



ОТЧЕТ № 25-УН2/82к-85к-19 -О

Об оценке справедливой стоимости прав собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122:

- помещение общей площадью – 1 557,7 кв. м., кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149;
- помещение общей площадью – 3 485,3 кв. м., кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150;
- помещение общей площадью – 158,9 кв. м., кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151.

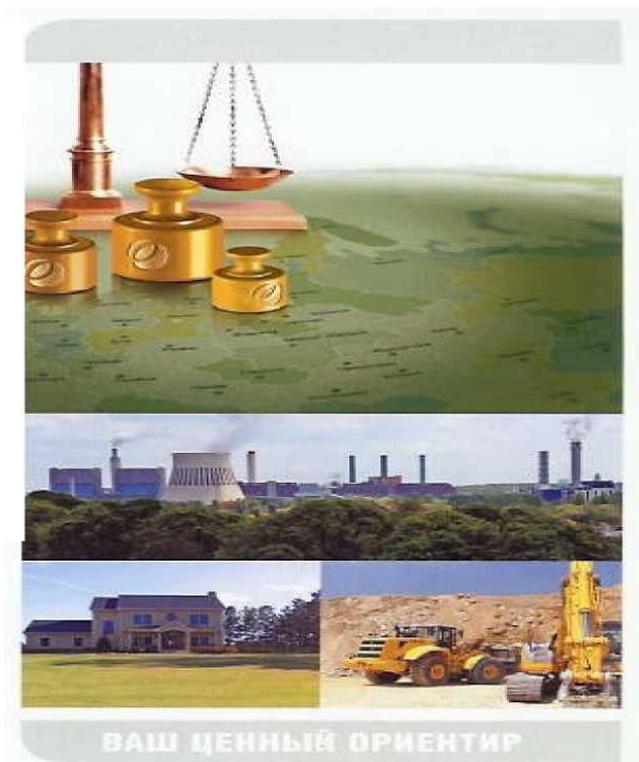
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ: Приложение № 25-УН2/82к-85к-19 от 15.10.2019 г. к Договору № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 15.10.2019.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 15.10.2019.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. ЗПИФ недвижимости «УРАЛЬСКАЯ НЕДВИЖИМОСТЬ 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»





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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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

ООО «Оценка Бизнеса и Консалтинг» (ООО «ОБИКС») в соответствии с договором № УН2-О/2015-ОБИКС от 29.09.2015 г. и Приложением № 25-УН2/82к-85к-19 от 15.10.2019 года между ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» и ООО «ОБИКС» произвело оценку справедливой стоимости нежилых помещений общей площадью 5 201,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.

Проведенные исследования и расчеты, по нашему мнению, позволяют сделать вывод о том, что Справедливая стоимость объекта оценки, по состоянию на 15 октября 2019 г. без учета НДС округленно, составляет:

Без учета НДС округленно составляет:

33 212 000 (Тридцать три миллиона двести двенадцать тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- помещение общей площадью - 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	9 946 000
2	- помещение общей площадью - 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95- 143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	22 251 000
3	- помещение общей площадью - 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	1 015 000
	ИТОГО:	33 212 000

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

В прилагаемом Отчёте об оценке представлено подробное описание подходов и методов оценки рыночной стоимости, а также анализ всех существенных факторов. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

В соответствии с п. 26 Федеральных стандартов оценки ФСО №1, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Оценка произведена в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Федеральными стандартами оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 20.05.2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденными приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО». Оценка произведена с использованием Международного стандарта финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости».

Обращаем внимание, что данное письмо не является непосредственно отчётом об оценке, а лишь предваряет его. Отчет приведен далее.

Генеральный директор

15.10.2019 г.

Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	5
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	6
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	7
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ	8
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	9
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	9
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	11
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	13
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА	16
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	21
2.2.	ПРОГНОЗ ЭКСПЕРТОВ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ НА 2019 ГОД.....	23
2.3.	ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БАШКОРТОСТАНА	25
3.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.....	28
4.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	30
5.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	32
6.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	33
7.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	38
7.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	38
7.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	45
8.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА	48
9.	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ.....	51
10.	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	57
11.	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ	61

1. РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В процессе проведения настоящей оценки были получены следующие выводы относительно оцениваемого объекта:

Таблица 1. Основные факты и выводы

Объект оценки	Право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - помещение общей площадью - 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149; - помещение общей площадью - 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150; - помещение общей площадью - 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13 утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	15.10.2019
Дата осмотра	Осмотр не проводился, оценка сделана на основании фотографий представленным заказчиком, ввиду ограниченного доступа на оцениваемый объект
Подходы и методы определения стоимости объекта недвижимости, руб. с НДС	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 42 450 000 руб. Доходный подход – 37 258 000 руб.

В ходе проведения исследования и выполнения расчетов Оценщиком получены результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

Справедливая стоимость права собственности нежилых помещений общей площадью 5 201,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122 по состоянию на 15.10.2019 г., без учета НДС округленно, составляет:

33 212 000 (Тридцать три миллиона двести двенадцать тысяч) рублей

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 25-УН2/82к-85к-19 от 15.10.2019 к договору № УН2-О/2015-ОБИКС от 29.09.2015 г.
Объект оценки	Право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - помещение общей площадью - 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149; - помещение общей площадью - 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150; - помещение общей площадью - 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13 утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки	15.10.2019
Срок проведения оценки	С 15.10.2019 г. по 15.10.2019
Дата составления отчета	15.10.2019 г.

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

ЗАКАЗЧИК	ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 2" ИНН / КПП 7723625776 / 772501001 Местонахождение: РФ, 115432, г. Москва, пр-т Андропова, д.18, корп.1, пом.VI. р/с 40701810500000000234 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232 Тел. (495) 58-58-124
ИСПОЛНИТЕЛЬ	Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг» Краткое наименование: ООО «ОБИКС» Юридический адрес: 125212, Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8 стр.1 Почтовый адрес: 125212, г.Москва, ул.Адмирала Макарова, д.8 стр.1 р/с 40702810203000370774 Банк АКБ «РосЕвроБанк» (АО) к/с 30101810445250000836 БИК 044525836 ИНН 7732504030 КПП 774301001 ОГРН 1057746429696 дата регистрации 15 марта 2005 года Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г.Москве ОКАТО 45277592000 ОКПО 76098303 ОКВЭД 74.12.2; 74.13.1; 80.42 ТЕЛЕФОН: 8 (495) 380-11-38, 8 (495) 411-22-14, 8 (916) 118-44-19 E-MAIL: INFO@OBIXS.RU WWW.OBIXS.RU Генеральный директор Слуцкий Даниил Евгеньевич

ОЦЕНЩИК	Круглов Николай Терентьевич: Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 20 лет.
Страхование оценочной деятельности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Квалификационный аттестата №002913-2 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка движимого имущества» выдан ФБУ ФРЦ по организации подготовки управленческих кадров от 02.02.2018 г , действует до 02.02.2021 г.

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений:

Настоящий Отчет, а также содержащиеся в нем выводы и заключения о стоимости, достоверны лишь в полном объеме и лишь с учетом указанных в нем целей, любое использование отдельных его частей без их взаимосвязи не допускается.

Оценщиком не проводилась какая-либо юридическая экспертиза оцениваемых прав. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав на оцениваемую собственность. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме ограничений, оговоренных в Отчете.

Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на результаты оценки. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых факторов, ни за необходимость выявления таковых.

Осмотр не проводился, оценка сделана на основании фотографий представленным заказчиком, ввиду ограниченного доступа на оцениваемый объект

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

Предполагается, что данные о технических характеристиках имущества, представленные Оценщику, являются достоверными.

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

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

Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.

Отчет содержит профессиональное мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчета до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

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

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ (в ред. Федерального закона № 220-ФЗ от 24 июля 2007 г.), который определяет правовые основы оценочной деятельности в отношении объектов оценки, принадлежащих Российской Федерации, субъектам Российской Федерации или муниципальным образованиям, физическим лицам или юридическим лицам, для целей совершения сделок с объектами оценки, а также для иных целей.

Также при оценке объекта были использованы Федеральные стандарты оценки ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 297, ФСО №2 «Цель оценки и виды стоимости» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утвержденные приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утвержденный приказом МЭРТ РФ от 25.09.2014 г. №611.

Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS)13 «Оценка справедливой стоимости»

Кроме того, процесс оценки проходил в соответствии с Международными стандартами оценки Международного комитета по стандартам оценки имущества, Стандартами и правилами оценочной деятельности НП СРО «АРМО», Кодексом профессиональной этики оценщика НП СРО «АРМО».

