



ОТЧЕТ № 55-УН2/82к-85к-20

Об оценке справедливой стоимости прав собственности на объекты, расположенные по адресу:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126В, строение 1, помещение 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 (условный) номер 02:56:060506:3149;
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126В, строение 1, помещение 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
(условный) номер 02:56:060506:3150;
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - помещение общей площадью – 158,9
кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5В-7В, кадастровый (условный)
номер 02:56:060506:3151.

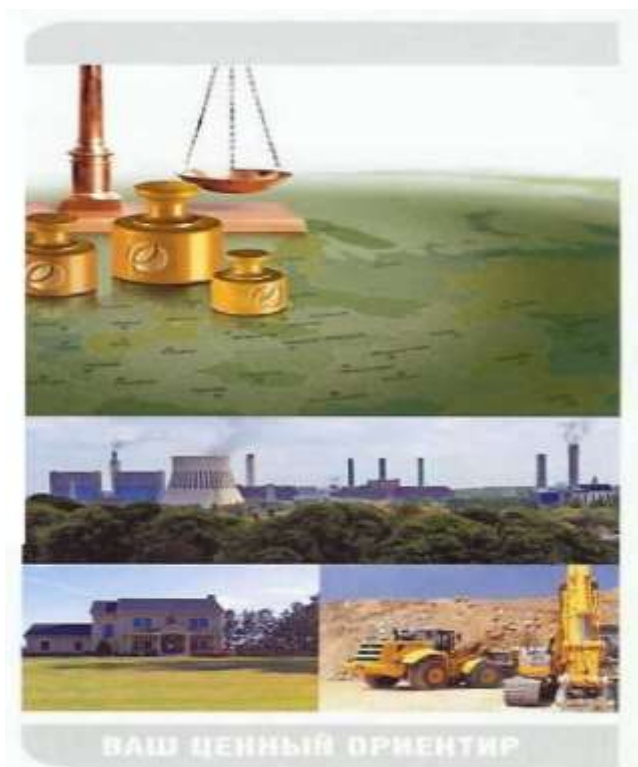
ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ: Приложение № 55-УН2/82к-
85к-20 от 07 апреля 2021 г. к Договору № УН2-О/2015-
ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 07 апреля 2021 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА: 07 апреля 2021 г.

ЗАКАЗЧИК: ООО УК «НАДЕЖНОЕ УПРАВЛЕНИЕ» Д.У. ЗПИФ
Недвижимости «Уральская недвижимость 2»

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Москва 2021 г.



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

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 № 55-УН2/82к-85к-20 от 07 апреля 2021 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, зд.126в, строение 1, помещение 1, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 2, 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 07 апреля 2021 г. без учета НДС округленно, составляет:

29 882 000

(двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) 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, зд.126в, строение 1, помещение 1;	10 554 000
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, зд.126в, строение 1, помещение 2;	18 186 000
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;	1 142 000
	ИТОГО:	29 882 000

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 отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения.

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

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

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

Генеральный директор

07 апреля 2021 г.



Слуцкий Д.Е.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1.	РЕЗЮМЕ ОТЧЕТА.....	5
1.1.	ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	5
1.2.	ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ.....	7
1.3.	СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	7
1.4.	ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИВАЮЩИЕ УСЛОВИЯ	8
1.5.	ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	9
1.6.	КВАЛИФИКАЦИЯ ОЦЕНЩИКОВ	10
1.7.	МЕТОДИЧЕСКИЕ ОСНОВЫ ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТ	10
1.8.	ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ.....	12
1.9.	ПРОЦЕСС ПРОВЕДЕНИЯ РАБОТЫ.....	14
2.	ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА.....	17
2.1.	ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	25
3.	АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	27
3.1.	ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ.....	27
3.2.	ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
4.	АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	33
5.	ОБЩАЯ МЕТОДИКА ИССЛЕДОВАНИЯ	35
6.	ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	37
7.	СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	38
8.	ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	51
8.1.	ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ.....	51
8.2.	РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ	65
9.	СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА.....	68
	ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ	71
	ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ.....	91
	ПРИЛОЖЕНИЕ 3. ДОКУМЕНТЫ ИСПОЛНИТЕЛЯ.....	94

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, зд.126в, строение 1, помещение 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 (условный) номер 02:56:060506:3149; республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 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 (условный) номер 02:56:060506:3150; республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - 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)	07 апреля 2021 г.
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. без НДС	Затратный подход – не применялся Сравнительный подход – 30 592 391,41 руб. Доходный подход – 29 171 149,15 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., расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 1, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в,

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 201,9 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126в, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г.
СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126в, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 2, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, Д. 122

строение 1, помещение 2, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122. по
состоянию на 07 апреля 2021 г., без учета НДС округленно, составляет:

29 882 000

(двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) рублей.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки	Приложение № 55-УН2/82к-85к-20 от 07 апреля 2021 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, зд.126в, строение 1, помещение 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 (условный) номер 02:56:060506:3149; республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 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 (условный) номер 02:56:060506:3150; республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - 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	07 апреля 2021 г.
Срок проведения оценки	С 07 апреля 2021 г. по 07 апреля 2021 г.
Дата составления отчета	07 апреля 2021 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 3-х лет.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностях в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен до 02.06.2021 г.)
Сведения о страховании ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.

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» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. № 298, ФСО №3 «Требования к отчету об оценке» утверждённые приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7 «Оценка недвижимости» утверждённый 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

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.
Номер и дата выдачи квалификационного аттестата	Аттестат №002912-1 от 02 февраля 2018 г. по направлению «Оценка недвижимости» (в соответствии с Постановлением Правительства Российской Федерации от 03.04.2020 № 440 «О продлении действия разрешений и иных особенностей в отношении разрешительной деятельности в 2020 году» срок действия квалификационного аттестата продлен до 02.06.2021 г.)
Сведения о страховании ответственности	Гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована в ООО «Абсолют Страхование» Полис №022-073-005152/20 от 03.06.2020 г. Срок действия с 18.06.2020 по 17.06.2021 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия.
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: г. Москва, ул. Пятницкая, д. 5, стр. 1.
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 сравнимым 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 подано Приложение № 55-УН2/82к-85к-20 от 07 апреля 2021 г. к договору № УН2-О/2015-ОБИКС от 29.09.2015 г.

В соответствии с Приложением № 55-УН2/82к-85к-20 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, зд. 126, строение 1, помещение 1; Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 2; 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: 07 апреля 2021 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

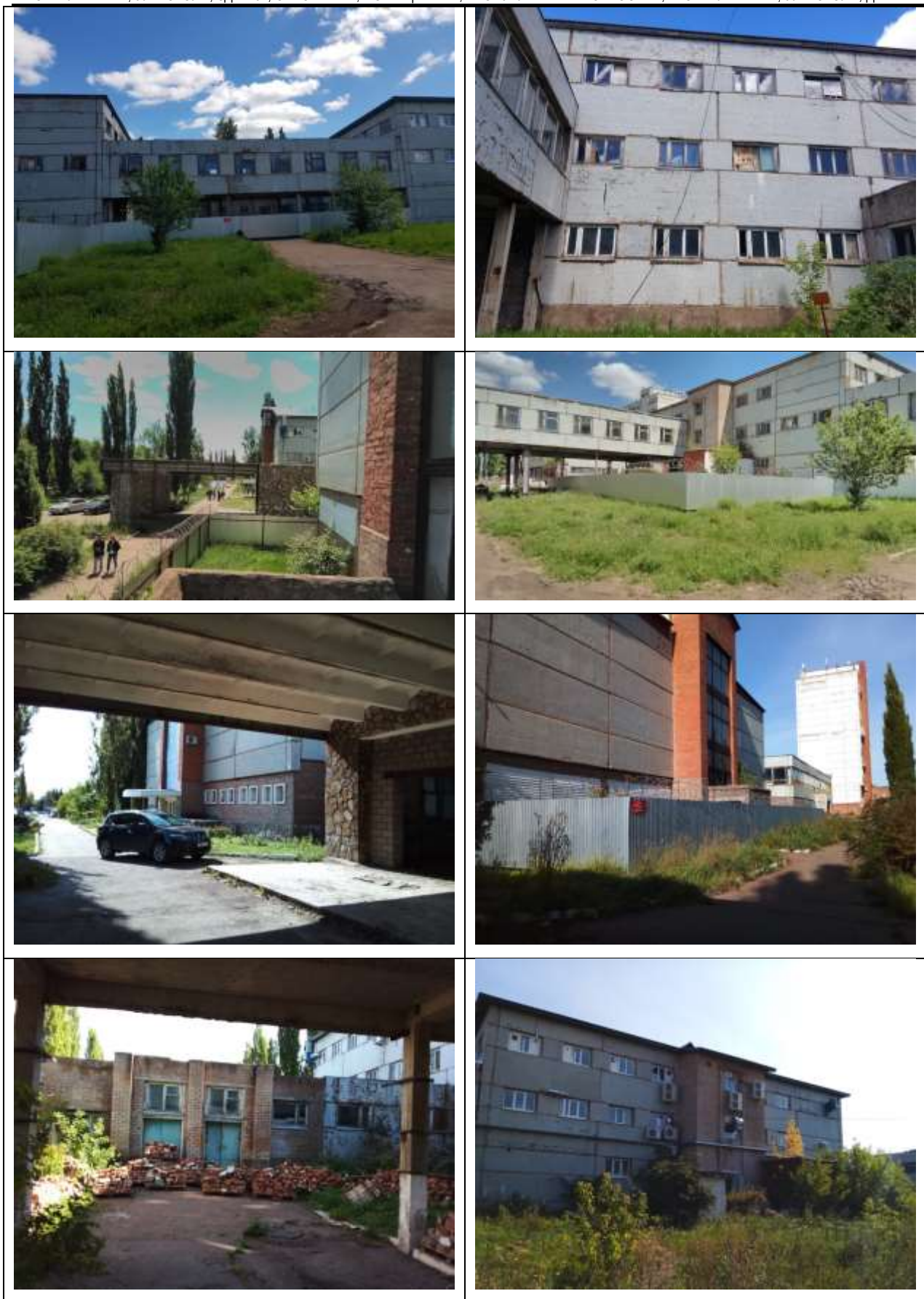
Объект оценки представляет собой право собственности на нежилые помещения, общей площадью 5 201,90 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 1, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 2, 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.	Расположение на этаже	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), расположенный по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 1	1 557,7	Подвал - 373,8 кв.м.; 1 этаж - 1 183,9 кв. м.	частично эксплуатируется	часть помещений площадью 890,2 кв.м. (вход, справа при входе и основная центральная часть) отремонтирована
2	Помещение нежилое, подвал, этаж 1, этаж 2, этаж 3, номера на поэтажном плане 14п-28п, 95-143, 47а-60а, 63а-92а, 46б-76б, расположенный по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 2	3 485,3	Подвал - 375,8 кв.м.; 1 этаж - 1 015,2 кв.м.; 2 этаж – 1 005,6 кв.м.; 3 этаж – 1 088,7 кв.м.	не эксплуатируется	требуется ремонт
3	Помещение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, расположенный по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	158,9	4 этаж – 158,9 кв.м.	не эксплуатируется	требуется ремонт

Общий вид здания



1) Помещение нежилое, подвал, этаж 1, номера на поэтажном плане 1п-13п, 29п, 9-53, расположенное по адресу РБ, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 1.

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, вполь 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.





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.

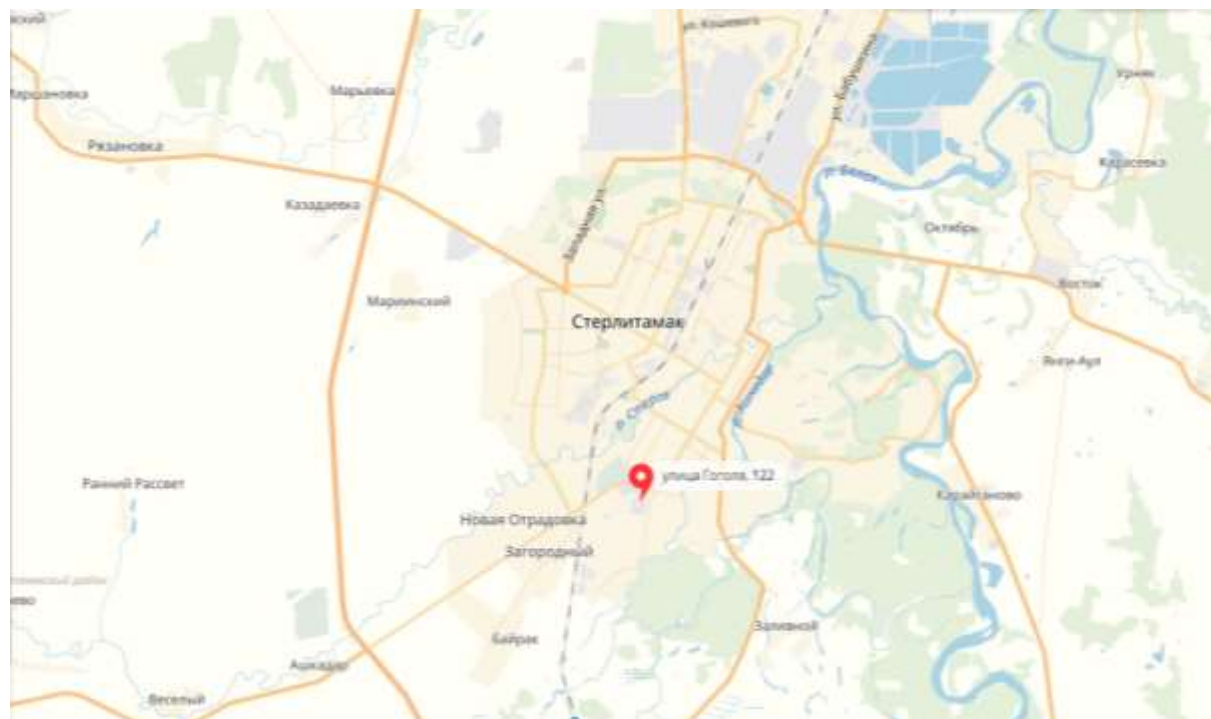
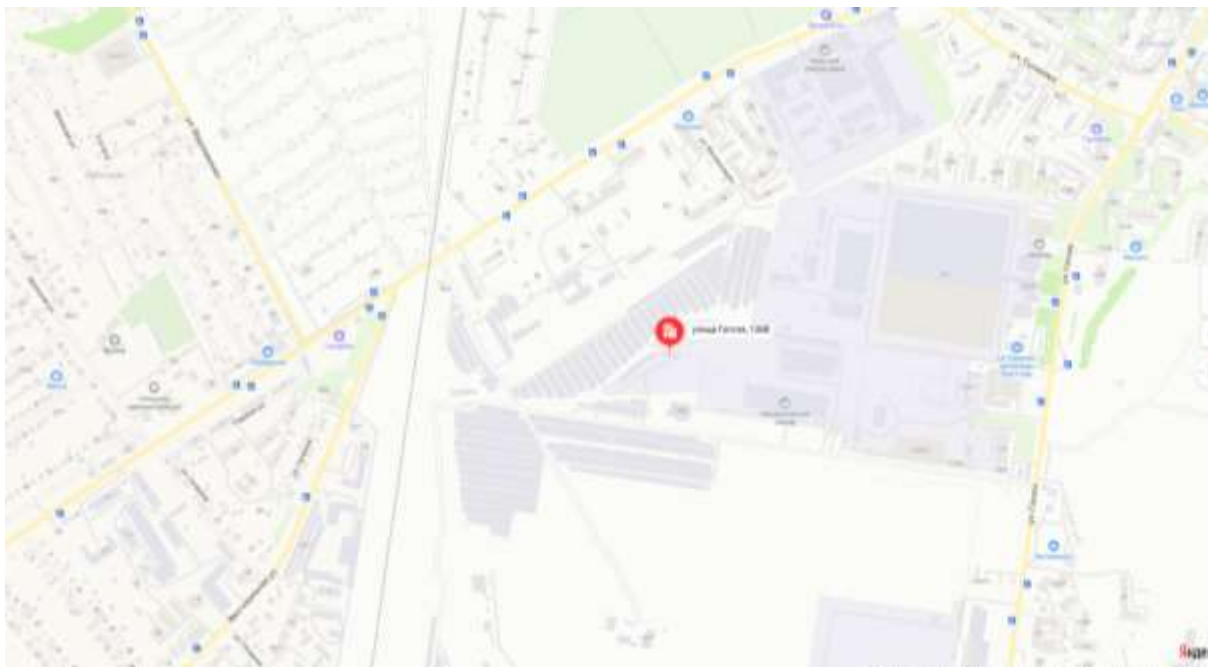
Крыша в некоторых местах дает течь, много окон разбито, за счет чего внутрь попадает много влаги, что приводит к образованию плесени на полу и потолке.





