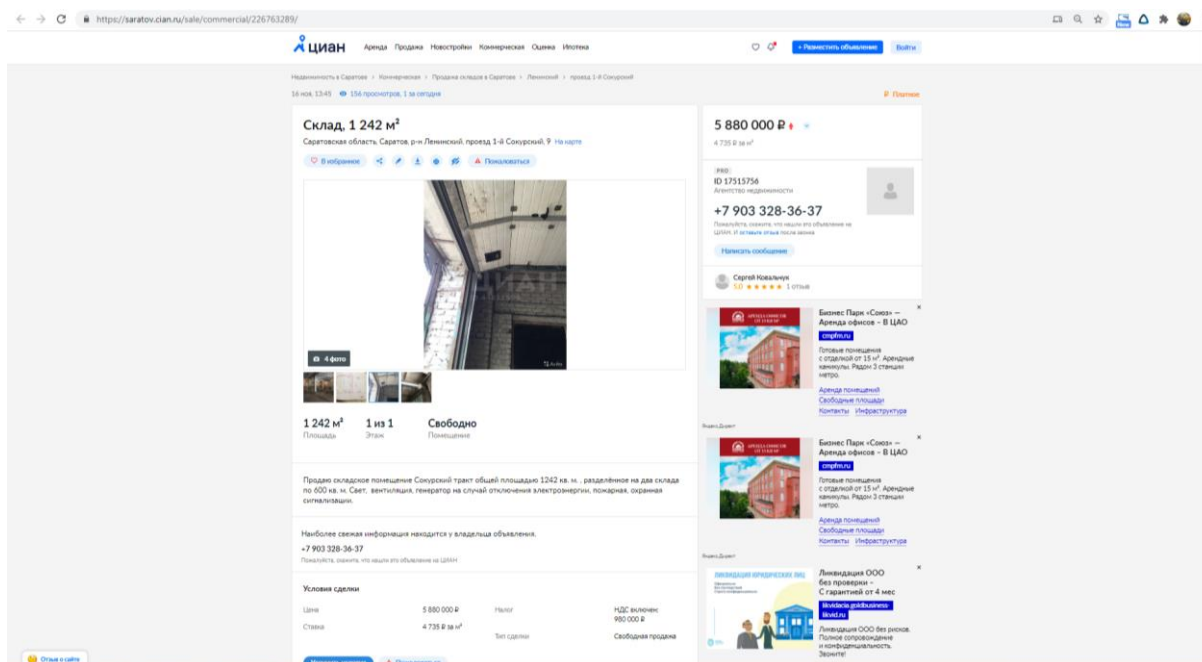
Информация об объектах-аналогах, используемых в сравнительном подходе

<https://saratov.cian.ru/sale/commercial/244657599/>



https://saratov.move.ru/objects/prodaetsya_sklad_ploschadyu_100_kv_m_saratovskaya_saratovskiy_zorinskiy_dorojnaya_ulica_1_6838407522/





Информация об объектах-аналогах, используемых в доходном подходе

https://saratov.cian.ru/rent/commercial/236310442/

← → ↻ https://saratov.cian.ru/rent/commercial/236310442/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Саратовской области > Саратовский район > пос. Зоринский > Даровская улица

вчера, 23.41 8 просмотров, 0 за неделю

Производство, 234 м²

Саратовская область, Саратовский район, Зоринский поселок, Даровская ул. 13В На карте

В избранное



31 фото

234 м² Площадь 1 из 3 Этаж Свободно Помещение

Сдается в аренду производственно складские помещения площадью 234 м². По адресу: Саратовский р-н, поселок Зоринский, ул. Даровская 13В.

Основные характеристики:
Объект расположен в черте города, в районе Волынского трамвая. Выдающее расположение объекта позволяет осуществлять заезд и выезд автотранспорта в трех направлениях: это МКАД, Рыжово, Дубки или центр города.
К участку подведен ИД, вода с глубиной 2 метра, что позволяет беспрепятственно доставлять любой груз на участок.
Удается освоить парковку, что обеспечивает полную разгрузочную работу.
Есть возможность открытого складирования на территории, на бетонном покрытии.
Своя парковка, а также доступ на территорию 24/7 позволяют не ограничивать себя по времени.
Доступны аренда офисных помещений.
Ремонтное состояние позволяет заехать и начать свой бизнес незамедлительно, возможность перепланировки обсуждается.
Много места для хранения транспорта, а также наличие площадки для отстоя большегрузов, это удобство для Вашего бизнеса.
На базе есть место для размещения вашей рекламной вывески, что позволит вашим клиентам беспрепятственно найти помещение.