1.6. КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ

Все участники составления отчета имеют базовое профессиональное образование в области оценки собственности. Ниже приведен список оценщиков, участвовавших в выполнении работ:

Круглов Николай Терентьевич

Образование в области оценки	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.
Сведения о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Свидетельство о членстве в саморегулируемой организации Исполнителя НП СРО «АРМО» № 1272-07 от 29 декабря 2007 г. Реестровый номер 862
Соответствие Указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У	Оценщик соответствует указанию Банка России от 25.08.2015 N 3758-У: - меры дисциплинарного воздействия, предусмотренные Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», а также внутренними документами саморегулируемых организаций оценщиков: не применялись; - стаж осуществления оценочной деятельности: более 3-х лет.
Сведения о страховании ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована в страховом открытом обществе «ВСК», полис № 190F0B40R2060/ Срок действия с 18.06.2019 по 17.06.2020
Стаж работы в области оценки	Стаж работы в оценочной деятельности: 20 лет.

1.7. МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ

Настоящая работа выполнена в соответствии с документами, регламентирующими практику профессиональной оценки.

Стандарты оценки, нормативные и методические источники

При проведении исследований и расчетов использовались следующие нормативные и методические источники:

- Федеральный закон Российской Федерации от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 июня 2008 г. № 108-ФЗ);
- ФСО N1 Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N297;
- ФСО N2 Цель оценки и виды стоимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N298;
- ФСО N3 Требования к отчету об оценке, Приказ Минэкономразвития РФ от 20.05.2015 г. N299;
- ФСО N7 Оценка недвижимости, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. N611;

- Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» (ред. от 17.12.2014) (введен в действие на территории Российской Федерации Приказом Минфина России от 18.07.2012 N 106н);
- Оценка недвижимости: Учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005 г.
- Гранова И. В. «Оценка недвижимости».- С.-Петербург, 2001 г.
- Кирсанов А.Р. «Права на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащие государственной регистрации». - М., 2001 г.
- М., Альпина Бизнес Букс, 2004 г. «Оценка рыночной стоимости недвижимости» под ред. В. Рутгайзер.- М., изд-во « Дело», 1998 г.
- И.Х. Наназашвили, В.А.Литовченко «Оценка недвижимости». М. Архитектура-С, 2005 г.
- А.В.Каминский, Ю.И.Страхов. Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости» Международная академия оценки и консалтинга, М.2005
- Яскевич Е.Е. Определение прибыли предпринимателя и внешнего износа для объектов недвижимости, www.appraiser.ru
- Ю.В. Бейлезон. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния зданий и сооружений, www.appraiser.ru; материалы сайтов, www.appraiser.ru.
- Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень КО-ИНВЕСТ
- Сборник показателей стоимости строительства Ко-Инвест «Общественные здания», «Укрупненные показатели стоимости строительства» за 2007 г.

Прочие источники

Дополнительная информация, полученная из ряда других источников и архива Исполнителя, включает в себя:

- ежемесячный информационно-аналитический бюллетень «RWAY»;
- печатные издания, «Недвижимость & Цены», «Коммерсант», «Сделка», «Из рук в руки», «Ко-Инвест»;
- данные компаний «ИНКОМ-недвижимость», «МИАН», «МИЭЛЬ–недвижимость»;
- информационные ресурсы сети INTERNET:; www.appraiser.ru, , www.rway.ru, www.realtor.com, www.realty21.com, www.dm-realty.ru, www.arenduem.ru и другие специализированные Интернет сайты.

Перечень данных, использованных при проведении работы

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

1. Копия выписки из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости №77/100/414/2017-7928 от 22.08.2017 г.;
2. Копия кадастрового паспорта на объект недвижимости расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.
3. Технический план помещения расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.

1.8. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

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

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

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

Затраты на воспроизводство – затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

Затраты на замещение – затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Результат оценки – итоговая величина стоимости объекта оценки.

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

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

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

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

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

1.9. ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ

В рамках настоящего исследования Оценщик руководствовался следующей последовательностью определения стоимости объекта оценки:

Заключение с Заказчиком договора на проведение оценки

На данном этапе Заказчиком подан Приложение № 15-УН2/82К-85К-СПО-18-2 ОТ 15.10.2019 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС от 29.09.2015 г.

В соответствии с Приложением № 15-УН2/82К-85К-СПО-18-2 задание на оценку содержит следующие положения:

Объектом оценки является: Нежилое помещение общей площадью 5 201,9 кв.м. расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122;

Оценке подлежит: Право собственности на указанный объект.

Вид стоимости: справедливая стоимость.

Целью оценки является: Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13 утвержденными комиссией в Лондоне.

Назначение оценки: Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

Дата определения стоимости: 15.10.2019 г.

Анализ рынка, к которому относится объект оценки

На данном этапе Оценщиком был проанализирован рынок, к которому относится объект оценки, его текущая конъюнктура и тенденции. На основании полученной информации, Оценщиком

был проведен сбор специальных рыночных данных относящихся как к оцениваемому объекту, так и сопоставимыми с ним объектами-аналогами и их анализ. Сбор данных осуществлялся путем изучения соответствующей документации, а также анализа имеющихся баз данных по ценам предложения на рынке.

Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки.

В процессе работы Оценщик изучил количественные и качественные характеристики объекта оценки, собрал информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе:

информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки

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

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

- затратный подход к оценке;
- сравнительный подход к оценке;
- доходный подход к оценке.

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

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

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

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

Основываясь на результатах применения соответствующих подходов к оценке, Оценщиком были получены результаты, которые позволили прийти к согласованному мнению о стоимости объекта оценки с учетом не столько количественного, сколько качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами к оценке, придается свой вес. Логически обоснованное численное значение весовой характеристики результатов соответствующего подхода определяется исходя из анализа «сильных» и «слабых» сторон каждого подхода, с учетом того, насколько существенно они отражают текущее состояние рынка, а так же перспектив его развития.

Составление и передача Заказчику отчета об оценке

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

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

При составлении отчета об оценке Оценщик придерживался следующих принципов:

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

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА

Объект оценки представляет собой право собственности на нежилые помещения, общей площадью 5 201,90 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122

Характеристики оцениваемого объекта представлены в Таблице 2.1.

Таблица 2. Описание нежилых помещений

№/№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Функциональное назначение	Техническое состояние
1	Помещение нежилое, подвал, этаж 1, номера на поэтажном плане 1п-13п, 29п, 9-53: подвал (359 кв. м.), 1 этаж (1 198,7)	1 557,7	не эксплуатируется	частично с ремонтом
2	Помещение нежилое, подвал, этаж 1, этаж 2, этаж 3, номера на поэтажном плане 14п-28п, 95-143, 47а-60а, 63а-92а, 466-766	3 485,3	не эксплуатируется	требуется ремонт
3	Помещение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в	158,9	не эксплуатируется	требуется ремонт

1) Помещение нежилое, подвал, этаж 1, номера на поэтажном плане 1п-13п, 29п, 9-53, по адресу РБ, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.

Помещения расположены в подвале и на 1 этаже в левом крыле здания, ранее являвшим административно-бытовым корпусом «Машзавод».

2, 3 и 4 этаж занимает третье лицо ООО «ОНХП».

Подвал, номера на поэтажном плане 1п-13п, 29п, площадью **373,8 кв.м.** представляет собой бомбоубежище, без ремонта и без гидроизоляции, в итоге при плюсовой температуре подвал постоянно затоплен грунтовыми водами (примерно 10-15см.), при замерзании вода повреждает фундамент. Коммуникации отсутствуют.





1 этаж, номера на поэтажном плане 9-53, площадью **1 183,9 кв. м.**, часть помещений площадью 890,2 кв. м. (вход, справа при входе и основная центральная часть) отремонтирована.

Коммуникации электричество, водоснабжение и водоотведение. Отопление отсутствует, отапливается только тепловой узел, но силами владельцев остальной части здания (ООО «ОНХП»).



Часть помещений (№№15-34) расположенная слева от входа и в одноэтажном пристрое к основному зданию, требует ремонта, фундамент за счет подмыва грунтовыми водами проседает, вплоть до того, что в одном месте вывалилась часть стены, многочисленные трещины стен, видимые как внутри, так и снаружи (и в основном здании, и в пристрое), многочисленные потеки воды по стенам, из-за поврежденной крыши пристроя.

Коммуникации – электроснабжение круглогодично, отопление отсутствует, вода и канализация только в теплое время года, при минусе вода замерзает.