2.1. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

Объект расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 1, Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 2, 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 (скрыта 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 подъёмниками. 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

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

3.1. ФУНДАМЕНТАЛЬНЫЕ ФАКТОРЫ²

- По мере пересмотра прогнозов, восстановление экономики России откладывается. По оптимистичному сценарию рост во втором квартале, по пессимистичному – в четвертом.
- Внешний спрос не будет стимулировать экономику страны в 2021 г., внутренний спрос зажат между снижением располагаемых доходов и сжатием товарных запасов.
- Жилищное строительство и ипотечное кредитование по-прежнему будут драйверами экономики в 2021г.

МАКРОЭКОНОМИКА

	2019	2020	2021	2022	2023
Рост ВВП, %	1,3	-3,7	1,7	3,1	2,0
RUB/USD	64,7	72,5	76,22	77,32	78,27
ИПЦ, %	4,5	3,3	3,0	3,4	3,0
Дефлятор ВВП, %	4,7	-2,7	5,5	7,7	8,0
Кредитная ставка, %	5,54	6,8	6,2	6,2	6,0
Баланс госбюджета, % от ВВП	1,9	-8,1	-3,5	-1,3	-1,0
Потребительские расходы, %	2,5	-7,8	4,5	4,4	3,2
Государственные расходы, %	2,1	1,4	0,1	0,5	0,9
Безработица, %	4,0	3,9	5,4	5,0	4,9
Мировая цена на нефть BRENT	54,4	41,3	48,3	55,2	58,4

Источник: Oxford Economics 24.12.2020

ЗАТУХАЮЩИЙ РОСТ ЭКОНОМИКИ ПОСЛЕ ПАНДЕМИИ



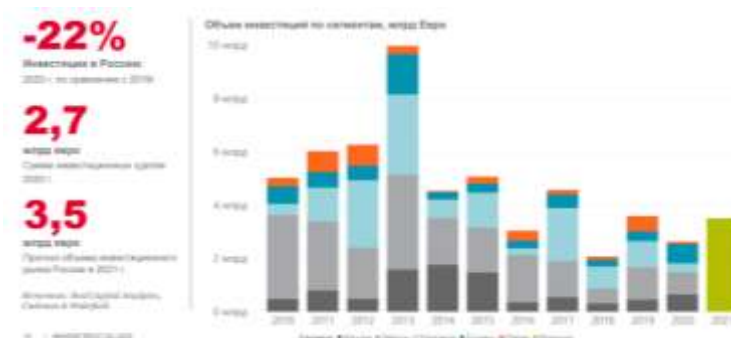
² Источник Отдел исследований Cushman & Wakefield (<http://cwrussia.ru/analytcs/reviews/>)

ИПОТЕЧНЫЙ БУМ 2020

Рост валютного курса и закрытие границ из-за пандемии заставило потребителей пересмотреть свои траты. Традиционно покупка жилья в ипотеку рассматривается в России как накопление благосостояния. Поэтому льготная ипотека, безопасность, предоставляемая системой эскроу счетов, неуверенность в завтрашнем дне плюс смена поколений вызвали очередную волну роста ипотечного долга

2020 - ИНВЕСТИЦИОННАЯ ПАУЗА

В 2020 году объемы инвестиций в коммерческую недвижимость оказались предсказуемо низкими. Свой вклад в снижение внесла и девальвация рубля. Мы ожидаем, что в ближайшие годы емкость инвестиционного рынка будет составлять 3-4 млрд Евро.



Восстановление глобальной экономики – второе полугодие 2021 года.

- Для России есть шанс на ускоренное восстановление во втором квартале за счет активизации внутреннего спроса.
- Экспортные доходы будут ограничены низким глобальным спросом, внутренний спрос – основной фактор развития. Если эта возможность будет упущена, то рецессия может продлиться.
- Избыточные реакции регуляторов (фиксация цен, административные ограничения, увеличение налогового бремени) – основные факторы риска.
- Социальная напряженность будет провоцировать регулятора на ошибочные действия.

3.2. ОБЗОР РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ³

Обзор рынка коммерческой недвижимости городов Республики Башкортостан и г. Стерлитамак октябрь 2020 года.

Сегмент продаж и аренды.

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний и включает в себя рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс). К нежилым объектам также относятся те, которые напрямую не участвуют в коммерческом обороте, по ним нет рынка как такового – это инфраструктурные объекты, ЛЭП, теплотрассы и т.д.

Необходимо отметить, что в коммерческом секторе преобладающей формой сделок последние годы является аренда, которая составляет от 60% в общем объеме.

Коммерческая недвижимость может быть подразделена на приносящую доход – собственно коммерческую недвижимость и создающую условия для его извлечения – промышленную недвижимость.

К недвижимости, приносящей доход, можно отнести: офисные помещения; гостиницы; гаражи-стоянки (автопаркинги); магазины и торговые комплексы; универсальные помещения; торгово-развлекательные комплексы; и т.д.

Основные ценообразующие факторы сегмента:

- общая экономическая ситуация
- наличие концентрации бизнеса по районам, торговым или офисным центрам
- развитие производств в городе (для пр.-складской)
- уровень соответствия помещения современным требованиям.
- влияние развития интернет на сферу целевого использования объекта.

Тенденции рынка Республики Башкортостан

В сегменте с апреля 2020 года, несмотря на экономические сложности в стране, отмечена достаточная активность. Динамика объектов связана с трансформацией многих сфер бизнеса вследствие пандемии. В целом в экспозиции 3246 объектов в сегменте продаж и 4482 в сегменте аренды. С ценами представлено 90% объектов.

³ http://www.expert-russia.ru/m/analytics/kommercheskaya_nedvizhimost/obzor-rynka-kommercheskoy-nedvizhimosti-gorodov-respubliki-bashkortostan-i-g-ufa-oktyabr-2020-goda-s/

Пик активности сегмента аренды пришелся на весну, и был вызван как положительными новостями об отмене самоизоляции, так и негативными ее последствиями.

В сегменте продаж активность началась с лета, и причин ее намного больше, чем в сегменте аренды. В частности, здесь присутствуют также инвестиционные желания покупки, связанные с опасениями об инфляции или девальвации накоплений.

Динамику изменения цен продаж коммерческой недвижимости в текущем экономическом можно проанализировать в таблицах ниже. В некоторых городах республики отмечено повышение средней цены некоторых подсегментов, В целом выборка по большинству помещений в подсегментах ограничена, несмотря на общий достаточно большой объем предложений.

Республика Башкортостан и отдельные города кратко. Октябрь 2020 года

Общий объем выборки по Республике Башкортостан в октябре – 3246 тыс. вариантов в продаже, аренда - 4482 варианта. С ценами представлено в сегменте продаж 90% вариантов, иногда вариант представлен с разными ценами несколько раз, в сегменте аренды – 95%. Средняя цена КН по Респ. Башкортостан 35040 руб.

Площади помещений – от 10 до 12000 кв.м., цена кв.м. от 800 до 165000 руб

Средний диапазон цен большинства предложений по основным городам РБ (кроме г. Уфы) - от 15000 до 55000 руб\кв.м.

Средняя цена торговых помещений (867 шт) -38110 руб\кв.м

Офисных (890шт) – 32450 руб\кв.м

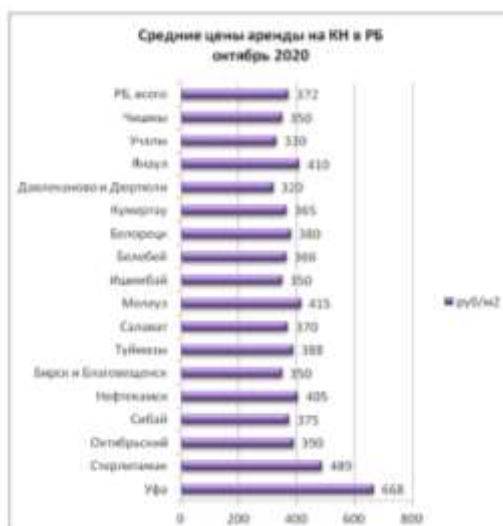
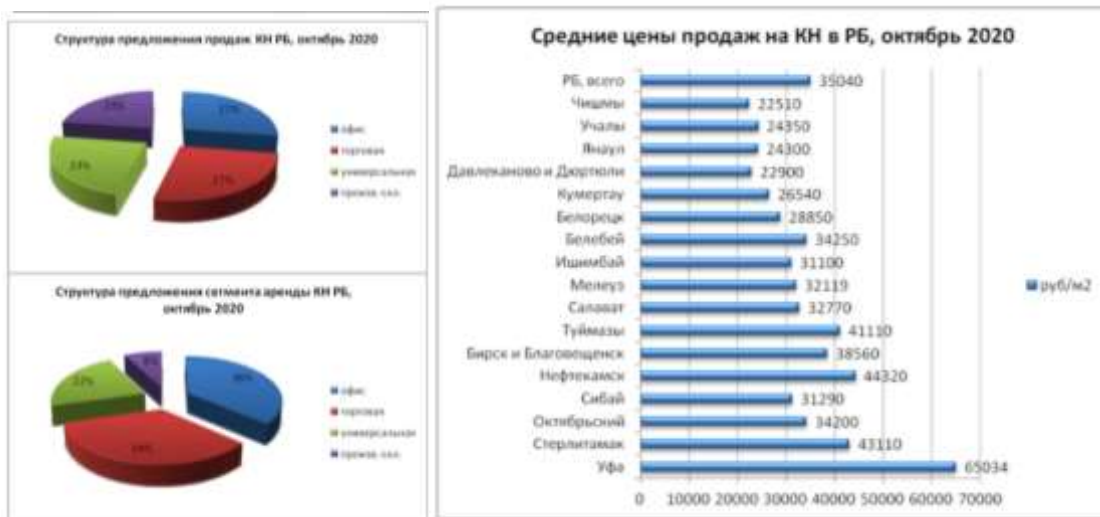
Свободного назначения (753 шт) – 32110 руб\кв.м

Производственно-складские (736шт) – 12340 руб\кв.м

В сегменте продаж заметен явный избыток предложения по сравнению с предыдущим периодом по производственным и складским помещениям.

Также в экспозиции отмечается преобладание объектов для продажи, экспозиция предложений по аренде намного меньше. Но одной из вероятных причин такой разницы является сдача в аренду с помощью наружной рекламы на объекте. Что в сегменте продаж менее эффективно. Также собственники избавляются от нерентабельных для них объектов или избыточных активов.

Структура предложения продаж КН РБ		Аренда
офис	890	1630
торговая	867	1531
универсальная	753	979
произв.-скл.	736	342
ИТОГО	3246	4482



Средние цены в сегменте коммерческой недвижимости в апреле 2020 года в сравнении по городам Республики Башкортостан

Город	Продажа, руб/м²	Аренда, руб/м²
Уфа	65034	668
Стерлитамак	43110	489
Октябрьский	34200	390
Сибай	31290	375
Нефтекамск	44320	405
Бирск и Благовещенск	38560	350
Туймазы	41110	388
Салават	32770	370
Мелеуз	32119	415
Ишимбай	31100	350
Белобей	34250	366
Белорецк	28850	380
Кумертау	26540	365
Давлеканово и Дюртюли	22900	320
Янаул	24300	410
Учалы	24350	330
Чишмы	22510	350
РБ, всего	35040	372

Стерлитамак

Средняя цена кв.м. в сегменте продаж - 43110 тыс руб. Количество предложений – 189.

Торговая – 48990 руб/кв.м.

Офисная – 45590 руб/кв.м.

Свободного назначения – 42770 руб/кв.м.