30 420 Р/мес. 1 540 Р за м² в год

ИРБ: Агентство Регионального Развития Саратов Агентство недвижимости Ваш 537 объектов +7 845 277-71-55 Помогите, советом, что надо это объявление не удалять, я оставлю отзыв после визита

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

Помещение с отдельным входом от 15 м². Арендные варианты. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские площади Контакты Инфраструктура

Апартаменты от 5.8 млн на Парковой — В продаже

Исторический ф-л, рядом метро. Охрана 24/7, контроль доступа. Развитие инфраструктуры.

Расположение: Инфраструктура О застройщике Отзывы больше

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

Помещение с отдельным входом от 15 м². Арендные варианты. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские площади Контакты Инфраструктура

Оценки и отзывы

Оценки и отзывы

https://saratov.cian.ru/rent/commercial/229113963/

← → ↻ https://saratov.cian.ru/rent/commercial/229113963/

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Ипотека

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда складов в Саратове > Вост. СМТ > Ленинский > Ельшань

17 окт, 23.23 27 просмотров, 0 за неделю

Склад, 270 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, мкр. Ельшань, Вост. СМТ-63 На карте

В избранное



7 фото

270 м² Площадь 1 из 1 Этаж Свободно Помещение

Основные характеристики и преимущества объекта:

Место расположения объекта: промышленный район города, со всей сопутствующей для производства и складского хранения инфраструктурой.

Первая линия — означает что объект всегда в зоне видности проезжающих мимо ваших потенциальных клиентов.

Удобный подъезд к помещению в любое время года, не зависимо от погодных условий, территория в зимний период очищается от снега, проблем с заездом не возникает.

Территория круглосуточно охраняется и осуществляется видеонаблюдение, поэтому вы можете быть спокойны за свой товар и транспортные средства.

земельный участок 0.2 га с асфальтированным покрытием, это позволит разместить на участке грузы и материалы различного назначения.

Удается парковочная зона на территории, для грузового и легкового автотранспорта это очень удобно и необходимо как для персонала, так и для клиентов базы.

50 000 Р/мес. 2 223 Р за м² в год

ИРБ: Агентство Регионального Развития Саратов Агентство недвижимости Ваш 537 объектов +7 845 277-71-55 Помогите, советом, что надо это объявление не удалять, я оставлю отзыв после визита

КП «ИРБ» Выхлоды — Ваш шаг в будущее!

Наружная теплоизоляция. Резидентов, наполненные водонапорными баками, несутся парами в заветном солнце.

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

Помещение с отдельным входом от 15 м². Арендные варианты. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские площади Контакты Инфраструктура

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

Помещение с отдельным входом от 15 м². Арендные варианты. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские площади Контакты Инфраструктура

Оценки и отзывы

Оценки и отзывы

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/243439356/>

← → ↻ <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/243439356/>     

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Услуги   [Поместить объявление](#) [Выход](#)

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда помещений под производство в Саратове > Ленинский > Соколовский проезд, 19А

№1704  4 просмотра, 1 из 6 фото

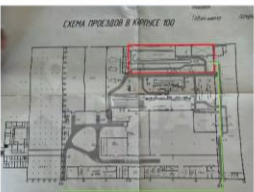
Производство, 3 500 м²

Саратовская область, Саратов, р-н Ленинский, Соколовский проезд, 19А      

3 500 м² **1 из 1** **Свободно**

Площадь Этаж Помещение



3 500 м² 1 из 1 Свободно

Основные характеристики и преимущества помещения:

Место расположения объекта - промышленная зона города. Территория огорожена высокими бетонными заборами, имеется пункт специализированной охраны, в здании установлена система видеонаблюдения по периметру, все эти условия позволяют проконтролировать и обеспечить сохранность вашего имущества.

Коммуникации:

- отопление свое газовое сконструировано и отапливается с помощью (инфракрасных излучателей) предназначенных для помещений с большой площадью;
- электричество - с разрешенной мощностью до 1 Мвт. позволяет подключать оборудование с любой электрической нагрузкой, тем самым повышая свою производительность труда;
- проведено водоснабжение, канализация, в таком освещении все эти условия позволяют организовать любое производство или складское хранение по вашему желанию.