Внешние фото летние, поскольку на момент проверки стену засыпало снегом:





2) **Помещение нежилое, площадью 3 485,3 кв. м.,** подвал, этаж 1, этаж 2, этаж 3, номера на поэтажном плане 14п-28п, 95-143, 47а-60а, 63а-92а, 46б-76б.

3) **Помещение нежилое, этаж 4,** номера на поэтажном плане 5в-7в.

Помещения расположены в подвале и на 1 этаже в центральной части здания, ранее являвшим административно-бытовым корпусом «Машзавод».

Все помещения без ремонта, и без коммуникаций, представляют собой бетонную коробку/скелет остались внешние стены, окна, колонны, крыша.

Крыша в некоторых местах дает течь, много окон разбито, за счет чего внутрь попадает много влаги, что приводит к образованию плесени на полу и потолке.

Фото крыши – летние.

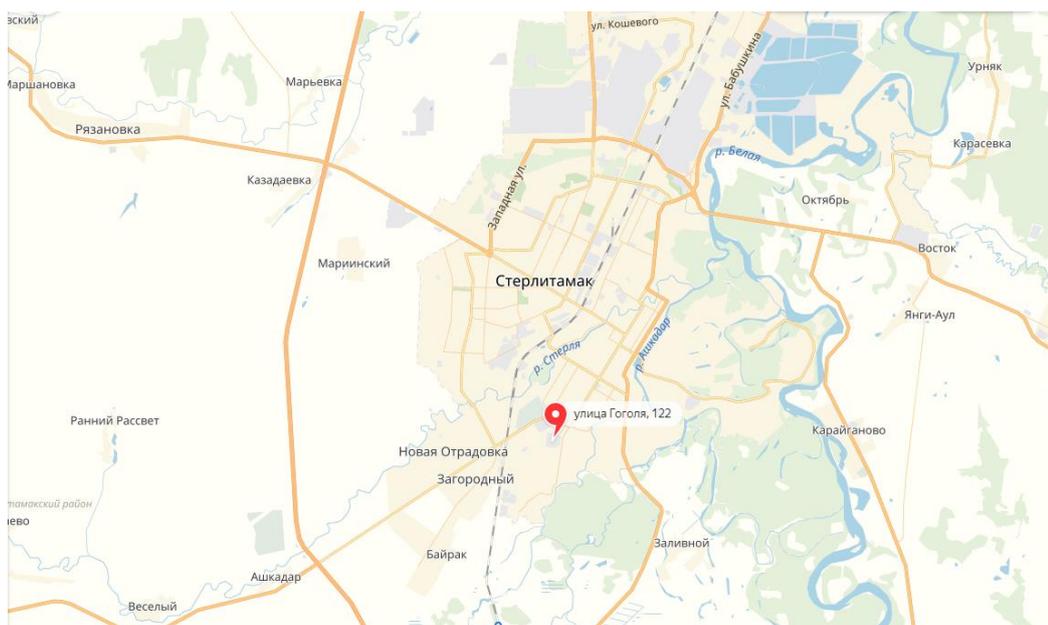






2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.



Стерлитамак¹

Объект оценки находится в Республике Башкортостан, г. Стерлитамак.

Стерлитамак — город в России, второй по численности населения город Республики Башкортостан,

административный центр Стерлитамакского района. Крупный центр химической промышленности и машиностроения, один из центров Южно-Башкортостанской

полицентрической агломерации. Город расположен на левом берегу реки Белой, в 121 км к югу от Уфы. Образует городской округ город Стерлитамак. Основан в 1766 году как Стерлитамакская солеводная пристань, статус города присвоен в 1781 г. В прошлом Стерлитамак — столица Автономной Башкирской Советской Республики (1920—1922) и административный центр Стерлитамакской области БАССР (1952—1953). Население города — 278 678 человек (2014).

Стерлитамак находится в европейской части России, немного южнее географического центра Республики Башкортостан, в 121 км от Уфы. К востоку от города (примерно в 50 км) расположены Уральские горы, на западе начинается Восточно-Европейская равнина. В окрестностях Стерлитамака (в долине р. Белой) находятся шиханы (Юрак-тау, Куштау, Шахтау (срыта до основания), Тратау), являющиеся уникальными геологическими памятниками природы. В районе горы Куштау действуют детские оздоровительные лагеря, дом отдыха «Шиханы» с горнолыжным комплексом «Куштау», имеющий горнолыжные трассы, оборудованные подъемниками. В 15 км от города расположен Стерлитамакский аэропорт. Примерно в 100 км от Стерлитамака находится международный аэропорт Уфа.

Изначально город строился в междуречье Ашкадара и Стерли (где сейчас находится исторический центр города, так называемый Старый город). Впоследствии Стерлитамак застраивался преимущественно на запад и север. Ближайшие крупные населённые пункты: города Ишимбай (21 км к юго-востоку) и Салават (26 км к югу). Вместе с ними Стерлитамак является одним из центров Южно-Башкортостанской полицентрической агломерации с мощным производственным потенциалом и населением около 600 тыс. человек

В центральной части города протекает река Стерля, впадая в реку Ашкадар в восточной части Стерлитамака. Через Стерлю в черте города построено пять автодорожных мостов (см. Транспорт) и один железнодорожный. В юго-восточной части река Ашкадар отделяет район Заашкадарье от основной части города. К востоку от Стерлитамака протекает река Белая, по которой проходит граница между Стерлитамакским и Ишимбайским районами республики. На юге, в районе Машзавода, город ограничивает река Ольховка — левый приток Ашкадара.

¹ Википедия

2.2. ПРОГНОЗ ЭКСПЕРТОВ ДЛЯ ЭКОНОМИКИ РОССИИ НА 2019 ГОД

Аналитики АКРА (первое рейтинговое агентство, аккредитованное ЦБ РФ в соответствии с 222-ФЗ <https://www.acra-ratings.ru/>) в своем обновленном прогнозе скорректировали рост ВВП России с 1,4 до 0,9% в 2019 году. В 2020 году они ожидают торможения мировой экономики, что негативно отразится на объемах российского экспорта (<https://www.rbc.ru/economics/23/07/2019/5d3702c59a79471082a126bb>)

Рост российской экономики в 2019 году замедлится до 0,9%, в 2020 году — до 0,8%, следует из обновленного базового макропрогноза Аналитического кредитного рейтингового агентства (АКРА) на 2019–2023 годы. В предыдущем прогнозе прирост ВВП оценивался в 1,4% в текущем, в 1,5% — в следующем году.

Экономисты ухудшили прогноз по росту экономики, несмотря на изменение с «высокой» на «среднюю» оценки вероятности введения новых экономических санкций против России (кроме санкций против госдолга). Степень их негативного влияния на российскую экономику АКРА оценивает как «слабую». В октябре 2018 года экономисты рейтингового агентства закладывали риск расширения санкций в базовый сценарий.

При этом среднегодовой курс доллара в 2020 году, согласно обновленному базовому сценарию, составит 73,8 руб., цена нефти марки Urals упадет до \$53 за баррель после \$61 в текущем году. Инфляция в 2020 году прогнозируется экспертами АКРА на уровне 4,7%. Ключевая ставка будет находиться на уровне 7,2%.

Минэкономразвития ожидает рост российского ВВП на 1,3% по итогам 2019 года. В 2020 году рост экономики, по прогнозу министерства, ускорится до 2,1%, в 2021-м — до 3,1%. В последующие годы он будет стабильно превышать 3%.

Эксперты АКРА ожидают снижения роста мирового ВВП с 3,3% в 2018 году до 2,2% в 2019 году и до 1,3% в 2020 году в базовом сценарии. Рецессия в США начнется в 2020 году, ВВП страны снизится на 0,7%. «С большой вероятностью взаимное повышение таможенных пошлин США и другими странами приведет к стагнации или экономическому спаду в некоторых развитых странах в период с 2019 по 2020 год», — предупреждают аналитики.

Замедление темпов роста мировой торговли может снизить объемы российского экспорта, говорится в макропрогнозе. Более 20% экспорта России приходится на прямых участников торговых войн и страны с риском введения протекционистских мер в ближайшем будущем. Введение торговых ограничений приведет к росту цен на импорт и снижению реального конечного спроса в конфликтующих странах, говорится в прогнозе АКРА. Это будет сдерживать рост спроса на традиционные для России экспортные товары и повышение цен на сырье (в том числе в Европе). В

результате на нефтяном рынке риски будут реализовываться не только на стороне предложения (ввод трубопроводных мощностей в США), но и на стороне спроса.