Производственно -складская – 21200 руб/кв.м.

Количество предложений в аренде - 82. Особенностью г. Стерлитамака является высокая заполняемость торговых площадей в центральных районах, несмотря на наличие торговых центров и их развитие. В сегменте производственно – складских остается избыточность за счет старого постсоветского фонда предприятий.

4. 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.

5. 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.

6. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

7. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

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

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

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

Основные этапы метода сравнительного анализа продаж:

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

Выбор объектов-аналогов и внесение корректировок

При определении 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 – октябрь 2020 г., по которым и был проведен расчет стоимости 1 кв.м. общей площади.

Оценщик полагает, что представленные к оценке помещения являются функционально единым блоком. Оценщик использовал аналоги с подобными площадями в составе которых разноэтажные помещения включая подвальные, поэтому оценка и расчетные процедуры выполнялись для единого блока в составе помещений подвала, первого и четвертого этажей.

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

Таблица 3. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости объекта площадью 1 557,7 кв.м.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.	Апрель 2021 г.
Адрес Интернет-страницы		Этажи - Стерлитамакский офис Агентство недвижимости +7 987 042-60-07	собственник. Телефон - 89279505051	Этажи - Стерлитамакский офис Агентство недвижимости +7 986 966-50-00
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229401055/	https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-storage/4617592-500-0-m-4000000-rub-ul-profsoyuznaya-pervomayskiy	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229400955/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 126в, строение 1, помещение 1	Башкортостан респ., Стерлитамак, Первомайский микрорайон	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул Профсоюзная, 14	Башкортостан респ., Стерлитамак, ул. Зои Космодемьянской, 6
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие охраны	да	да	да	да

Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Расположение на этаже	Подвал - 373,8 кв.м.; 1 этаж - 1 183,9 кв.м.	1	1	1
Состояние объекта	часть помещений площадью 890,2 кв.м. (вход, справа при входе и основная центральная часть) отремонтирована	среднее состояние	требуется ремонт	требуется ремонт
Площадь, кв.м.	1 557,7	1 730,0	350,0	389,4
Стоимость, руб.		22 000 000	4 500 000	3 400 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на торг, %		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на этаж расположения, %		-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 327,31	10 441,31	7 090,77
Поправка на площадь объекта, %		1,4%	-17,5%	-16,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 471,89	8 614,08	5 927,88
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 471,89	8 614,08	5 927,88
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 201,9 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126В, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126В, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 2, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, Д. 122

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 471,89	8 614,08	5 927,88
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-8,6%	7,7%	7,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 571,31	9 277,36	6 384,33
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		8 411,00		
Итоговая стоимость объекта с НДС, руб.		13 101 814,70		
Итоговая стоимость объекта без НДС, руб.		10 918 178,92		

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 4. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости объекта площадью 3 485,3 кв.м.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		октябрь 2020 г.	октябрь 2020 г.	октябрь 2020 г.
Адрес Интернет-страницы		Этажи - Стерлитамакский офис Агентство недвижимости +7 987 042-60-07	собственник. Телефон - 89279505051	Этажи - Стерлитамакский офис Агентство недвижимости +7 986 966-50-00
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229401055/	https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-storage/4617592-500-0-m-4000000-rub-ul-profsoyuznaya-pervomayskiy	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229400955/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 1	Башкортостан респ., Стерлитамак, Первомайский микрорайон	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул Профсоюзная, 14	Башкортостан респ., Стерлитамак, ул. Зои Космодемьянской, 6
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие охраны	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Расположение на этаже	Подвал - 375,8 кв.м.; 1 этаж - 1 015,2 кв.м.; 2 этаж - 1 005,6 кв.м.; 3 этаж - 1 088,7 кв.м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж

Состояние объекта	требуется ремонт	среднее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Площадь, кв.м.	3 485,3	1 730,0	350,0	389,4
Стоимость, руб.		22 000 000	4 500 000	3 400 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на торг, %		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на этаж расположения, %		-11,2%	-11,2%	-11,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 903,51	10 012,83	6 799,79
Поправка на площадь объекта, %		-8,6%	-25,7%	-24,6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 051,81	7 439,53	5 127,04
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 051,81	7 439,53	5 127,04
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 051,81	7 439,53	5 127,04
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-20%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		7 241,45	6 993,16	4 819,42
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		6 351,34		
Итоговая стоимость объекта с НДС, руб.		22 136 325,30		

Итоговая стоимость объекта без НДС, руб.	18 446 937,75
---	----------------------

Источник: расчеты Оценщика.

Таблица 5. Данные по объектам аналогам и расчет рыночной стоимости объекта площадью 158,9 кв.м.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		октябрь 2020 г.	октябрь 2020 г.	октябрь 2020 г.
Адрес Интернет-страницы		Этажи - Стерлитамакский офис Агентство недвижимости +7 987 042-60-07	собственник. Телефон - 89279505051	Этажи - Стерлитамакский офис Агентство недвижимости +7 986 966-50-00
Источник информации		https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229401055/	https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-storage/4617592-500-0-m-4000000-rub-ul-profsoyuznaya-pervomayskiy	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229400955/
Наименование объекта	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения	Помещение свободного назначения
Тип объекта	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Форма права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122	Башкортостан респ., Стерлитамак, Первомайский микрорайон	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул Профсоюзная, 14	Башкортостан респ., Стерлитамак, ул. Зои Космодемьянской, 6
Доступность	хорошая	хорошая	хорошая	хорошая
Наличие охраны	да	да	да	да
Наличие парковки	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории	на прилегающей территории
Расположение на этаже	4 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние объекта	требуется ремонт	среднее состояние	требуется косметический ремонт	требуется косметический ремонт
Площадь, кв.м.	158,9	1 730,0	350,0	389,4
Стоимость, руб.		22 000 000	4 500 000	3 400 000
Стоимость за 1 кв.м., руб.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на условия финансирования		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на условия продажи		0,0%	0,0%	0,0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		12 716,76	12 857,14	8 731,38
Поправка на торг, %		-12,3%	-12,3%	-12,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		11 152,60	11 275,71	7 657,42
Поправка на этаж расположения, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		9 702,76	9 809,87	6 661,96
Поправка на площадь объекта, %		36,1%	10,7%	12,3%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13 205,46	10 859,53	7 481,38
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13 205,46	10 859,53	7 481,38
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		13 205,46	10 859,53	7 481,38
Поправка на состояние и уровень отделки, руб.		-20%	-6%	-6%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		10 564,37	10 207,96	7 032,50
Итоговая стоимость, руб./кв.м.		9 268,28		
Итоговая стоимость объекта с НДС, руб.		1 472 729,69		
Итоговая стоимость объекта без НДС, руб.		1 227 274,74		

Источник: расчеты Оценщика.

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 – октябрь 2020 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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 159.

Таблица 6. Корректировка на торг

Таблица 159

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Согласно данной таблице, корректировка на недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса составляет -12,3%.

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.

Поправка на этаж расположения

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 117.

Таблица 7. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 8. Расчет корректировки на этаж расположения объекта площадью 1 557,7 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	1 557,7	1 730,0	350,0	389,4
Подвал	373,8	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	1 183,9	1 730,0	350,0	389,4
2 этаж и выше	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,69			
цоколь / 1 этаж	0,78			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,926	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-7,4%	-7,4%	-7,4%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 9. Расчет корректировки на этаж расположения объекта площадью 3 485,3 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 485,3	1 730,0	350,0	389,4
Подвал	375,8	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	1 015,2	1 730,0	350,0	389,4
2 этаж и выше	2 094,3	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,69			
цоколь / 1 этаж	0,78			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,888	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-11,2%	-11,2%	-11,2%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 10. Расчет корректировки на этаж расположения объекта площадью 3 485,3 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	158,9	1 730,0	350,0	389,4
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	1 730,0	350,0	389,4
2 этаж и выше	158,9	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,69			
цоколь / 1 этаж	0,78			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,870	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%

Источник: расчеты Оценщика

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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и

скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 102.

Таблица 11. Корректировка на площадь объекта

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (цены)					
		аналог					
объект оценки	<50	1,00	1,06	1,22	1,42	1,66	2,04
	50-125	0,94	1,00	1,15	1,34	1,56	1,91
	125-300	0,82	0,87	1,00	1,16	1,36	1,66
	300-750	0,70	0,75	0,86	1,00	1,17	1,43
	750-1500	0,60	0,64	0,74	0,86	1,00	1,23
	>1500	0,49	0,52	0,60	0,70	0,82	1,00



Рис. 70¹⁵

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 1,5836x^{-0,129}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 12. Расчет корректировки на площадь объекта

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	1 557,70	1 730,00	350,00	389,40
Коэффициент на площадь	0,614	0,605	0,744	0,734
Корректировка на площадь, %		1,4%	-17,5%	-16,4%
Площадь	3 485,30	1 730,00	350,00	389,40
Коэффициент на площадь	0,553	0,605	0,744	0,734
Корректировка на площадь, %		-8,6%	-25,7%	-24,6%
Площадь	158,90	1 730,00	350,00	389,40
Коэффициент на площадь	0,780	0,605	0,744	0,734
Корректировка на площадь, %	-	36,1%	10,7%	12,3%

Источник: расчеты Оценщика

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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 148.

Таблица 13. Корректировка на площадь объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,94	0,80	0,65
	требует косметического ремонта	1,06	1,00	0,85	0,69
	среднее состояние	1,25	1,18	1,00	0,81
	отделка "люкс"	1,54	1,46	1,23	1,00

Таблица 14. Расчет корректировки на состояние и уровень отделки объекта

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
состояние и уровень отделки объекта	часть помещений площадью 890,2 кв.м. (среднее состояние), 667,5 требует капитального ремонта	среднее состояние	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка на состояние и уровень отделки, %		-8,6%	7,7%	7,7%
состояние и уровень отделки объекта	требует капитального ремонта	среднее состояние	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка на состояние и уровень отделки, %		-20%	-6%	-6%
состояние и уровень отделки объекта	требует капитального ремонта	среднее состояние	требует косметического ремонта	требует косметического ремонта
Корректировка на состояние и уровень отделки, %		-20%	-6%	-6%

Источник: расчеты Оценщика

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

Таблица 15. Величина справедливой стоимости объекта оценки рассчитанная сравнительным подходом

№ 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, зд.126, строение 1, помещение 1;	10 918 178,92
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, зд.126, строение 1, помещение 2;	18 446 937,75
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;	1 227 274,74
	ИТОГО:	30 592 391,41

Источник: расчеты Оценщика

8. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

При использовании метода прямой капитализации доходов в стоимость объекта недвижимости преобразуется доход за один 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 введён) в действие.

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход рассчитывается по формуле:

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов в октябрь 2020 г.

Оценщик полагает, что представленные к оценке помещения являются функционально единым блоком. Оценщик использовал аналоги с подобными площадями в составе которых разноэтажные помещения включая подвальные, поэтому оценка и расчетные процедуры выполнялись для единого блока в составе помещений подвала, первого и четвертого этажей.

Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице.

Таблица 16. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки объекта площадью 1 557,7 кв.м.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		апрель 2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.
Источник информации		Ренат Собственник +7 (927) 236-46-56	Фарит Собственник +7 (962) 533-33-30	Алексей +7 (909) 349-11-89
Адрес Интернет-страницы		https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploshchady_u_300_kvm_bashkortostan_sterlitamak_pr_t_lenina_85_6850577937/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploshchady_u_285_kvm_bashkortostan_sterlitamak_ul_gogolya_126b_6850236516/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploshchady_u_338_kvm_bashkortostan_sterlitamakskiy_novaya_otradovka_pridoronaya_ul_70a_6851738838/
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126в, строение 1, помещение 1	Республика Башкортостан, Стерлитамак, проспект Ленина, 85	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. гоголя, 126б	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, Новая Отрадовка
Арендные площади, кв.м.	1 557,7	300,0	285,0	338,0
Этаж расположения	Подвал - 373,8 кв.м.; 1 этаж - 1 183,9 кв. м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние и уровень отделки	часть помещений площадью 890,2 кв.м. (вход, справа при входе и основная центральная часть) отремонтирована	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
НДС		Включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 004,00	1 800,00	1 812,00

Поправка на торг, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на этаж расположения, %		-7,4%	-7,4%	-7,4%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 657,14	1 488,45	1 498,38
Поправка на площадь объекта, %		-13,8%	-14,2%	-12,8%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 428,45	1 277,09	1 306,59
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 428,45	1 277,09	1 306,59
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 428,45	1 277,09	1 306,59
Поправка на состояние и отделку		-8,1%	-8,1%	-8,1%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 312,75	1 173,65	1 200,76
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		1 229,05		

Источник: расчеты Исполнителя.

Таблица 17. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки объекта площадью 3 485,3 кв.м.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		апрель 2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.
Источник информации		Ренат Собственник +7 (927) 236-46-56	Фарит Собственник +7 (962) 533-33-30	Алексей +7 (909) 349-11-89
Адрес Интернет-страницы		https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploschady_u_300_kvm_bashkortostan_sterlita_mak_pr_t_lenina_85_6850577937/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploschady_u_285_kvm_bashkortostan_sterlita_mak_ul_gogolya_126b_6850236516/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploschady_u_338_kvm_bashkortostan_sterlita_makskiy_novaya_otradovka_pridorj_naya_ul_70a_6851738838/
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость

Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126в, строение 1, помещение 2	Республика Башкортостан, Стерлитамак, проспект Ленина, 85	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. гоголя, 126б	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, Новая Отрадовка
Арендные площади, кв.м.	3 485,3	300,0	285,0	338,0
Этаж расположения	Подвал - 375,8 кв.м.; 1 этаж - 1 015,2 кв.м.; 2 этаж - 1 005,6 кв.м.; 3 этаж - 1 088,7 кв.м.	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние и уровень отделки	требуется капитальный ремонт	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
НДС		Включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на торг, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на этаж расположения, %		-11,2%	-11,2%	-11,2%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 589,14	1 427,37	1 436,89
Поправка на площадь объекта, %		-19,8%	-20,2%	-18,9%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 274,49	1 139,04	1 165,32
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 274,49	1 139,04	1 165,32

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 201,9 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126В, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126В, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 2, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, Д. 122

Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 274,49	1 139,04	1 165,32
Поправка на состояние и отделку		-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 032,34	922,62	943,91
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		966,29		

Источник: расчеты Исполнителя.