В помещении присутствуют 5 кран-балок, различной грузоподъемностью от 3 до 5 тонн, которые значительно ускорят рабочий процесс, повышая эффективность труда и позволяя сэкономить ваши

[Поместить объявление](#) [Выход](#)

490 000 Р/мес.

1 600 Р за м² в год

 **APP**
Агентство Регионального Развития
Саратова
Агентство недвижимости
Будь 333 объектами

+7 845 277-71-55

Поместить объявление, что наше объявление на ЦИАН, и получить ответ после звонка

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

[Выборы](#)

Полное помещение с площадью от 15 м². Арендная ставка. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские помещения Контакты Инфраструктура

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

[Выборы](#)

Полное помещение с площадью от 15 м². Арендная ставка. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские помещения Контакты Инфраструктура

Бизнес Парк «Саратов» — Аренда офисов — В ЦАО

[Выборы](#)

Полное помещение с площадью от 15 м². Арендная ставка. Рядом 2 станции метро.

Аренда помещений Складские помещения Контакты Инфраструктура

<https://saratov.cian.ru/rent/commercial/243660808/>

← → ↻ <https://saratov.cian.ru/rent/commercial/243660808/>     

ЦИАН Аренда Продажа Новостройки Коммерческая Оценка Услуги   [Поместить объявление](#) [Выход](#)

Недвижимость в Саратове > Коммерческая > Аренда складов в Саратовской области > Саратовский район

№1753  7 просмотра, 0 из 6 фото

Склад, 1 000 м²

Саратовская область, Саратовский район, Раковское поселок      

1 000 м² **1 из 1** **Свободно**

Площадь Этаж Помещение



1 000 м² 1 из 1 Свободно

Сдается в аренду складское помещение, расположенное в 5 минутной автомобильной доступности от города Саратова в районе пос. Раковское.

Характеристики и преимущества объекта:

- К зданию есть отдельный подъезд, территория полностью огорожена.
- Помещение оборудовано автономным отоплением.
- Есть ворота для заезда грузового транспорта.
- Подведенная мощность 120 кВт.
- Помещение отлично подходит для производства, склада, ремонта сельскохозяйственной техники.

Наиболее свежая информация находится у владельца объявления.

[Поместить объявление](#) [Выход](#)

115 000 Р/мес.

1 150 Р за м² в год

 **APP**
Агентство Регионального Развития
Саратова
Агентство недвижимости
Будь 333 объектами

+7 845 277-71-55

Поместить объявление, что наше объявление на ЦИАН, и получить ответ после звонка

Аренда офиса в Москве — м. Тульская

[Выборы](#)

Выдающееся расположение. Аренда под любой тип бизнеса без посредников. Звоните!

Подобрать помещение Торговые помещения Офисы лофт Без посредников

Аренда офиса в Москве — м. Тульская

[Выборы](#)

Выдающееся расположение. Аренда под любой тип бизнеса без посредников. Звоните!

Подобрать помещение Торговые помещения Офисы лофт Без посредников

Аренда офиса в Москве — м. Тульская

[Выборы](#)

100% покрытие за первый месяц! Аренда под любой тип бизнеса без посредников. Звоните!

Подобрать помещение Торговые помещения Офисы лофт Без посредников

Приложение №2. Копии документов, используемые Оценщиком и

УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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 №	Раздела 1	Всего листов раздела 1:	Всего листов выписки:
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 лицевых счетов владельцев

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



Раздел 2

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: 2	Всего листов выписки: 2
14.09.2017			
Кадастровый номер: 64:32:011530:749			
1. Правообладатель (правообладатели):	Владельцы инвестиционных паев Закрытого 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:	Договор № УН1-138/ДКП-ИСХ купли-продажи от 21.06.2017; 3.1. Дополнительное соглашение №1 к договору купли-продажи № УН1-138/ДКП-ИСХ от 31.08.2017		
Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:			
вид:	Доверительное управление, САРАТОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, САРАТОВСКИЙ РАЙОН, ПОСЕЛОК ЗОРИНСКИЙ, кад. № 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		
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		(подпись)	
(полное наименование должности)		Плясунова Н. О.	
		(инициалы, фамилия)	

получено 20.09.2017

Карабанов В.Н. *Кар+*

Прошнуровано, пронумеровано

в Всего 46 (сорок шесть) листов

Ген. Директор Службий Д.Б.