Если регулирование финансовой системы позволит выдержать ухудшение динамики экспорта без финансового стресса в банковской системе, то российская экономика сможет пройти неблагоприятный период с незначительными, но положительными темпами роста 0,4–0,9% в 2019–2020 годах, отметил замдиректора группы суверенных рейтингов и прогнозирования АКРА Дмитрий Куликов. Однако при более значительном спаде внешнего спроса либо в случае неадекватных мер регулирования возможно наступление рецессии. Максимальный спад экономики при реализации пессимистичного сценария может составить до минус 2,5–3% в 2019–2020 годах.

Аналитики АКРА представили крайне радикальный прогноз: в базовом сценарии предполагается начало глобального экономического кризиса в 2020 году, при этом российская экономика сохраняет низкие, но положительные темпы прироста ВВП, полагает директор по инвестициям «Локо-инвеста», экс-глава департамента макропрогнозирования Минэкономразвития Кирилл Тремасов. «Слишком плохо, просто драматично плохо выглядит прогноз по мировой экономике, а Россия при этом какой-то островок стабильности с сохранением положительной динамики. Такого еще не было в новейшей истории», — говорит он.

Прогноз АКРА на 2020 год как в отношении мировой конъюнктуры, так и в отношении России излишне консервативен, согласен главный аналитик «БКС Премьер» Антон Покатович. «Мы не ожидаем начала рецессии в экономике США в следующем году, как и не ожидаем появления критически негативных явлений в мировой экономике в целом», — сказал он РБК. Реализация этих событий начнется в 2021 году в том случае, если монетарных стимулов от национальных центробанков будет недостаточно, чтобы сгладить подъемы торговых конфликтов, или же сами торговые конфликты перерастут в более масштабные торговые войны.

По оценке Покатовича, темпы роста ВВП России в 2019 году будут находиться в диапазоне 0,8–1,2%, в 2020 году — 1,6–2,1%. Основным драйвером достаточно сдержанного роста российского ВВП будет являться курс госполитики, целью которого фактически является повышение стабильности экономики в ущерб ее росту.

В осторожной оценке мы прогнозируем рост ВВП РФ согласно прогнозам Минэкономразвития рост российского ВВП на 1,3% по итогам 2019 года. В 2020 году рост экономики, по прогнозу министерства, ускорится до 2,1%, в 2021-м — до 3,1%.

2.3. ОБЗОР РЫНКА КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ БАШКОРТОСТАНА

Цены на недвижимость в Уфе

Продажа

Недвижимость	Цена	Изменение за месяц	Изменение с начала 2019 г.	Изменение за год	Количество объявлений
Квартиры	67 555 руб./м ²	+2.58 %	+2.85 %	+8.5 %	481
- Вторичка	66 148 руб./м ²	+1.06 %	+0.01 %	+5.38 %	386
- Новостройки	77 327 руб./м ²	+2.66 %	+20.67 %	+56.89 %	76
Дома	9 271 026 руб.	+39.59 %	-24.97 %	-47.46 %	59
Земля	162 370 руб./сотка	-5.08 %	+15.08 %	+26 %	32
Офисы	48 461 руб./м ²	-0.83 %	-28.19 %	-23.08 %	14
Торговые площади	80 744 руб./м ²	-3.37 %	+5.52 %	+6.29 %	9

Рынок характеризуется ростом объема предложения, который прослеживается с лета 2015 г. Сначала причиной было налогообложение от кадастровой стоимости, далее наступили кризисные явления.

Средняя цена кв. м. коммерческой недвижимости по всем сегментам составляет 45.8 тыс. руб., в сегменте аренды - 511 руб./кв. м.

Рост объема предложения по количеству вариантов составил:

Торговая недвижимость - до 26%

Офисная недвижимость - до 32%

Производственно-складская - менее 10%

Соотношение количества предложений по продаже и аренде в целом - 31 и 61 продажа и аренда соответственно.

Количество предложений (из выборки удалены повторы) и диапазоны цен по сегментам

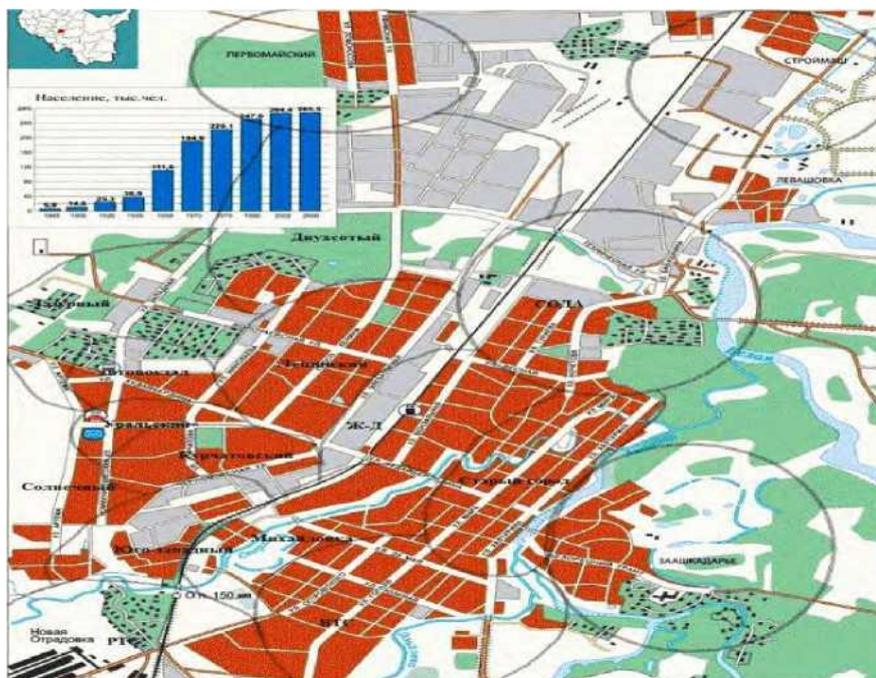
Тип	Продажа, тыс. руб./кв. м.			Аренда, руб./кв.м.\		месяц Ср. цена кв. м.
	Кол-во	Диапазон цены кв. м.	Ср. цена предложений	Кол-во	Диапазон предложений цены	
Универсальные	223	12-50	37,2	320	140-550	396
Торговые	161	42-91	69,4	242	250-1300	705
Офисные	67	30-82	52,3	182	200-900	409
Произв. - Склад	89	9-32	18,3	104	100-150	132
Итого/среднее	389		45,8	692		411

Районы	Торг	Продажа Офис/унив	Пр-скл.	Торг	Аренда Офис/унив	Пр-скл.
Восточный	68,3	49,1	18,1	810	532	128
Юго-западный	57,3	51	19,3	638	328	143
Микрорайон						
Центр	71,1	54,1	19,1	803	457	208
Сода	46,3	39,3	15,2	661	391	113
Солнечный	53,2	32,2	-	710	529	170
Старый город(Мира)	65	55,1	17,1	829	410	110
Прочее	45,3	51	15,2	558	257	115
Итого	69,4	25,8	18,3	705	409	132
Тип	45,8			511		

Изменения цен и ставок по коммерческой недвижимости в г. Стерлитамак за 10 месяцев.

Тип	Продажа	Аренда
Универсальные	-20 %	-25%
Торговые	-15%	-12%
Офисные	-17.4%	-19%
Производственно-складские	-8%	-5%
Итого	- 16.5%	- 15%

Сегодня явного дефицита помещений не наблюдается. Однако дефицит качественного предложения все же существует. На фоне общих тенденций техническое качество помещений не всегда отвечает современным требованиям.



Спрос на торговые помещения с декабря 2015 года резко снизился, на рынке высвободилось довольно большое количество помещений, однако в Стерлитамаке, в отличие от Уфы, где открытие

избыточного количества мега-моллов еще с 2013 года привело к массовому освобождению небольших торговых помещений на красных линиях, большинство помещений такого типа заняты и продолжают действовать. Свободные помещения позиционируются чаще как универсальные, они как правило, имеют большие площади, так как количество типичных современных офисных центров в Стерлитамаке невелико. За счет больших площадей, низкой ликвидности для мелкого бизнеса, снижение цены на них более выражено.

При анализе выборки пересечение сегмента торговых плюс офисных и универсальных помещений составляет до 40%. Иными словами, объявление по одному и тому же помещению подается в несколько разделов сразу.

На рынке торговой недвижимости основная часть заключенных сделок отмечается в сегменте аренды недвижимости - 75% за счет перехода арендаторов в более дешевые или освобождающиеся помещения. Интерес на покупку торговой недвижимости минимальный.