Таблица 18. Данные по объектам аналогам и расчет арендной ставки объекта площадью 158,9 кв.м.

Наименование характеристики	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Дата предложения		апрель 2021 г.	апрель 2021 г.	апрель 2021 г.
Источник информации		Ренат Собственник +7 (927) 236-46-56	Фарит Собственник +7 (962) 533-33-30	Алексей +7 (909) 349-11-89
Адрес Интернет-страницы		https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploschady_u_300_kvм_bashkortostan_sterlita_mak_pr_t_lenina_85_6850_577937/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploschady_u_285_kvм_bashkortostan_sterlita_mak_ul_gogolya_126b_6850236516/	https://ufa.move.ru/objects/sdaetsy_a_psn_ploschady_u_338_kvм_bashkortostan_sterlita_makskiy_novaya_otradovka_pridoronaya_ul_70a_6851738838/
Наименование объекта	Помещения свободного назначения	ПСН	ПСН	ПСН
Тип объекта	Встроенное помещение	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость	операционные расходы входят в стоимость
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122	Республика Башкортостан, Стерлитамак, проспект Ленина, 85	Республика Башкортостан, Стерлитамак, ул. гоголя, 126б	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, Новая Отрадовка
Арендные площади, кв.м.	158,9	300,0	285,0	338,0
Этаж расположения	4 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Состояние и уровень отделки	требуется капитальный ремонт	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
НДС		Включён	Включён	Включён
Ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб. с учетом НДС		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на имущественные права		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на дату продажи, %		0%	0%	0%

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		2 004,00	1 800,00	1 812,00
Поправка на торг, %		-10,7%	-10,7%	-10,7%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на тип и назначение объекта		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на местоположение и доступность, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 789,57	1 607,40	1 618,12
Поправка на этаж расположения, %		-13,0%	-13,0%	-13,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 556,93	1 398,44	1 407,76
Поправка на площадь объекта, %		5,9%	5,4%	7,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 648,79	1 473,96	1 506,30
Поправка на наличие охраны, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 648,79	1 473,96	1 506,30
Поправка на наличие парковки, %		0%	0%	0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 648,79	1 473,96	1 506,30
Поправка на состояние и отделку		-19,0%	-19,0%	-19,0%
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.		1 335,52	1 193,91	1 220,10
Средняя ставка аренды за 1 кв.м. в год, руб.		1 249,84		

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 – октябрь 2020 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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 159.

Таблица 19. Корректировка на торг

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	9,0%	10,2%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	8,6%	10,7%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	7,9%	9,8%
4. Стрит-ритейл	9,8%	8,9%	10,7%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	10,0%	11,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	11,3%	13,2%
Арендные ставки объектов			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	8,0%	7,3%	8,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	8,7%	7,7%	9,6%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,2%	7,4%	9,0%
4. Стрит-ритейл	8,7%	7,9%	9,6%
5. Объекты свободного назначения	9,5%	8,7%	10,4%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	9,5%	11,9%

Согласно данной таблице, корректировка на недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса составляет -10,7%.

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.

Поправка на этаж расположения

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 117.

Таблица 20. Корректировка на этаж расположения

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)					
Этаж расположения		аналог			
		1 этаж	2 этаж и выше	цоколь	подвал
объект оценки	1 этаж	1,00	1,15	1,29	1,45
	2 этаж и выше	0,87	1,00	1,12	1,26
	цоколь	0,78	0,89	1,00	1,12
	подвал	0,69	0,79	0,89	1,00

Таблица 21. Расчет корректировки на этаж расположения объекта площадью 1 557,7 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	1 557,7	300,0	285,0	338,0
Подвал	373,8	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	1 183,9	300,0	285,0	338,0
2 этаж и выше	0,0	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,69			
цоколь / 1 этаж	0,78			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,926	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-7,4%	-7,4%	-7,4%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 22. Расчет корректировки на этаж расположения объекта площадью 3 485,3 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	3 485,3	300,0	285,0	338,0
Подвал	375,8	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	1 015,2	300,0	285,0	338,0
2 этаж и выше	2 094,3	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,69			
цоколь / 1 этаж	0,78			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,888	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-11,2%	-11,2%	-11,2%

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 23. Расчет корректировки на этаж расположения объекта площадью 158,9 кв.м.

Параметры	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Распределение площадей				
Общая площадь помещений, кв. м., в т.ч.	158,9	300,0	285,0	338,0
Подвал	0,0	0,0	0,0	0,0
Цоколь	0,0	0,0	0,0	0,0
1 этаж	0,0	300,0	285,0	338,0
2 этаж и выше	158,9	0,0	0,0	0,0
Соотношения удельных цен				
подвал / 1 этаж	0,69			
цоколь / 1 этаж	0,78			
2 этаж и выше / 1 этаж	0,87			
Расчет корректировки				
Коэффициент, учитывающий соотношения долей помещений расположенных в здании (этаж) и цен на них	0,870	1,000	1,000	1,000
Размер корректировки на этаж расположения, %	-	-13,0%	-13,0%	-13,0%

Источник: расчеты Оценщика

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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 105.

Таблица 24. Корректировка на площадь объекта

Площадь, кв.м		усредненные данные по России (арендные ставки)					
		аналог					
		<50	50-125	125-300	300-750	750-1500	>1500
объект оценки	<50	1,00	1,11	1,22	1,32	1,44	1,60
	50-125	0,90	1,00	1,11	1,19	1,30	1,44
	125-300	0,82	0,90	1,00	1,08	1,17	1,30
	300-750	0,76	0,84	0,93	1,00	1,09	1,21
	750-1500	0,70	0,77	0,85	0,92	1,00	1,11
	>1500	0,63	0,69	0,77	0,83	0,90	1,00

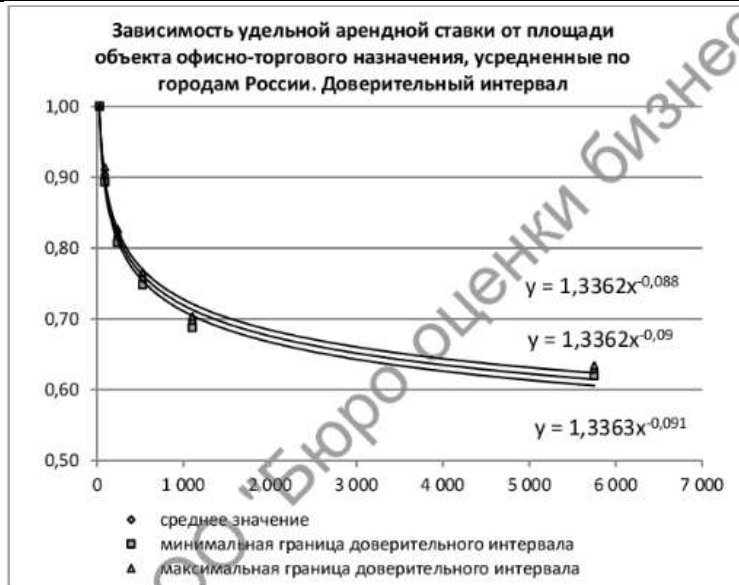


Рис. 76²¹

Наиболее точно данную зависимость отображает данное уравнение: $y = 1,3362x^{-0,09}$

Тогда поправка на площадь составит:

Таблица 25. Расчет корректировки на площадь объекта

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Площадь	1 557,70	300,00	285,00	338,00
Коэффициент на площадь	0,690	0,800	0,803	0,791
Корректировка на площадь, %		-13,8%	-14,2%	-12,8%
Площадь	3 485,30	300,00	285,00	338,00
Коэффициент на площадь	0,641	0,800	0,803	0,791
Корректировка на площадь, %		-19,8%	-20,2%	-18,9%
Площадь	158,90	300,00	285,00	338,00
Коэффициент на площадь	0,847	0,800	0,803	0,791
Корректировка на площадь, %		5,9%	5,4%	7,0%

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.

Корректировка определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020 Торгово-офисная недвижимость и сходные типы объектов, Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, Нижний Новгород, 2020 г., таблица 149.

Таблица 26. Корректировка на площадь объекта

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		требует капитального ремонта	требует косметического ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	требует капитального ремонта	1,00	0,92	0,81	0,65
	требует косметического ремонта	1,09	1,00	0,88	0,74
	среднее состояние	1,24	1,14	1,00	0,80
	отделка "люкс"	1,54	1,41	1,24	1,00

Таблица 27. Расчет корректировки на состояние и уровень отделки объекта

	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
состояние и уровень отделки объекта	часть помещений площадью 890,2 кв.м. (среднее состояние), 667,5 требует капитального ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние и уровень отделки, %		-8,1%	-8,1%	-8,1%
состояние и уровень отделки объекта	требует капитального ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние и уровень отделки, %		-19,0%	-19,0%	-19,0%
состояние и уровень отделки объекта	требует капитального ремонта	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Корректировка на состояние и уровень отделки, %		-19,0%	-19,0%	-19,0%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, потенциальный валовый доход составляет:

Таблица 28. Расчет ПВД

Объект оценки площадью, кв.м.	1557,7	3485,3	158,9
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	1 229,05	966,29	1 249,84
Площадь(кол-во единиц), сдаваемая в аренду	1 557,7	3 485,3	158,9
Потенциальный валовый доход, руб.	1 914 491,19	3 367 810,54	198 599,58

Источник: расчеты Оценщика

Определение действительного валового дохода (ДВД)

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей

Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) помещения.

Корректировка на недозагрузку определялась на основании Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» таблица 3 (представлена ниже).

Таблица 29. Значение процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Высокотклассные офисы (Офисы классов А, В*)	12,0%	11,2%	12,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	13,2%	12,3%	14,0%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	11,1%	10,3%	11,9%
4. Стрит-ритейл	10,9%	10,1%	11,8%
5. Объекты свободного назначения	12,5%	11,6%	13,3%

Согласно данной таблице, значение процента недозагрузки при сдаче объектов свободного назначения составляет 12,5%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

Также при отсутствии указанной информации возможно использование рыночных данных. Анализ рынка коммерческой недвижимости в г. 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:

Таблица 30. Расчет ДВД

Объект оценки площадью, кв.м.	1557,7	3485,3	158,9
Потенциальный валовой доход, руб.	1 914 491,19	3 367 810,54	198 599,58
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,5%	12,5%	12,5%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%	0,0%	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%	12,5%	12,5%
Действительный валовой доход, руб.	1 675 179,79	2 946 834,22	173 774,63

Источник: расчеты Оценщика

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

Согласно Справочника оценщика недвижимости – 2019, «Операционные расходы для коммерческой недвижимости» под редакцией Лейфера Л.А. (г. Нижний Новгород, 2019 г.) таблица 37 - значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, от прочих торговых и сходных типов объектов недвижимости составляет 19,8%.

Значения «типовых операционных расходов собственника» в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 37

Класс объектов	Среднее значение	Доверительный интервал	
1. Высококласная торговая недвижимость	21,6%	20,0%	23,2%
2. Прочие торговые и сходные типы объектов	19,8%	18,0%	21,2%

Таблица 31. Расчет стоимости операционных расходов

Объект оценки площадью, кв.м.	1557,7	3485,3	158,9
Потенциальный валовый доход, руб.	1 914 491,19	3 367 810,54	198 599,58
значение расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, %	19,8%	19,8%	19,8%
Операционные расходы, руб.	379 069,26	666 826,49	39 322,72

Источник: расчеты Оценщика

Итоговый расчет чистого операционного дохода представлен в таблице.

Таблица 32. Расчет чистого операционного дохода

Объект оценки площадью, кв.м.	1557,7	3485,3	158,9
Ставка арендной платы за ед. изм. в год, руб.	1 229,05	966,29	1 249,84
Площадь(кол-во единиц), сдаваемая в аренду	1 557,7	3 485,3	158,9
Потенциальный валовый доход, руб.	1 914 491,19	3 367 810,54	198 599,58
Коэффициент потери от недоиспользования площадей, %	12,5%	12,5%	12,5%
Коэффициент недополучения платежей, %	0,0%	0,0%	0,0%
Общий коэффициент потерь, %	12,5%	12,5%	12,5%
Действительный валовый доход, руб.	1 675 179,79	2 946 834,22	173 774,63
Операционные расходы, руб.	379 069,26	666 826,49	39 322,72
Чистый операционный доход, руб.	1 296 110,53	2 280 007,73	134 451,91

Источник: Расчеты оценщика

8.2. 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;

К — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

В качестве коэффициента капитализации применялась текущая ставка доходности, согласно Справочника оценщика недвижимости – 2020, «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов / Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода» ("Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки", Нижний Новгород, 2020 г.)
 Таблица 22.

Таблица 33. Значения текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 22

Класс объектов	Активный рынок	
	Среднее	Доверительный интервал
1. Офисные объекты	10,5%	9,4% - 11,5%
2. Торговые объекты	11,3%	10,2% - 12,4%
3. Объекты свободного назначения	10,6%	9,6% - 11,7%

Коэффициент капитализации принят на уровне среднего значения: 10,6% для объектов свободного назначения.

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **10,60%**

Справедливая стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

Таблица 34. Расчет рыночной стоимости объекта доходным подходом

Объект оценки площадью, кв.м.	1557,7	3485,3	158,9
Чистый операционный доход, руб.	1 296 110,53	2 280 007,73	134 451,91
Коэффициент капитализации	10,60%	10,60%	10,60%
Рыночная стоимость объекта с учетом НДС, руб.	12 227 457,83	21 509 506,89	1 268 414,25
Рыночная стоимость объекта без учета НДС, руб.	10 189 548,19	17 924 589,08	1 057 011,88

Справедливая стоимость нежилых помещений общей площадью 5 201,9 кв.м., расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 1; Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 2; Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122, рассчитанная в рамках доходного подхода к оценке, по состоянию на дату определения стоимости составляет:

Таблица 35. Величина справедливой стоимости объекта оценки рассчитанная доходным
подходом

№ 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, зд.126, строение 1, помещение 1;	10 189 548,19
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, зд.126, строение 1, помещение 2;	17 924 589,08
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;	1 057 011,88
	ИТОГО:	29 171 149,15

Источник: расчеты Оценщика

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ РАСЧЕТА

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

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

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

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

Затратный подход

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 надёжной 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.