Объекты на первых этажах, на красных линиях и с отдельной входной группой сохраняют цену дольше. А объекты на второстепенных улицах с низким уровнем пешеходного и автомобильного трафика дешевеют.

В разбивке по площадям более половины спроса приходится на объекты площадью до 70 кв. м., бизнес сжимается. Тенденция снижения цен продажи будет сильнее, чем в аренде, так как сдача помещения в аренду является для собственников источником постоянного дохода на фоне роста содержания помещений.

В сегменте производственно-складских помещений цена предложения снизилась менее всего, так как ставки были не столь высоки, а предложение, сформированное из исторических объектов, производственных баз и т.д. - избыточно для условий развития производств и логистического бизнеса.

Наиболее развитым сегментом рынка остается торговая недвижимость. На него приходится основная доля предложения объектов коммерческой недвижимости, более 59% предложения по аренде, по продаже более 55%.

3. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Вариант наиболее эффективного использования имущества должен отвечать следующим критериям:

Критерий юридической допустимости

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

Критерий физической возможности

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

Критерий финансовой осуществимости

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

Критерий максимальной продуктивности

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

Анализ наиболее эффективного использования осуществляется в два этапа:

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

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

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

4. ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ

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

Для расчета рыночной стоимости объекта оценки традиционно используются три основных подхода к оценке:

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

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

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

Согласно затратному подходу стоимость объекта недвижимости определяется как сумма стоимости прав на земельный участок и стоимости воспроизводства или замещения улучшений с учетом накопленного износа. Под улучшениями понимаются здания и сооружения, имеющиеся на участке, а также подведенные к нему инженерные сети.

Под накопленным износом понимается общая потеря стоимости объекта оценки на дату определения стоимости под действием физических, функциональных и внешних факторов. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Исполнителю сделать вывод о невозможности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода к оценке в виду того что объектом оценки является встроенное помещение, и невозможно определить его точный объем.

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

признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от цен, которые сложились к настоящему моменту на аналогичное или схожее имущество.

Согласно подходу сравнительного анализа продаж, стоимость объекта оценки определяется ценами недавних сделок купли-продажи схожих по своим характеристикам (сравнимых) объектов, после внесения к этим ценам поправок, компенсирующих отличия между объектом оценки и аналогами.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода к оценке

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

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. Доходный подход основывается на принципе ожидания. Согласно данному принципу, типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость в обмен на право получать будущую прибыль от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Проведенные исследования и анализ полученной от Заказчика информации, позволили Оценщику сделать вывод о возможности расчета рыночной стоимости оцениваемого помещения в рамках доходного подхода к оценке.

5. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

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

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

Оценщиками был выявлен ряд предложений на продажу объектов недвижимости, схожих с оцениваемым. Для оцениваемого объекта недвижимости отобрано 4 аналога, с датой предложения – апрель 2019 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Данные предложений объектов-аналогов оцениваемого объекта недвижимости и их корректировка представлены в таблице

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения		апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.	апрель 2019 г.
Источник информации		собственник Денис 89961029929	собственник Евгений 89279505051	собственник Виталий 89870263921	собственник Александр 89870472891
Адрес Интернет-страницы		https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-free-appointment/12819940-838-0-m-9997627-rub-ul-mira-sovetskiy	https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-storage/4617592-500-0-m-6500000-rub-ul-profsoyuznaya-pervomayskiy	https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-office/1249549-450-0-m-4500000-rub-ul-komsomolskaya-komsomolskiy	https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-free-appointment/7616213-800-0-m-7000000-rub-trakt-orenburgskiy-ashkadarskiy-trakt
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Мира, 70	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, улица Профсоюзная 14	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, улица Комсомольская	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, тракт Оренбургский
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие охраны	да	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Состояние объекта	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.	удовлетв.
Площадь, кв.м.	5 201,9	838,0	500,0	450,0	800,0
Стоимость, руб.		9 997 627	6 500 000,0	4 500 000,0	7 000 000

Стоимость за 1 кв.м., руб.		11 930,34	13 000,00	10 000,00	8 750,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 930,34	13 000,00	10 000,00	8 750,00
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 930,34	13 000,00	10 000,00	8 750,00
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 930,34	13 000,00	10 000,00	8 750,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 930,34	13 000,00	10 000,00	8 750,00
Поправка на торг, %		-10,3%	-10,3%	-10,3%	-10,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 701,51	11 661,00	8 970,00	7 848,75
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 701,51	11 661,00	8 970,00	7 848,75
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 701,51	11 661,00	8 970,00	7 848,75
Поправка на площадь объекта, %		-21,0%	-26,1%	-27,1%	-21,5%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 454,19	8 617,48	6 539,13	6 161,27
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 454,19	8 617,48	6 539,13	6 161,27
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		8 454,19	8 617,48	6 539,13	6 161,27
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-14%	-14%	-14%	-14%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 034,58	7 841,65	9 307,78	5 457,56
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		8 160,39			
Итоговая стоимость объекта, руб.		42 449 533			

Источник: расчеты Оценщика.

Стоимость 1 кв.м. помещения расположенного на 1 этаже составляет 8 160,39 руб./кв.м.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия финансирования

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

Условия продажи

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

Условия рынка (время продажи)

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

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на цены предложений для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 10,3%.

Тип и назначение

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

Местоположение и доступность

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются не далеко друг от друга, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 95: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 4. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа)

Площадь, кв.м.		Усредненные данные по России (цены)							
		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,05	1,18	1,30	1,42	1,51	1,63	1,70
	50-100	0,95	1,00	1,12	1,23	1,35	1,44	1,55	1,61
	100-250	0,85	0,90	1,00	1,10	1,21	1,29	1,39	1,44
	250-500	0,77	0,81	0,91	1,00	1,09	1,17	1,28	1,31
	500-1000	0,71	0,74	0,83	0,91	1,00	1,07	1,15	1,20
	1000-1500	0,66	0,70	0,78	0,86	0,94	1,00	1,08	1,12
	1500-3000	0,61	0,64	0,72	0,79	0,87	0,93	1,00	1,04
>3000	0,59	0,62	0,69	0,76	0,84	0,89	0,96	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов /

Охрана.

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

Парковка.

Оцениваемый объект как и подобранные аналоги располагает стихийной парковкой, соответственно, корректировка равна нулю.

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки и объектов аналогов классифицируется как удовлетворительное, корректировка не применялась.

Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 5 201,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122, рассчитанная в рамках сравнительного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости с учетом НДС составляет:

42 450 000 (Сорок два миллиона четыреста пятьдесят тысяч) рублей.

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

7.1. 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 временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от её предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода. Таким образом, рассматриваемый метод используется, если:

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от объекта недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

– объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

1. Оценка потенциального валового дохода, который может быть получен от эксплуатации недвижимости в первый после даты проведения оценки год (с учетом предположения о том, что на дату оценки она была свободна, вакантна и доступна для сдачи в аренду типичному арендатору) на основе анализа рыночных арендных ставок.

2. Оценка потерь от неполной загрузки объекта оценки и не взысканных платежей.

3. Определение действительного валового дохода путем уменьшения потенциального дохода на величину неполной загрузки и недополучения арендных платежей.

4. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемого Объекта на основании анализа фактических (типичных) издержек на аналогичных объектах.

5. Расчет чистого операционного дохода путем уменьшения действительного валового дохода на величину издержек.

6. Расчет коэффициента капитализации.

7. Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет потенциального валового дохода

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

C_a – годовая рыночная арендная ставка за 1 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 в апрель 2019 г.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 5. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки.

Наименование характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		сентябрь-октябрь 2019 г.	сентябрь-октябрь 2019 г.	сентябрь-октябрь 2019 г.
Источник информации		+7 917 402-77-55	+7 987 491 9432	+7 (919) 152-68-17 +7 965 654-88-47
Адрес Интернет-страницы		https://ufa.cian.ru/rent/commercial/214826253/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/168718479/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_360_kv_m_bashkortostan_sterlitamak_respublika_bashkortostan_sterlitamak_mikrorayon_mihaylovskiy_ulica_shafieva_15_6820982327/
Наименование объекта	ПСН	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта		Башкортостан респ., Стерлитамак, https://ufa.cian.ru/snyat-pomeshenie-svobodnogo-naznachenija-bashkortostan-sterlitamak-orenburgskiy-trakt-0215284/	Башкортостан респ., Стерлитамак, Профсоюзная ул., 17с1.	Башкортостан респ., Стерлитамак, улица Шафиева, 15
Этаж	смешанное	смешанное	смешанное	смешанное
Арендные площади, кв.м.	5 201,9	150,0	от 10 до 11 000	360,0
Ставка аренды за 1 кв. м в год, руб. с НДС		2 880,00	1 728,00	2 760,00
Поправка на торг, %		-14,3%	-14,3%	-14,3%
Ставка аренды за 1 кв. м в год, руб.		2 468,16	1 480,90	2 365,32
Поправка на квартал, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 468,16	1 480,90	2 365,32
Поправка на этаж, %		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 468,16	1 480,90	2 365,32
Поправка на площадь, %		-11,0%	0,0%	-16,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		2 196,66	1 480,90	1 986,87

Наименование характеристики	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Поправка на состояние и уровень отделки, %.		-14,0%	-14,0%	-14,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв. м		1 889,13	1 273,57	1 708,71
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.	1 623,80			

Источник: расчеты Исполнителя.

Обоснование вносимых корректировок

Оцениваемые права

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

Условия рынка (время предложения)

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

Скидка на торг

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

Согласно данным Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 168, скидка на арендные ставки для активного рынка офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 9,2%.

Скидка на тип и назначение объекта

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

Местоположение и доступность

Объект оценки и все объекты-аналоги располагаются не далеко друг от друга, в связи с этим, к ним корректировка не вводилась.

Площадь объекта

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» таблица 99: матрицы коэффициентов – матрица представлена в таблице ниже

Таблица 6. Матрица коэффициентов на площадь объекта (аренда)

Площадь, кв.м.		Усредненные данные по России (арендные ставки)							
		Аналог							
		<50	50-100	100-250	250-500	500-1000	1000-1500	1500-3000	>3000
Объект оценки	<50	1,00	1,03	1,11	1,18	1,26	1,31	1,38	1,41
	50-100	0,97	1,00	1,07	1,14	1,21	1,27	1,33	1,36
	100-250	0,90	0,93	1,00	1,07	1,13	1,18	1,24	1,27
	250-500	0,84	0,87	0,94	1,00	1,06	1,11	1,16	1,19
	500-1000	0,80	0,82	0,88	0,94	1,00	1,04	1,10	1,12
	1000-1500	0,76	0,79	0,85	0,90	0,96	1,00	1,05	1,08
	1500-3000	0,73	0,75	0,71	0,86	0,91	0,95	1,00	1,02
>3000	0,71	0,73	0,79	0,84	0,89	0,93	0,98	1,00	

Источник: «Справочник оценщика недвижимости – 2018»

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» рисунок 56: Наиболее точно, данную таблицу выражает формула: $y = 1,3937 * (\text{Площадь объекта})^{-0,081}$

Тогда корректировка для каждого объекта-аналога составит:

Таблица 7. Расчет корректировки на площадь

Наименование показателя	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4
Площадь	5 201,90	400,00	300,00	150,00	120,00
Коэффициент на площадь	0,70	0,86	0,88	0,93	0,95
Корректировка на площадь, %		-18,8%	-20,6%	-25,0%	-26,3%

Источник: Расчеты оценщика

Охрана.

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

Парковка.

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

Состояние отделки помещений.

Состояние отделки объекта оценки и объектов аналогов классифицируется как удовлетворительное, корректировка не применялась.

Таким образом, средняя годовая ставка аренды помещений составляет: **1 623,80 рублей в год за 1 кв.м.**

Поскольку площадь объекта составляет: 5 201,9 кв.м., то потенциальный валовой доход составит:

$$\text{ПВД} = 1\,623,80 \times 5\,201,9 = 8\,446\,845,22 \text{ руб.}$$

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 - значение процента недозагрузки при сдаче в аренду офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 12,1%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

право расторгнуть с ним договор аренды, и сумма страхового депозита 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.

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

Тогда действительный валовой доход (ДВД) составляет:

$$\text{ДВД} = 8\,446\,845,22 \times (1 - 12,1\%) = 7\,424\,776,95 \text{ руб.}$$

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно Справочник оценщика недвижимости – 2018, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 13 - значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового

дохода офисно-торговых объектов свободного назначения и сходных типов объектов недвижимости составляет 17,9%.

Учитывая, что потенциальный валовый доход равен 8 446 845,22 руб., операционные расходы составят 1 511 985,29 руб..

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 8. Расчет чистого операционного дохода

Наименование характеристики	Значение
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	1 623,80
Площадь	5 201,9
Потенциальный валовый доход, руб.	8 446 845,22
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	0,0%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,1%
Действительный валовый доход, руб.	7 424 776,95
Операционные расходы, руб.	1 511 985,29
Чистый операционный доход, руб.	5 912 791,66

Источник: Расчеты оценщика

Таким образом, чистый операционный доход составил: **5 912 791,66 руб.**

7.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R — ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n — норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

Расчет ставки дохода на капитал производится методом кумулятивного построения:

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

$R_{бр}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет², которая на дату оценки составляет 8,80%;

R_p – премия за риск инвестирования в данный объект. Данная надбавка учитывает более высокую степень риска при размещении средств в более рискованных (по сравнению с государственными ЦБ) инвестиционных инструментах. Величина премии за риск варьируется в диапазоне от 1 % до 5 %. Учитывая характер оцениваемого объекта, величина премии за риск была экспертно принята на уровне 3,00%, исходя из фактического состояния объекта оценки

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

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

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 3 месяца, значение премии за низкую ликвидность составляет 1,9%;

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

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

1) прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) — этот метод целесообразно использовать, когда ожидается, что возмещение основной суммы будет осуществляться равными частями;

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

²Источник информации: <http://www.moex.com/ru/marketdata/indices/state/g-curve/>

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

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

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

где:

n – норма возврата капитала;

R – ставка дохода на капитал;

t – срок экономической жизни.

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

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,39%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице.

Таблица 9. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	7,58%
Премия за риск инвестирования	3,00%
Премия за низкую ликвидность	1,90%
Премия за инвестиционный менеджмент	3,00%
Ставка дохода на капитал	15,48%
Норма возврата инвестиций	0,39%
Коэффициент капитализации	15,87%

Источник: расчеты Исполнителя.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **15,87%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

$$C_{\text{ед. об.}} = : 5\,912\,791,66 / 15,87 = 37\,257\,666,41 \text{ руб.}$$

Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 5 201,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости с учетом НДС составляет в рамках доходного подхода:

37 258 000 (Тридцать семь миллионов двести пятьдесят восемь тысяч) рублей.

8. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

Таблица 10. **Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.**

№	Подход	Результат
1	Затратный подход	Не применялся
2	Сравнительный подход	42 450 000
3	Доходный подход	37 258 000

Источник: расчеты Исполнителя

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

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

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

Затратный подход

Оценка рыночной стоимости на основе затратного подхода отражает затраты на замещение оцениваемого объекта и его реальное техническое состояние, но не отражает тенденций в изменении рыночных условий и поведение инвестора. Данные, на которых основывается затратный подход, являются несколько устаревшими и не отражают реальную рыночную ситуацию. Также затратный подход не способен в полной мере учитывать конъюнктурные колебания и основной фактор – местоположение объекта. Рыночная стоимость прав на земельный участок принята на основе нормативной стоимости прав аренды с учетом поправочного коэффициента. Ввиду того, что реальная цена сделки устанавливается на аукционе, рассчитанное значение стоимости земли может не соответствовать рынку.

Затратный подход к оценке недвижимости применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичной недвижимости, или при специфичном функциональном назначении объектов недвижимости, в связи с чем, последние не представлены на рынке недвижимости. Затратный подход отражает текущий уровень цен в строительстве и накопленный износ здания. Исходя из того что объектом оценки является, объем

которого выделить не представляется возможным, данный подход не применялся и присвоен удельный вес, равный 0.

Сравнительный подход

Как правило, в условиях развитого рынка недвижимости, наибольшее приближение к 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 отсутствие надежной информации о будущем развитии рынка аренды недвижимости не позволяет получить максимально достоверную оценку стоимости объекта на основе доходного подхода. Учитывая вышеизложенное, данному подходу присвоен удельный вес, равный 0,5.

Согласование результатов различных подходов представлено в Таблице 10.2.

Таблица 11. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

Наименование	Значение, руб.	Весовой коэффициент	Средневзвешенное значение, руб.
Результат, полученный в рамках затратного подхода	Не применялся	0	0
Результат, полученный в рамках сравнительного подхода	42 450 000	0,5	21 225 000
Результат, полученный в рамках доходного подхода	37 258 000	0,5	18 629 000
Согласованное значение рыночной стоимости			39 854 000

Источник: расчеты Исполнителя

Таким образом, на основании анализа информации и проведенных расчетов, Справедливая стоимость права собственности нежилых помещений общей площадью 5 201,9 кв.м., расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122 по состоянию на 16 апреля 2019 г., с учетом НДС округленно составляет:

39 854 000 (Тридцать девять миллионов восемьсот пятьдесят четыре тысячи) рублей.