Таблица 36. Согласование результатов расчета рыночной стоимости объекта, руб.

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
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, зд.126, строение 1, помещение 1;	10 918 178,92	10 189 548,19	Не применялся
Вес	50,00%	50,00%	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	10 553 863,56		
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округленно	10 554 000		
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, зд.126, строение 1, помещение 2;	18 446 937,75	17 924 589,08	Не применялся
Вес	50,00%	50,00%	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	18 185 763,42		
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округленно	18 186 000		

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 201,9 кв.м., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ:
РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126в, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г.
СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126в, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 2, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, Д. 122

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;	1 227 274,74	1 057 011,88	Не применялся
Вес	50,00%	50,00%	-
Справедливая стоимость объекта оценки, руб.	1 142 143,31		
Справедливая стоимость объекта оценки, руб., округленно	1 142 000		

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., расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 1; Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, зд. 126, строение 1, помещение 2; Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122 по состоянию на 07 апреля 2021 г., Без учета НДС округленно составляет:

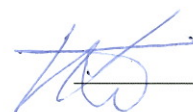
29 882 000

(двадцать девять миллионов восемьсот восемьдесят две тысячи) 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, зд.126;	10 554 000
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,466-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	18 186 000
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;	1 142 000
	ИТОГО:	29 882 000

Оценщик



/ Круглов Н.Т./

ПРИЛОЖЕНИЕ 1. ДОКУМЕНТЫ, ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ

кадастровая справка

Стр. 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан
полное наименование органа регистрации прав

« 25 » января 2020 г.

№ 02/20/1-318771

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	02:56:060506:3149
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 01 » января 2020 г., руб.	45886508.52
Дата утверждения кадастровой стоимости:	08 декабря 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	24 ноября 2015 г., № 496
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	30 декабря 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.В. Егель
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

*Вх. № 904
от 24.03.2020*

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmpo... 27.03.2020

**Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

**Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан**
полное наименование органа регистрации прав

« 25 » марта 2020 г.

№ 02/20/1-318775

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	02:56:060506:3150
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 01 » января 2020 г., руб.	86759433,49
Дата утверждения кадастровой стоимости:	08 декабря 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	24 ноября 2015 г., № 496
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	30 декабря 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.В. Егель
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

*Вх. № 805
от 27.03.2020*

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmpo... 27.03.2020

Кадастровая справка

Стр. 1 из 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости
 о кадастровой стоимости объекта недвижимости

Филиал федерального государственного бюджетного учреждения "Федеральная кадастровая палата
 Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" по Республике Башкортостан
 полное наименование органа регистрации прав

« 25 » марта 2020 г.

№ 02/201-320128

На основании запроса от _____, поступившего на рассмотрение _____,
 сообщаем, что:

Вид объекта недвижимости:	
Кадастровый номер:	02:56:060506:3151
Адрес:	
Кадастровая стоимость объекта недвижимости по состоянию на « 01 » января 2020 г., руб.	5289193.07
Дата утверждения кадастровой стоимости:	08 декабря 2015 г.
Реквизиты акта об утверждении кадастровой стоимости:	24 ноября 2015 г., № 496
Дата внесения сведений о кадастровой стоимости в Единый государственный реестр недвижимости:	30 декабря 2015 г.
Дата, по состоянию на которую определена кадастровая стоимость (дата определения кадастровой стоимости):	01 января 2015 г.
Дата подачи заявления о пересмотре кадастровой стоимости:	
Дата начала применения кадастровой стоимости, в том числе в случае изменения кадастровой стоимости по решению комиссии по рассмотрению споров о результатах определения кадастровой стоимости или по решению суда:	
Особые отметки:	—

Начальник отдела		О.В. Егель
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М. П.

*Вх. № 306
от 24.03.2020*

https://rosreestr.ru/wps/PA_FCCLPGURCckPortApp/ru.fccland.pgu.response.check?ru.fccland.ibmpo... 27.03.2020



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: Владелец инвестиционных паев - Закрытый публичный инвестиционный фонд недвижимости "Уральская недвижимость 2" данные о которых устанавливаются на основании данных лицензированных 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 № 1, 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.)

Калимуллина А. Р.

02-04/117-04/201/052/2015-3764/2

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись, и.п.)

Калимуллин 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 № 6/н, этаж № 1, этаж № 2, этаж № 3, номера на поэтажном плане 14н - 28н, 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 зарегистрированы



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-УНГ-07/2015-С

Субъект (субъекты) права: Владелец 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: 02-56:060506:3151

Объект права: Помещение, назначение: нежилое, общая площадь 158,9 кв.м, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-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 № 02-04/117-04/2015/052/2015-3768/2

Государственный регистратор



(Подпись, и.п.)

Калимуллина А. Р.

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

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

не зарегистрировано

Государственный регистратор



(подпись: м.п.)

Калимуллина А. Р.

СВ 0324233



ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Республике Башкортостан
(Управление Росреестра по Республике Башкортостан)

Юр. адрес: ул. 50 лет СССР, д. 30/5, г. Уфа, 450071
Почтовый адрес: ул. Ленина, д. 70, г. Уфа, 450008
тел. (347) 224-36-48, факс (347) 224-36-36
www.gisreestr.ru, E-mail: 02_cdr@rosreestr.ru

22 МАР 2021 № 21-05623/211
на № _____ от _____

Генеральному директору
Общества с ограниченной
ответственностью Управляющая
компания «Надежное управление»

Корольковой И.И.

Андропова пр-кт, д.18, корпус 1,
помещение VI,
г.Москва, 115432

О сведениях в ЕГРН

Уважаемая Ирина Ивановна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан (далее – Управление) на Ваше обращение от 24.02.2021 (вх. №21-09418 от 11.03.2021) сообщает следующее.

Согласно ч.5 ст. 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) оператор федеральной информационной адресной системы осуществляющий ведение государственного адресного реестра, в срок не более чем пять рабочих дней со дня внесения в такой реестр сведений о присвоении адресов объектам адресации, об изменении или аннулировании адресов объектов адресации обеспечивает предоставление органу регистрации прав соответствующих сведений для внесения в ЕГРН.

В соответствии с п.3.1 и п.3.2 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 г. №943, в ЕГРН вносятся сведения, в том числе адрес объекта недвижимости в структурированном в соответствии с федеральной информационной адресной системой (ФИАС) виде, в случаях, установленных федеральным законом, а также в случае, если такие сведения были внесены в государственный кадастр недвижимости до вступления в силу Закона о недвижимости.

Таким образом, присвоение объекту недвижимости адреса, изменение и

ведения государственного адресного реестра.

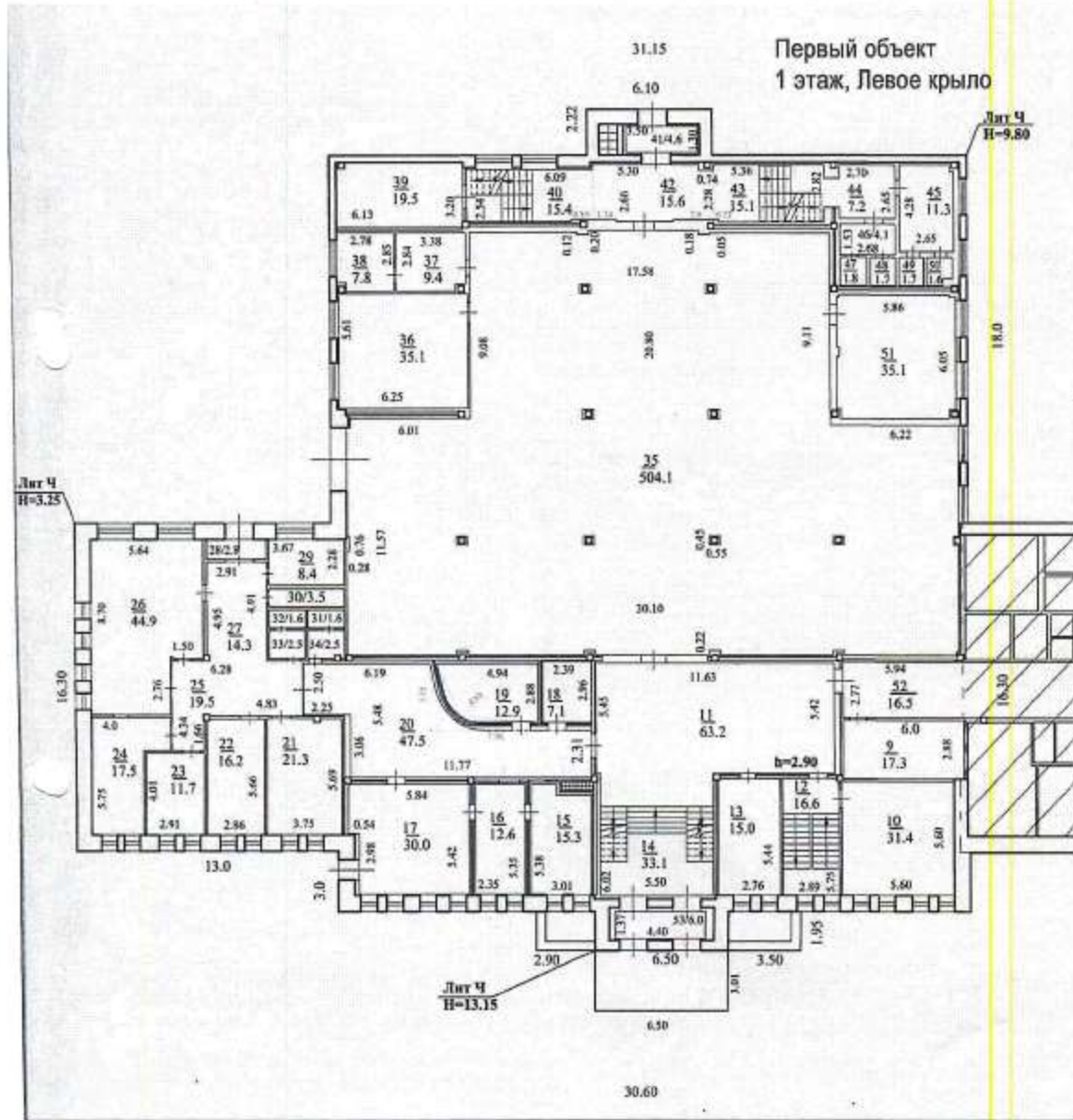
Согласно п.1 ст.33 Закона о недвижимости в случае, если указанные в частях 1, 5, 7 - 9, 12, 13, 15.1 статьи 32 настоящего Федерального закона сведения не внесены в Единый государственный реестр недвижимости в сроки, установленные статьей 34 настоящего Федерального закона, заинтересованное лицо вправе в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в Единый государственный реестр недвижимости, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

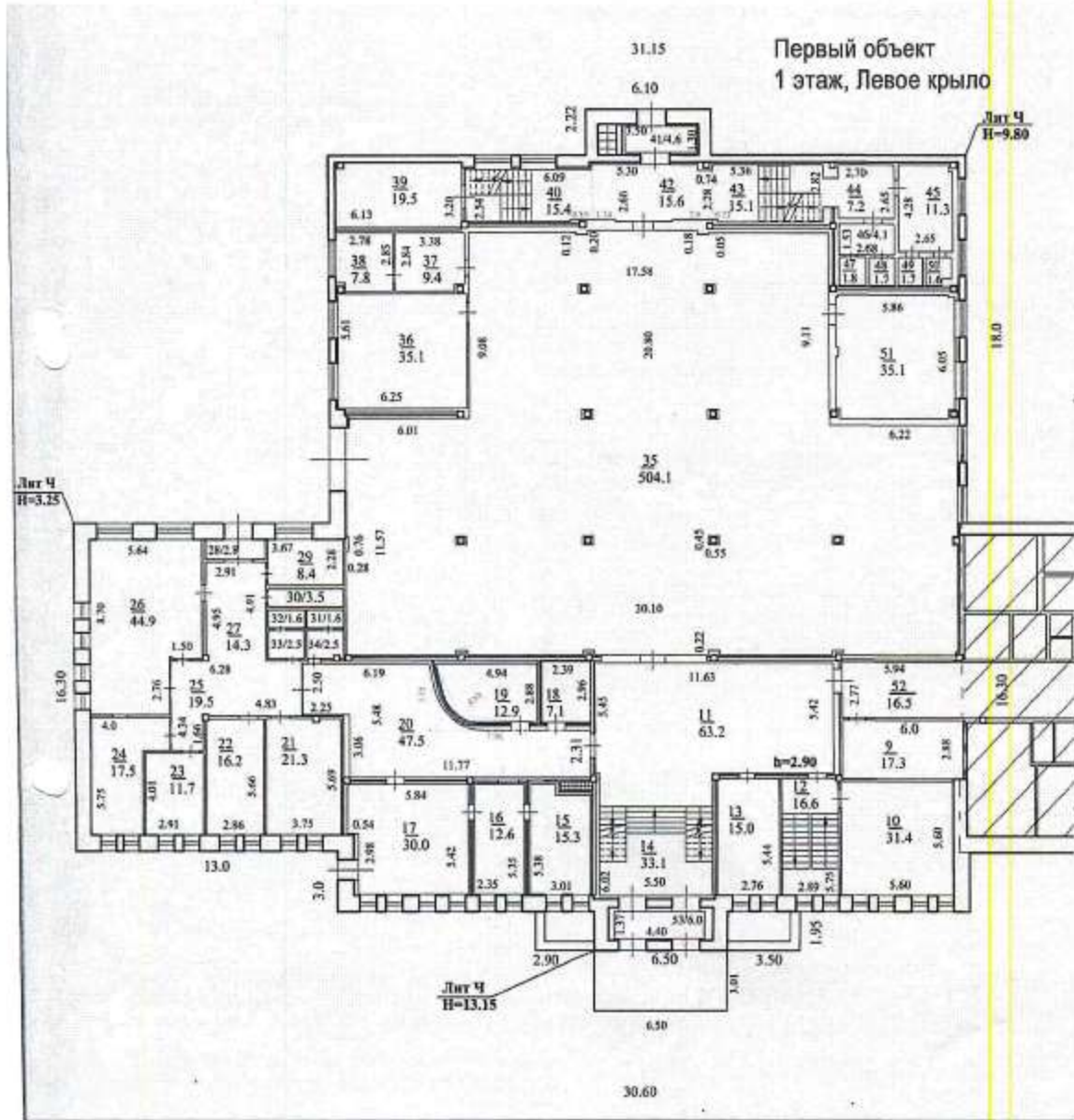
На основании вышеизложенного, сотрудниками Управления 20.01.2021 по заявлению заинтересованного лица на основании постановления Администрации городского округа город Стерлитамак Республики Башкортостан от 25.11.2020 №2667, в соответствии с ФИАС были внесены изменения в адресные характеристики объектов, а именно: у объекта недвижимости с кадастровым номером 02:56:060506:3149 с «Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122» на «Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 1», у объекта с кадастровым номером 02:56:060506:3150 с «Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122» на «Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, зд.126в, строение 1, помещение 2».

Начальник отдела
повышения качества данных ЕГРН

Е.В. Каримова

Саитова Динара Изгамовна
8 (347) 224-36-50 (2106)

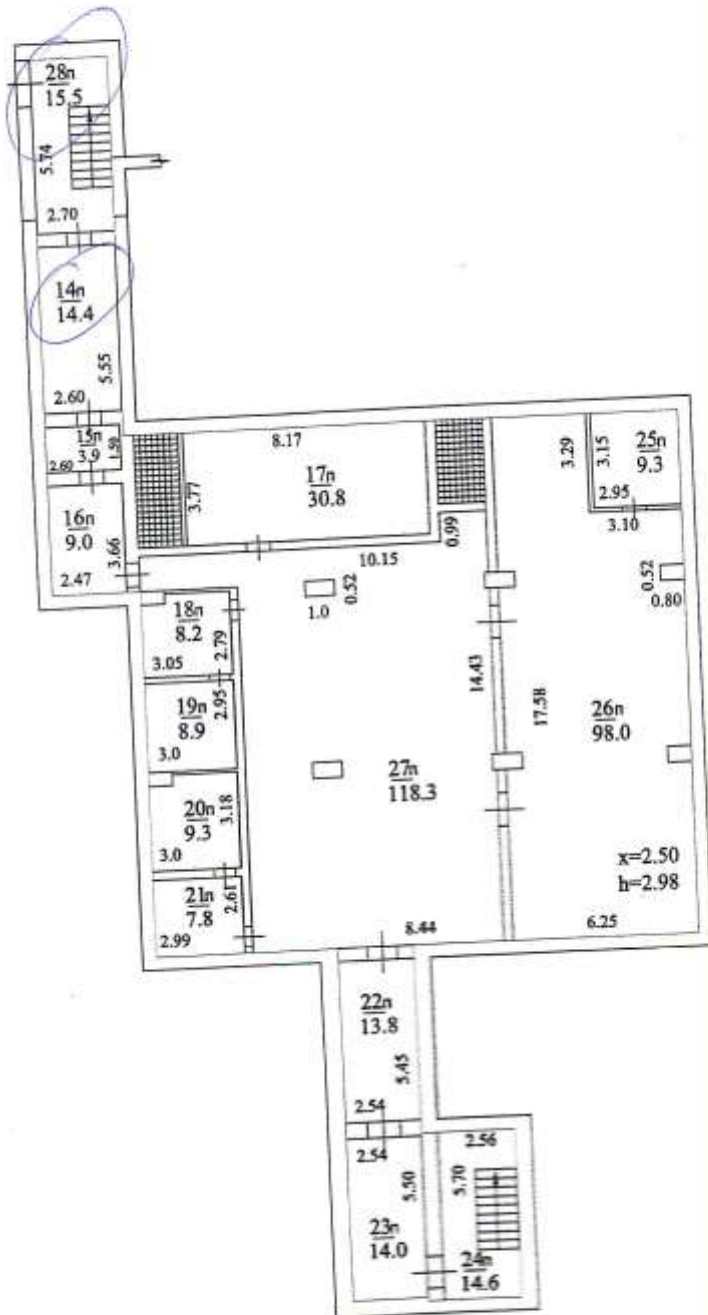




ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

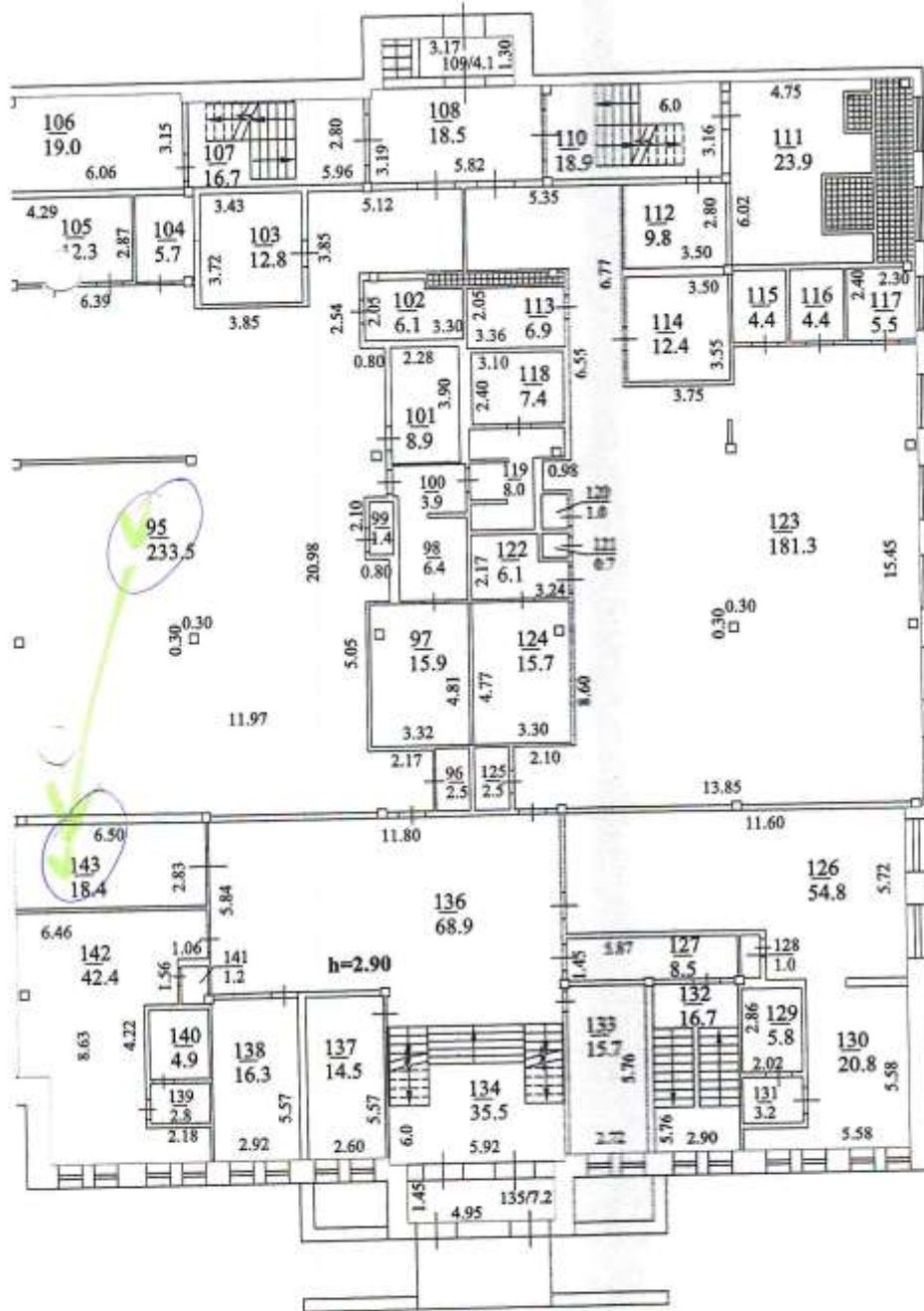
АЖА

подвал



Масштаб 1:200

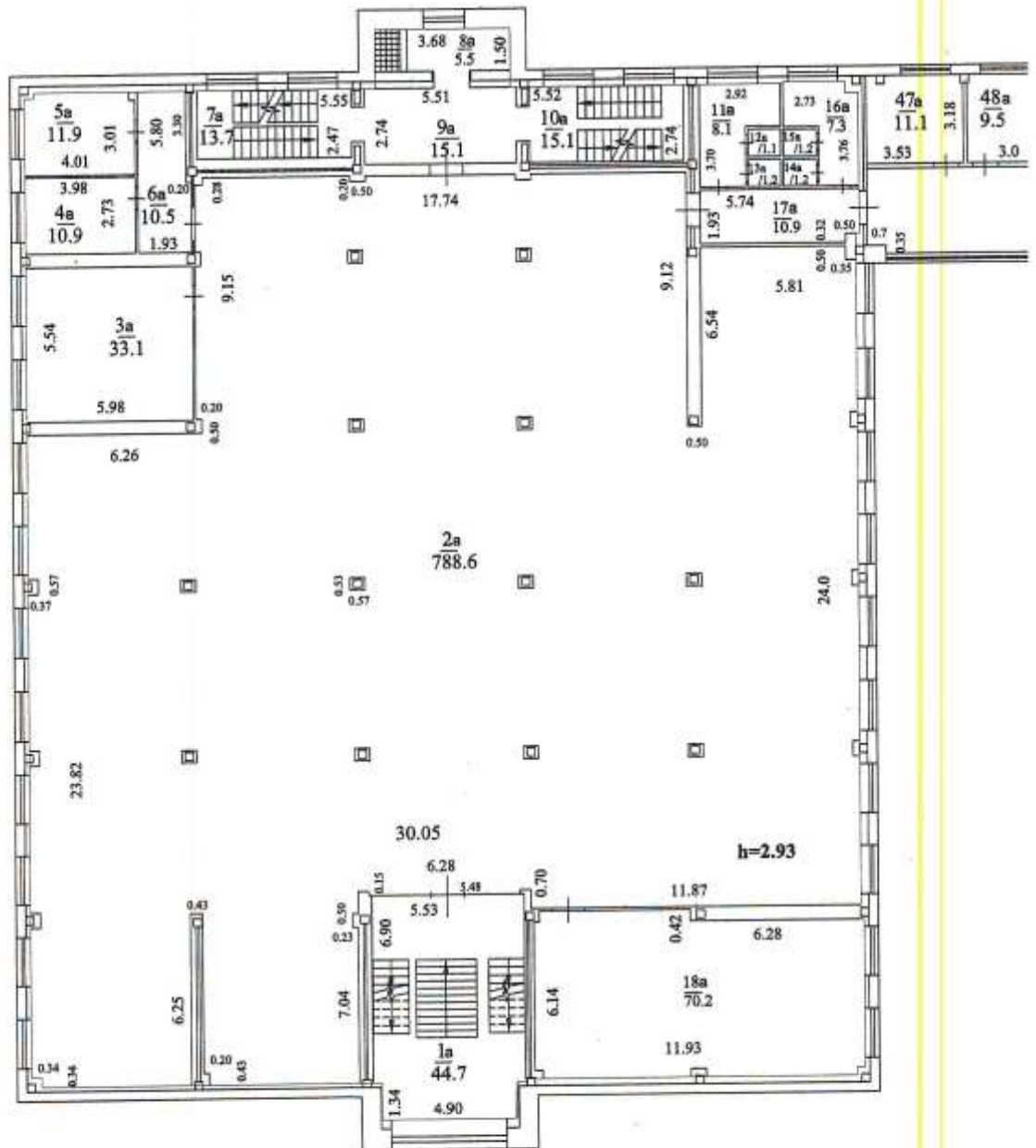
1 этаж



ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПК

ПЛАН ЭТАЖА