Без учета НДС округленно составляет:

33 212 000 (Тридцать три миллиона двести двенадцать тысяч) рублей

В том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- помещение общей площадью - 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	9 946 000
2	- помещение общей площадью - 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, этаж №2, этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95- 143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	22 251 000
3	- помещение общей площадью - 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	1 015 000
	ИТОГО:	33 212 000

Оценщик

 / Круглов Н.Т./

9. ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ


МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 13.10.2015

Документы-основания: * Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УН2-07/2015-С

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 2" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:56:060506:3149

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 1 557,7 кв.м, подвал № б/н, этаж № I, номера на поэтажном плане 1п-13п, 29п, 9-53, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/117-04/201/052/2015-3764/2


Государственный регистратор
(подпись, м.п.)
02-04/117-04/201/052/2015-3764/2

Калимуллина А. Р.

Иные участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 25.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, М.П.)

Калимуллина А. Р.

СВ 0324231



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

13.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 №ДС-УН2-07/2015-С

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 2" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:56:060506:3150

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 3 485,3 кв.м, подвал № б/н, этаж № 1, этаж № 2, этаж № 3, номера на поэтажном плане 14п - 28п, 95 - 143, 47а - 60а, 63а - 92а, 46б - 76б, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/117-04/201/052/2015-3767/2



Государственный регистратор

(подпись, М.П.)

Калимуллина А. Р.

02-04/117-04/201/052/2015-3767/2

Новые участники общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 25.08.2015 :

не зарегистрировано



Государственный регистратор

(подпись, м.п.)

Калимуллина А. Р.

СВ 0324230



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(УПРАВЛЕНИЕ РОСРЕЕСТРА ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН)

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи:

13.10.2015

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 07.08.2015 № ДС-УН2-07/2015-С

Субъект (субъекты) права: Владельцы инвестиционных паев - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 2" данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:56:060506:3151

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 158,9 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане 5н-7в, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/117-04/201/052/2015-3768/2

Государственный регистратор



(ПОЛНОВ, М.Л.)

Калимуллина А. Р.

02-04/117-04/201/052/2015-3768/2

Ниже участки общей собственности согласно записям Единого государственного реестра прав по состоянию на 25.08.2015 :

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, м.п.)

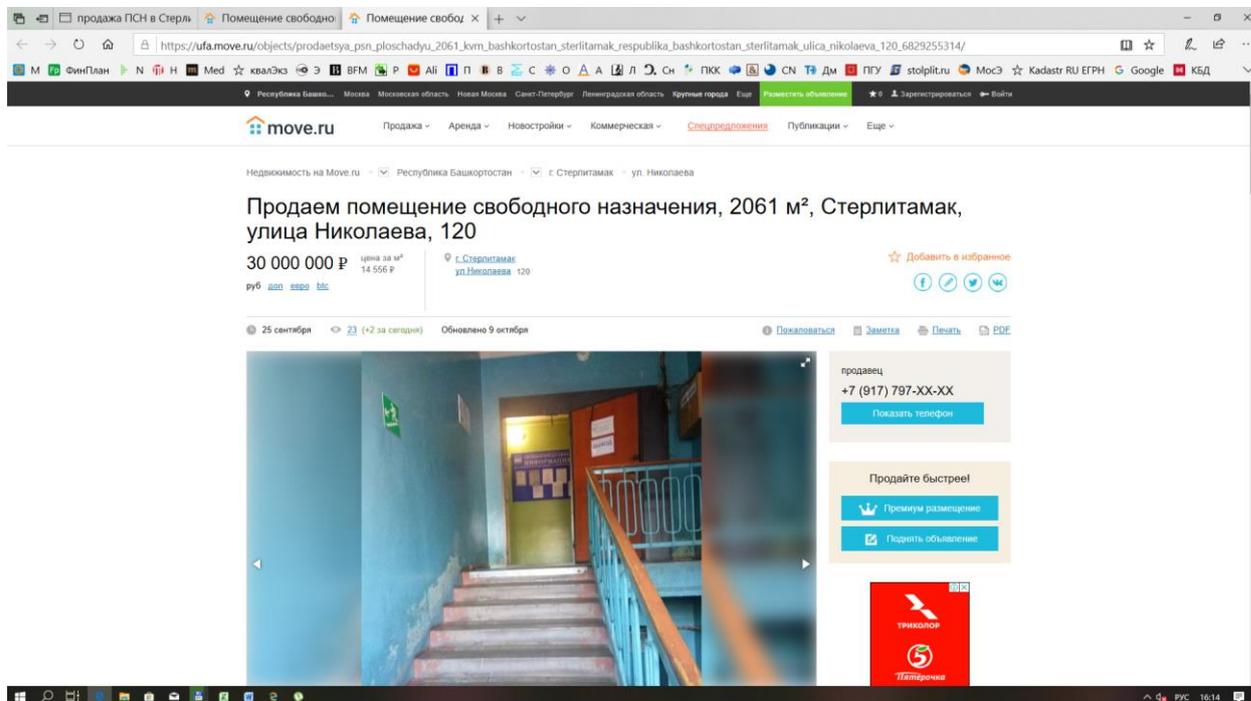
Калимуллина А. Р.

СВ 0324233

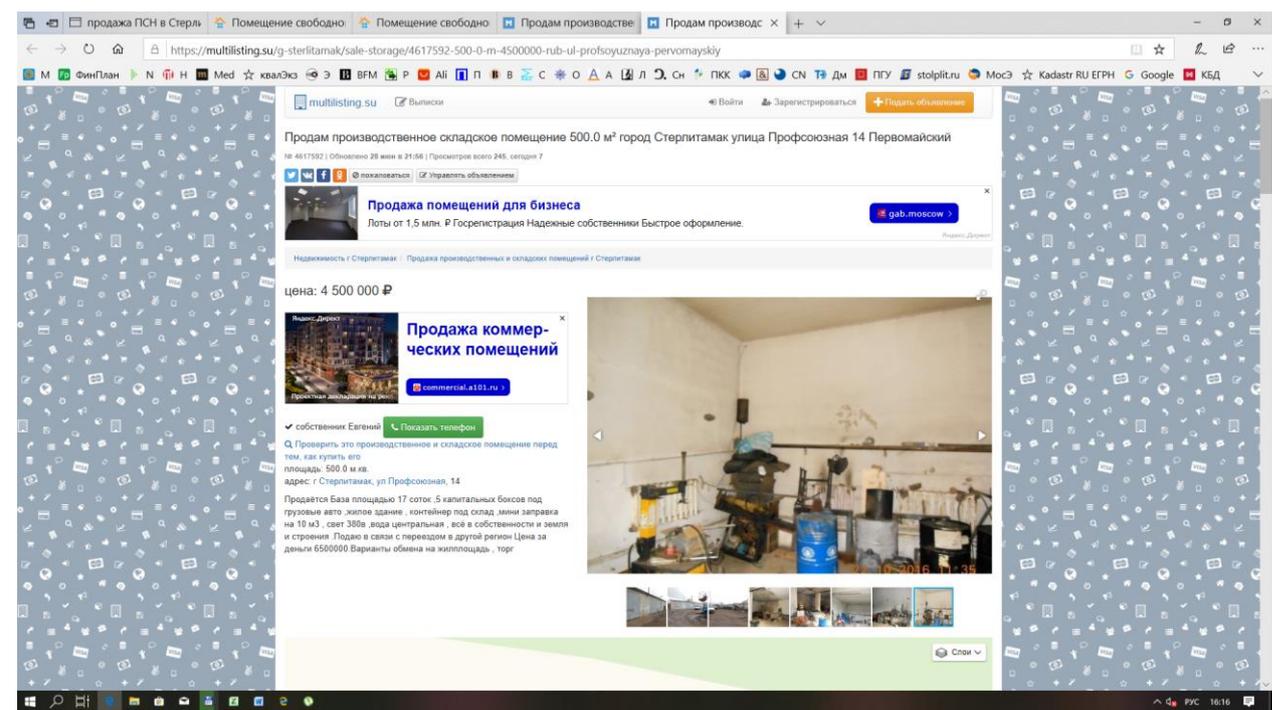
10. ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

1. https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_2061_kv_m_bashkortostan_sterlitamak_respublika_bashkortostan_sterlitamak_ulica_nikolaeva_120_6829255314/