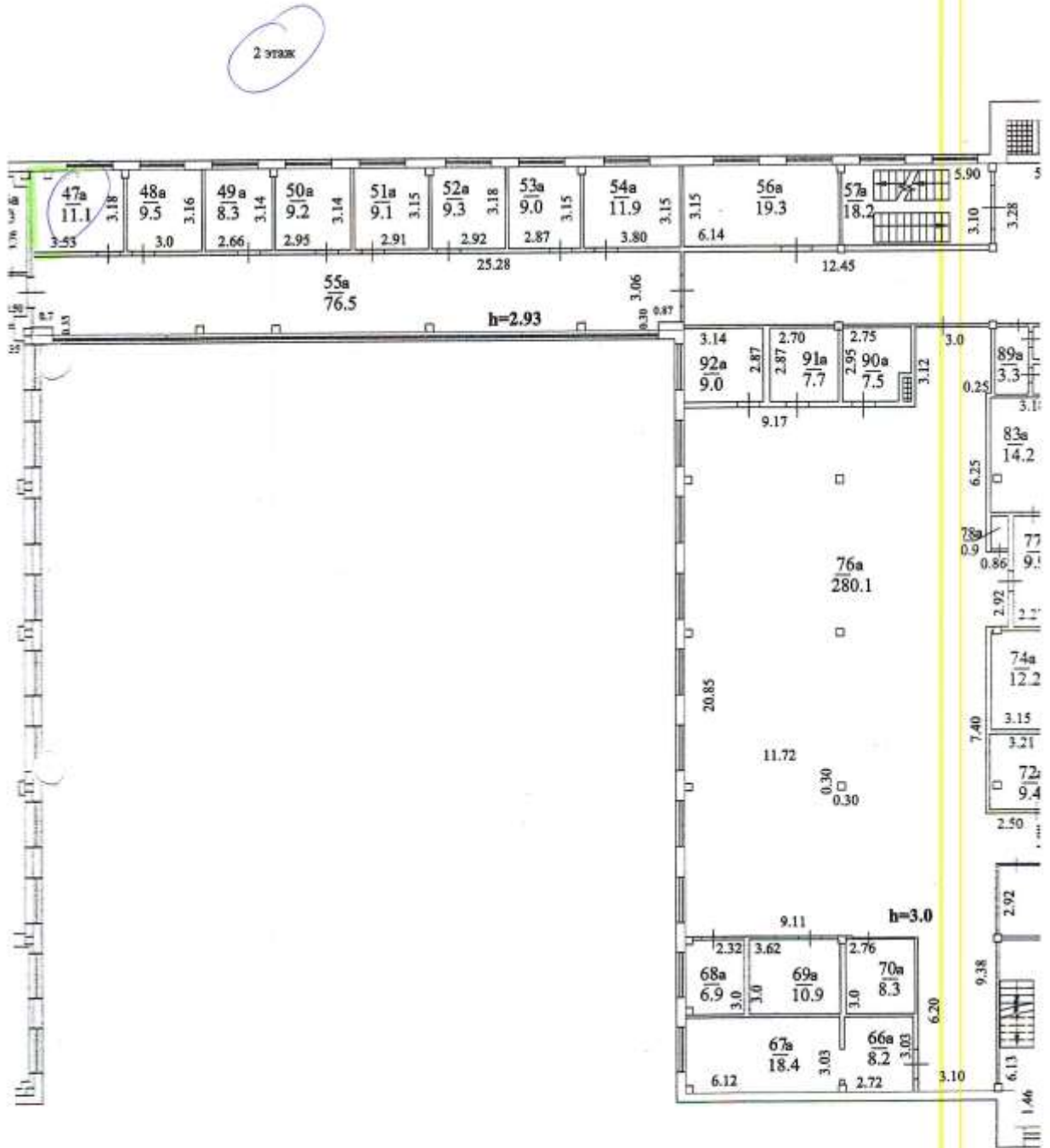
2 этаж



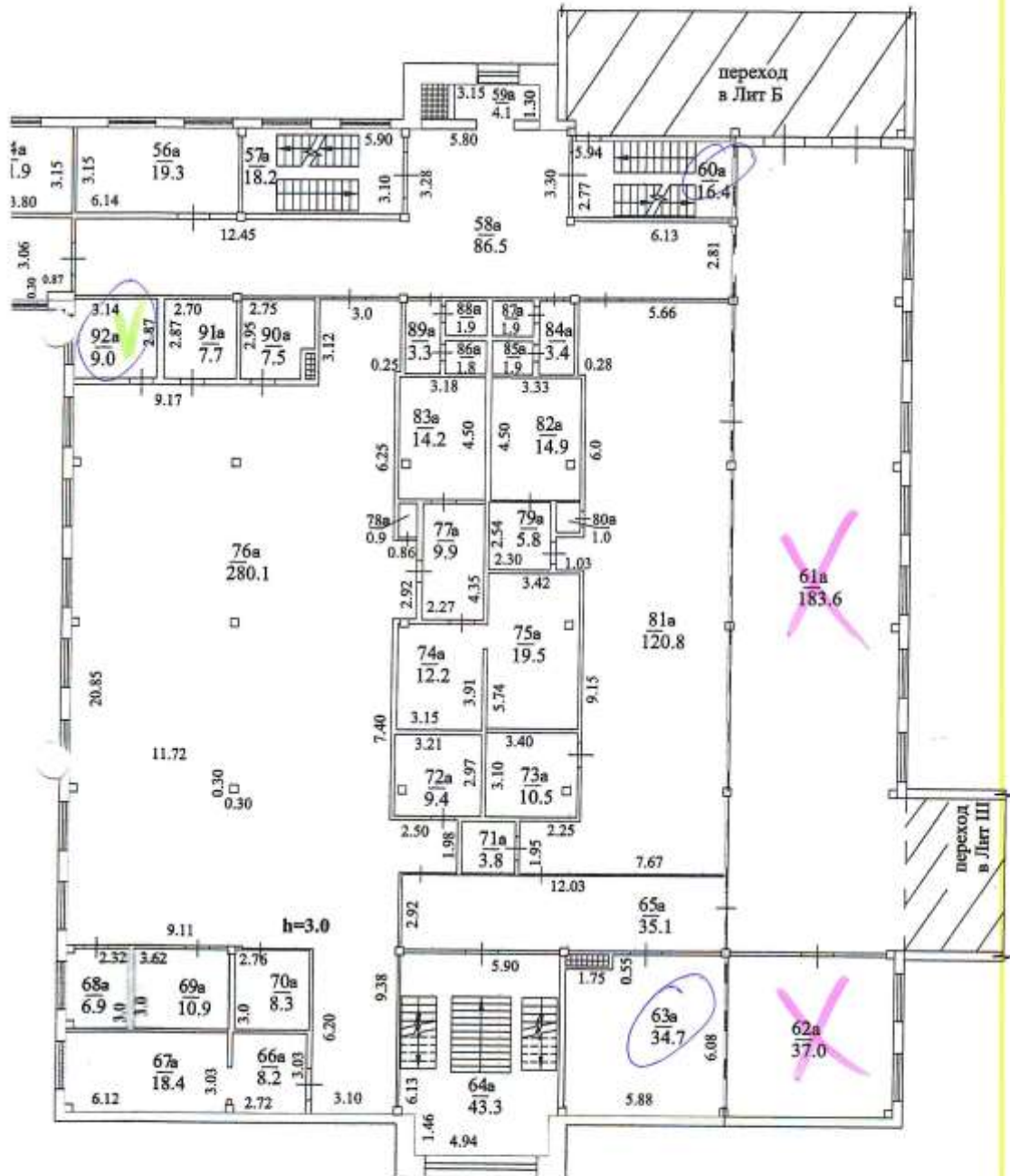
М

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ

ПЛАН ЭТАЖА

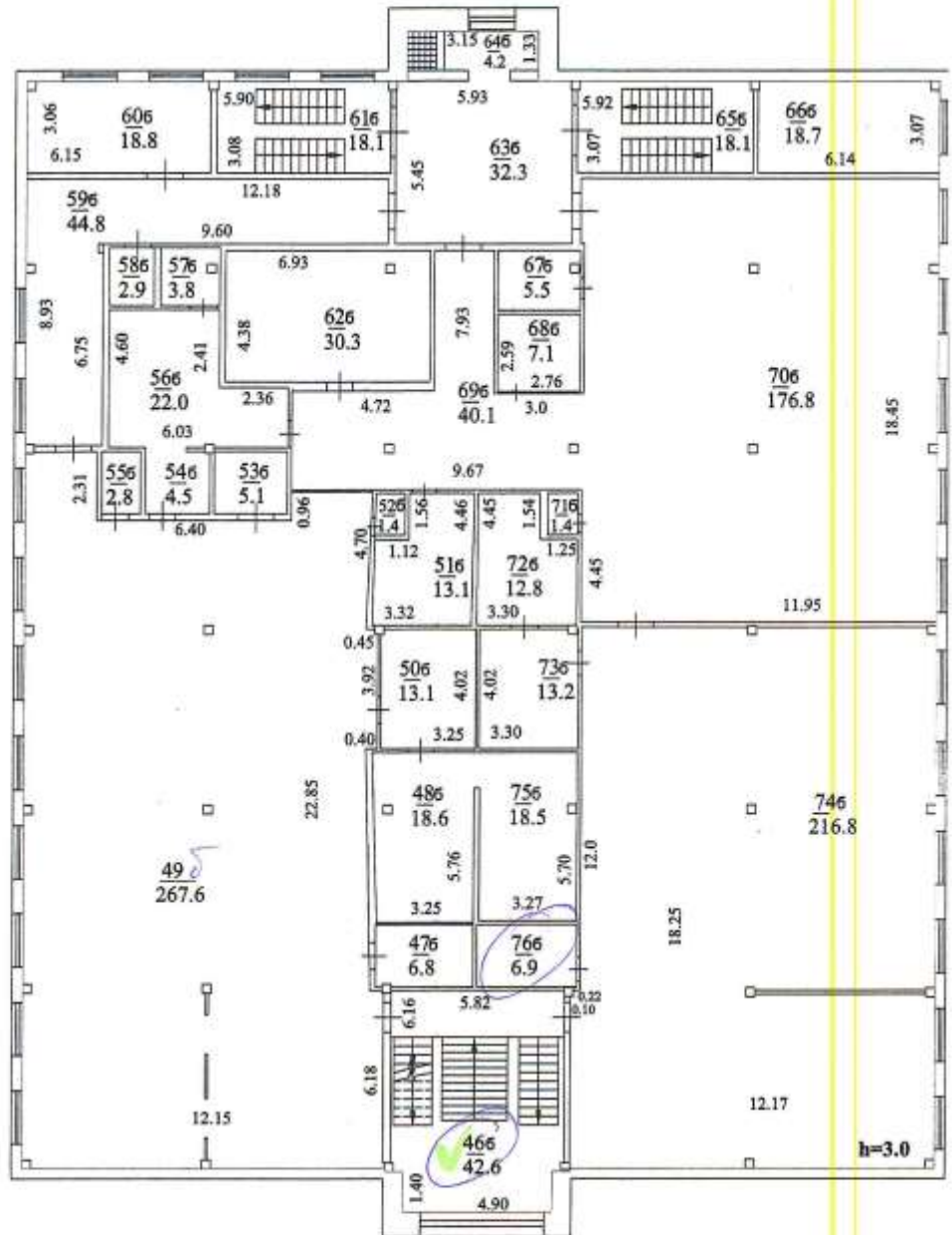


2 этаж



ПОМЕЩЕНИЯ

3 ЭТАЖ



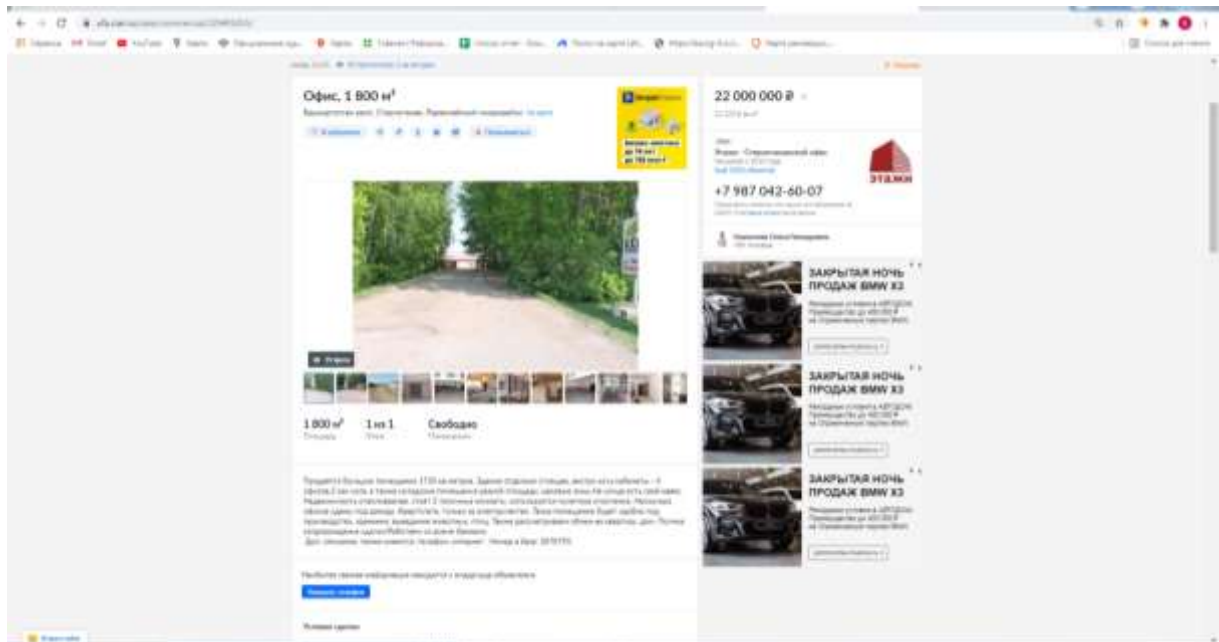
ПОМЕЩЕНИЯ



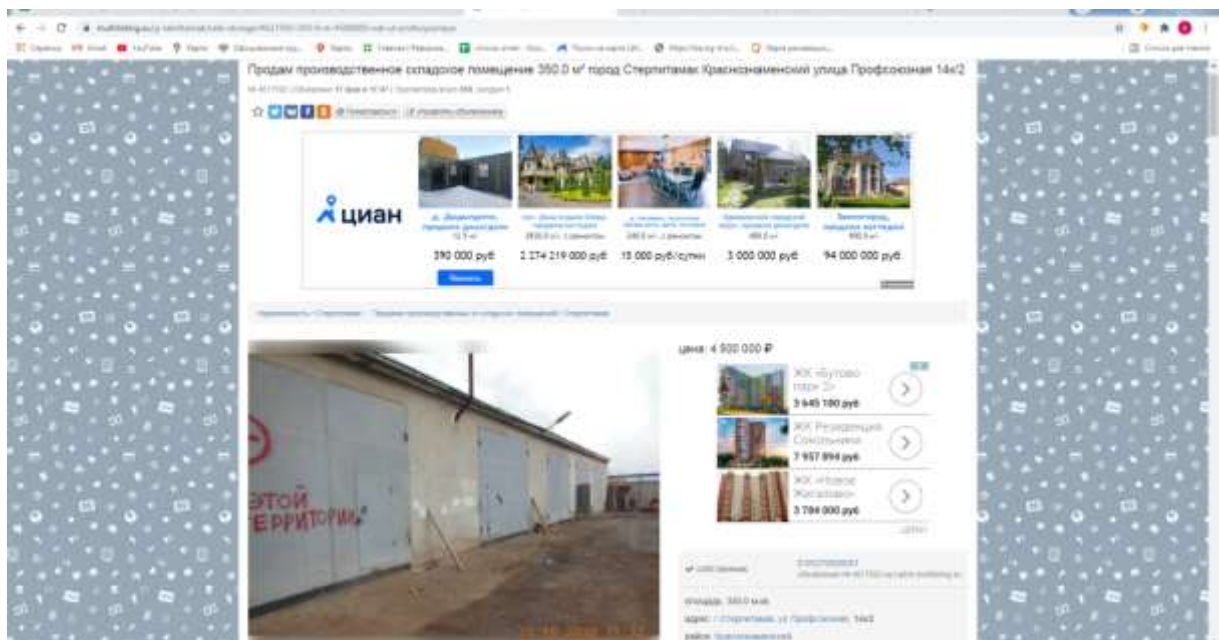
ПРИЛОЖЕНИЕ 2. ДОКУМЕНТЫ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ В РАБОТЕ