2. <https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-storage/4617592-500-0-m-4500000-rub-ul-profsoyuznaya-pervomayskiy>



3. https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_10045_kvm_bashkortostan_sterlitamak_ul_ivleva_13_6816454472/

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main image is a photograph of a large, multi-story brick building with a paved parking lot in front. Several cars are parked in the lot. To the right of the main image is a sidebar with a yellow 'Продайте быстрее!' (Sell faster!) button and a blue 'Премью размещение' (Premium placement) button. Below this is a white box for 'DEM GROUP GmbH' with the text 'Дома и квартиры в Германии покупайте у немецкой компании!' (Buy houses and apartments in Germany from a German company!) and a blue 'ОТКРЫТЬ' (OPEN) button. Below the main image is a table with property details:

Цена:	15 500 000 Р	Общая площадь:	1004.5 м²
Цена за м²:	15 431 Р	Дата публикации:	24 января
Комиссия агенту:	без комиссии	Дата обновления:	9 октября
Тип объекта:	псн	ID:	681-645-447-2
Тип объявления:	вторичка		

Below the table is a section titled 'Описание' (Description) with text: 'Помещение 1004.5 кв.м. 1этаж, шатровая кровля полностью заменена в этом году на новую, высота потолков 4.5 метра, кирпич лпстройга 2005 года с ремонтом системы кондиционирования, пожарной сигнализацией, тепловыми опскалелами на входе, несколько зон загрузки-выгрузки свободный заезд и загрузка-выгрузка еврофуру, стоянка на 50-70 авто. Свое газовое отопление(два новых энергосберегающих котла смонтированы в этом году, новые биметаллические панели), электрическая мощность 80 квт, вода канализация. Помещение сдаю на 15 лет до 2033 крупному федеральному ритейлеру сети магазинов'.

4. https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_psn_ploschadyu_455_kvm_bashkortostan_sterlitamak_respublika_bashkortostan_sterlitamak_depovskaya_ulica_17_6799017501/

The screenshot shows a real estate listing on the move.ru website. The main image is a photograph of a long, single-story white brick building with several windows and a large open area in front. To the right of the main image is a sidebar with a yellow 'Продайте быстрее!' (Sell faster!) button and a blue 'Премью размещение' (Premium placement) button. Below this is a white box for 'Александр +7 (917) 463-XX-XX' with a blue 'Показать телефон' (Show phone) button. Below the main image is a section titled 'Продаю помещение свободного назначения, 455 м², Стерлитамак' (Selling a free-purpose room, 455 m², Sterlitamak) with a price of '4 550 000 Р' and 'цена за м² 10 000 Р'. The listing includes a date '25 января 2018', a view count '369 (+1 за сегодня)', and an update date 'Обновлено 10 октября'. The listing also includes a 'Популярные сайты' (Popular sites) section and a 'Купить помещение свободного назначения (ПСН) в Стерлитамаке - 72 объявления, продажа ПСН в Стерлитамаке на Мо...' (Buy a free-purpose room (PSN) in Sterlitamak - 72 listings, sale of PSN in Sterlitamak on Mo...) section.

Аренда помещений

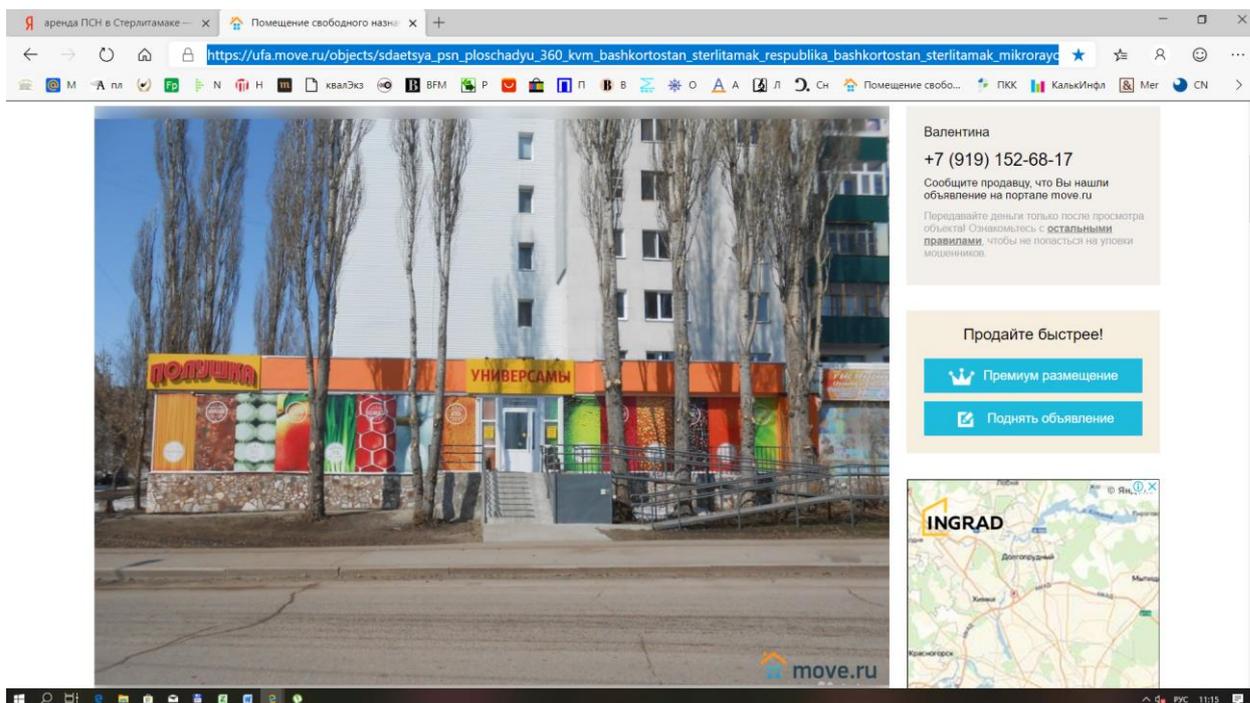
1. <https://ufa.cian.ru/rent/commercial/214826253/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial building with a total area of 150 m², located in Sterlitamak, Republic of Bashkortostan, at Orenburgskiy trakt, 21. The monthly rent is 36,000 RUB, which is 2,800 RUB per m² per year. The listing includes a photo of the building and a contact number: +7 917 402-77-55. The listing is dated August 23, 2019, and has been viewed 21 times.

2. <https://ufa.cian.ru/rent/commercial/168718479/>

The screenshot shows a real estate listing on the CИАН website. The listing is for a commercial building with a free designation, located in Sterlitamak, Republic of Bashkortostan, at Profsoyuznaya ul., 17c1. The area is between 10 and 11,000 m². The monthly rent is between 1,440 and 1,584,000 RUB, which is 1,728 RUB per m² per year. The listing includes a photo of the building and a contact number: +7 917 402-77-55. The listing is dated September 11, 2019, and has been viewed 66 times.

3. https://ufa.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_360_kvм_bashkortostan_sterlitamak_respublika_bashkortostan_sterlitamak_mikrorayon_mihaylovskiy_ulica_shafieva_15_6820982327/



11. ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ



НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
"САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ АССОЦИАЦИИ
РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ"

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.

Дата

№ 1272-07

Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. оценщика)*
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области

16.05.2002

(данные документа, удостоверяющего личность)
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 АССОЦИАЦИИ РОССИЙСКИХ МАГИСТРОВ ОЦЕНКИ»

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

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица

Москва



Петровская Е.В.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2060

**СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА
ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

СТРАХОВАТЕЛЬ (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ		
Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности.		
Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».		
Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)		
Страховая сумма		Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)		17 500 руб. 00 коп. (Семнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,058333 %	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «18» июня 2019 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «18» июня 2019 г.	по «17» июня 2020 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1 000 000 руб. 00 коп. (Один миллион рублей 00 копеек). К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).		

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:  /Е.А. Горбатенко/

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи 04.062019 г.

СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 190F0B40R2893

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

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ «ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ»

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

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

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

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

Страховая сумма	Страховая премия
100 000 000 руб. 00 коп. (Сто миллионов рублей 00 копеек).	35 000 руб. 00 коп. (Тридцать пять тысяч рублей 00 копеек).
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,035% от страховой суммы
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2019 г.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2019 г. по «01» сентября 2020 г.

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

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

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

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

От имени Страховщика:

М.П. / Д.Г. Пудан/

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «15» августа 2019 г.

Пронумеровано, пронумеровано

Всего 33 Фискальные листов

Ген. Директор Глуцкий Д.Е.