Продажа помещений

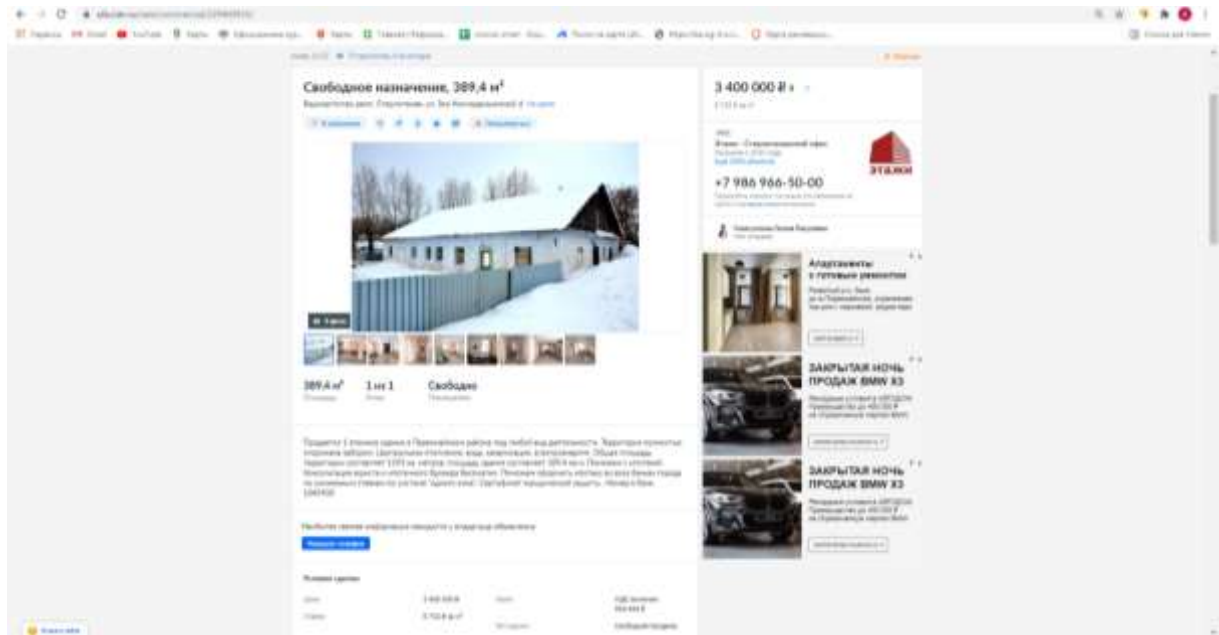
<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229401055/>



<https://multilisting.su/g-sterlitamak/sale-storage/4617592-500-0-m-4000000-rub-ul-profsoyuznaya-pervomayskiy>

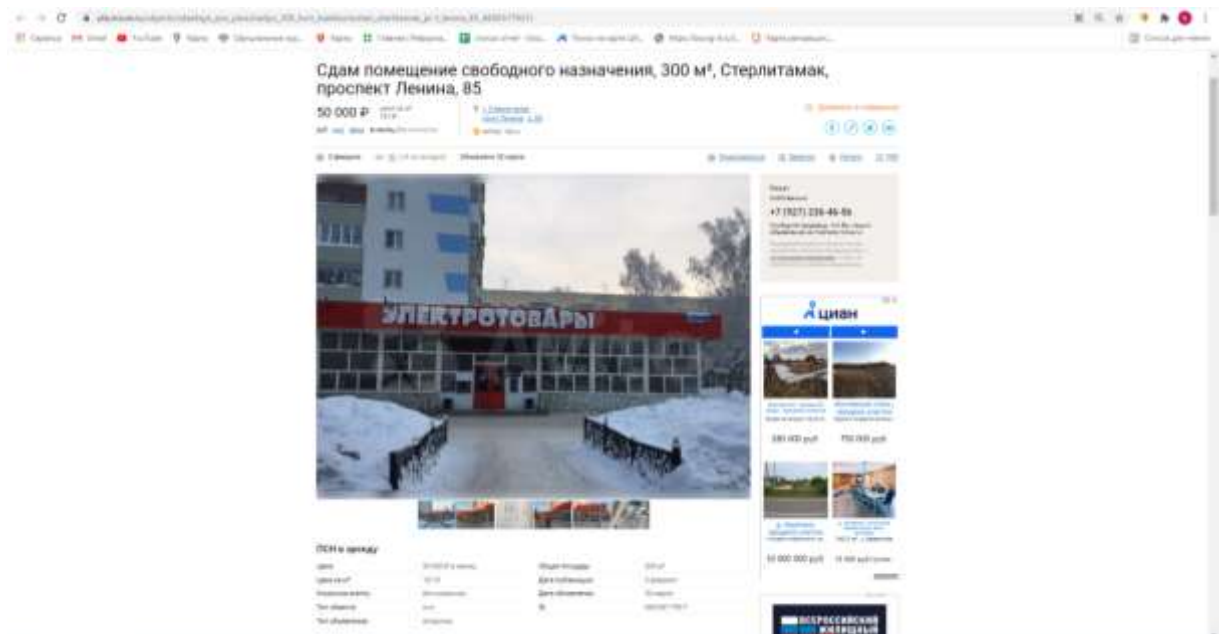


<https://ufa.cian.ru/sale/commercial/229400955/>



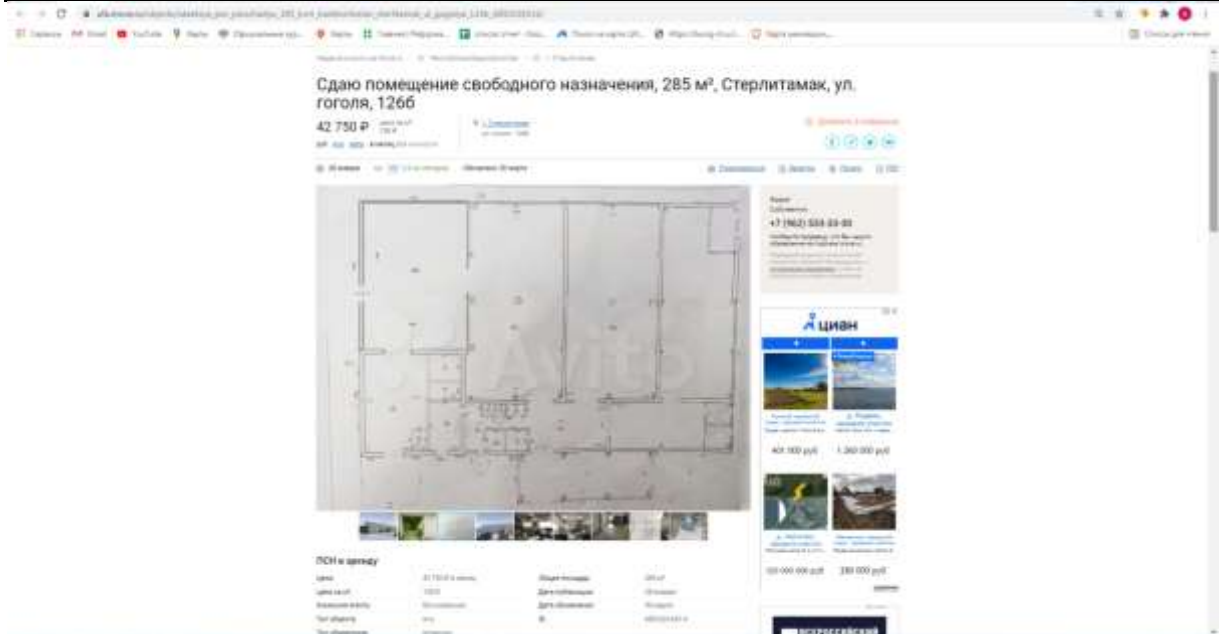
Аренда помещений

https://ufa.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_300_kvм_bashkortostan_sterlitamak_pr-t_lenina_85_6850577937/

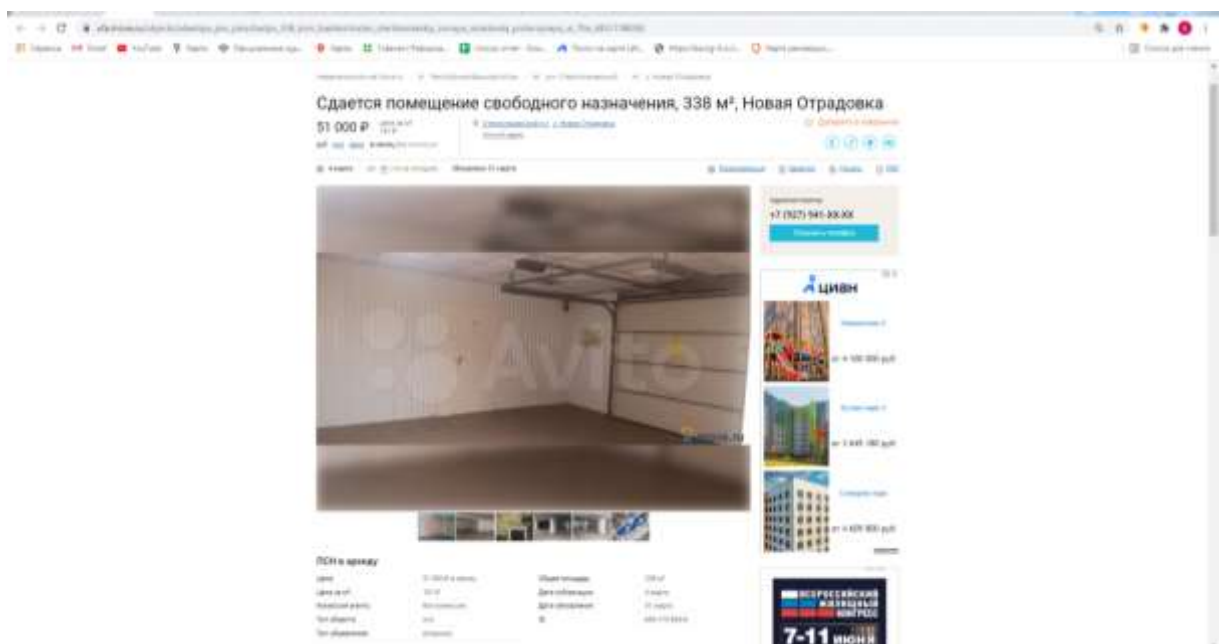


https://ufa.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_285_kvм_bashkortostan_sterlitamak_ul_gogolya_1_26b_6850236516/

ОТЧЕТ ПО ОЦЕНКЕ НЕЖИЛЫХ ПОМЕЩЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ 5 201,9 КВ.М., РАСПОЛОЖЕННЫХ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126в, СТРОЕНИЕ 1, ПОМЕЩЕНИЕ 1, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, ЗД. 126в, СТРОЕНИЕ 2, ПОМЕЩЕНИЕ 2, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г. СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, Д. 122



https://ufa.move.ru/objects/sdaetsya_psn_ploschadyu_338_kvм_bashkortostan_sterlitamaskiy_novaya_otradovka_pridorojnaya_ul_70a_6851738838/



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. № 1272-07
Дата *№ свидетельства*

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

Паспорт 46 02 №871020 выдан *(Ф.И.О. заявителя)*
1 Отделом милиции Люберецкого УВД московской области
16.05.2002

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

Москва



Петровская Е.В.





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

115280, г. Москва, ул. Ленинская Слобода, д. 26 +7 (495) 987-18-38 ИИН 7728178835
info@absolutins.ru КПП 772501001
www.absolutins.ru

ПОЛИС № 022-073-005153/20
страхования ответственности оценщика

Настоящий Полис выдан в подтверждение того, что заключен Договор страхования ответственности оценщика № 022-073-005153/20 от 03.06.2020г. (далее - Договор) в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков ООО "Абсолют Страхование" в редакции, действующей на дату заключения Договора, и на основании Заявления на страхование. Правила страхования также размещены на сайте Страховщика в информационно-телекоммуникационной сети Интернет по адресу: <https://www.absolutins.ru/klientam/strahovye-pravila-i-tarify/>.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Филоненко Виктор Евгеньевич
АДРЕС РЕГИСТРАЦИИ:	г. Москва, Заревый проезд, д. 6, кв. 23
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ЛИМИТ ВОЗМЕЩЕНИЯ НА ОДИН СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей
ФРАНШИЗА:	Не установлена
ПОРЯДОК УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно, безналичным платежом Последствия неоплаты Страхователем страховой премии (первого или очередного платежа страховой премии) в установленный настоящим Полисом срок, указаны в разделе 7 Правил страхования. В том числе при неуплате Страхователем страховой премии (при единовременной оплате) или первого страхового взноса (при оплате в рассрочку) в указанные сроки, Страховщик имеет право: расторгнуть настоящий Полис в одностороннем порядке или отказать в оплате суммы страхового возмещения по заявленному Страхователем убытку.
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА (СРОК СТРАХОВАНИЯ):	с «18» июня 2020 г. по «17» июня 2021 г.
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по договору страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Объекты оценки, в отношении которых Страхователь (Застрахованное лицо) осуществляет оценочную деятельность: - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки; - имущественные интересы, связанные с риском наступления ответственности Страхователя за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов РФ в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. Договор считается заключенным в пользу лиц, которым может быть причинен вред (Выгодоприобретатели), даже если Договор заключен в пользу Страхователя или иного лица, ответственных за причинение вреда, либо в договоре не сказано, в чью пользу он заключен.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	Страховым случаем по Договору является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба. Случай признается страховым в соответствии с п.3.2. Договора. Форма выплаты страхового возмещения указана в разделе 11 Правил страхования.

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

(Потапова Е.Ю.)
М.П. «03» июня 2020г.

Страхователь:
Филоненко Виктор Евгеньевич

(Филоненко В.Е.)
«03» июня 2020г.



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

ПОЛИС № 022-073-005716/20

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

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

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

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Кривошева В.А.)

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

(подпись) М.П.
«24» августа 2020г.

(Слуцкий Д.Е.)

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

Проинформировано, пронумеровано

Всего 98 (сорок три) листов

Ген. Директор Слуцкий Д.Е.

