РУСЬ
Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 34-О/2016

от 20 мая 2016 года

справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 16 мая 2015 года

Заказчик: **ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 2"**

Исполнитель: **ООО «ЦФК «Русь»»**

Москва, 2016

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12, тел. (495) 461-67-20,
e-mail: **info@cfc-rus.com**

Генеральному директору
ООО УК «Надежное управление»
г-же Савиной Н.Г.

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № 4-УН2/82к-86к-16 от 12.05.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 2” и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122

Цель оценки – определение справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13.

Оценка справедливой стоимости объекта была произведена по состоянию на 16 мая 2016 года.

Результаты анализа представленной информации и необходимых расчетов с учетом ограничительных условий и сделанных допущений, позволили сделать обоснованный вывод о справедливой стоимости, который представлен в разделе «Основные факты и выводы» данного Отчета об оценке.

Предлагаемый Вашему вниманию Отчет об оценке содержит собранную нами фактическую информацию, этапы проведенного анализа и расчетов, обоснование полученного результата, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

В случае возникновения у Вас каких-либо вопросов, связанных с настоящей оценкой, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

20.05.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....6
1.1. Основание для проведения оценки....6
1.2. Заказчик....6
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....6
1.4. Объект оценки....8
1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки....8
1.6. Дата оценки объекта оценки....8
1.7. Дата осмотра объекта оценки....8
1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке....8
1.9. Применяемые стандарты оценки....8
1.10. Основные принципы проведения работ....9
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения....9
1.12. Цель оценки....10
1.13. Задание на оценку....11
1.14. Вид определяемой стоимости....12
1.15. Этапы проведения оценки....12
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком....13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....13
2.1. Описание г. Стерлитамак....13
2.2. Сведения об объекте оценки....14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....14
3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ....14
3.2. Рынок торговой недвижимости г. Стерлитамак по состоянию на начало 2016 года16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....18
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ....19
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости....19
5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости....21
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости....22
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....23
6.1. Затратный подход....23
6.2. Сравнительный подход....24
6.3. Доходный подход....36
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ....37
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....38
8.1. Общие условия....39
8.2. Общая цель Отчета....40
8.3. Конфиденциальность....40
8.4. Положения об ответственности....40
8.5. Освобождение от ответственности....40
8.6. Дополнительные работы....40
8.7. Описание имущества....41
8.8. Скрытые характеристики и дефекты....41
8.9. Заключительные положения....41
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ....41
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ....44
11. ПРИЛОЖЕНИЯ....45
11.1. Фотографии оцениваемого объекта....45
11.2. Сопроводительные документы....47

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149; - **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150; - **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151; - **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер:02:56:060506:852.
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом собственности на объект оценки обладает: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация инновационных технологий СТАР", ИНН: 02770627 12, ОГРН: 1040204435798
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	45 599 288 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч двести восемьдесят восемь) рублей;
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 16 мая 2016 года составляет:

45 599 288 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч двести восемьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**20 514 909**

3	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**16 102 086**
4	- **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;	**734 118**
5	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	**8 248 175**

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 20 мая 2016 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 4-УН2/82к-86к-16 от 12.05.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 2" и ООО «ЦФК «Русь»».

1.2. Заказчик

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

ИНН / КПП 7723625776 / 770701001

Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8.

р/с 40701810500000000234

в ПАО «МТС-Банк» г. Москва

к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована, полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776ПООО6/6 от 21 января 2016 г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса с 27.01.2016г. по 26.01.2017 г.
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 7 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на

постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12 Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232
Фамилия, имя, отчество оценщика
Смирнова Александра Александровна
Место нахождения оценщика
РФ, 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д.9/12, офис 303
Информация о членстве оценщика в саморегулируемой организации
Смирнова А.А. включена в реестр оценщиков Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» г. Москва 27.01.2009 г. за рег. № 005340
Сведения о документах, подтверждающих получение оценщиком профессиональных знаний в области оценочной деятельности
Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 984090, выданный Московской финансово-промышленной академией 23 ноября 2007 года
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика
Гражданская ответственность оценщика Смирновой А.А. при осуществлении ею профессиональной деятельности застрахована в ОАО СК «Альянс» (страховой полис серии ОК10 № 130666168 WV-C12 от 27 января 2015 г., страховая сумма 3 000 000 (Три миллиона) рублей, период действия полиса – до 26.01.2016г.)
Стаж работы оценщика в оценочной деятельности
Смирнова А.А. – 6 лет
Степень участия в проекте
Смирнова А.А. – оценщик
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического лица (Исполнителя), с которым оценщик заключил трудовой договор
Общество с ограниченной ответственностью «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Количество оценщиков членов СРО, находящихся в штате Исполнителя на постоянной основе
3 (Три)
ОГРН Исполнителя, дата присвоения ОГРН
ОГРН: 5087746662702. Дата присвоения ОГРН: 23.12.2008г.
ИНН/КПП Исполнителя
77018144650/770101001
Местонахождение Исполнителя
Юридический адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12

Почтовый адрес: РФ, 105064, г. Москва, Фурманный пер., 9/12
Банковские реквизиты Исполнителя
р/с 40702810500000004022 в ПАО «МТС-Банк» г. Москва к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

1.4. Объект оценки

Объектом оценки является право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122:

- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149;

- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150;

- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151;

- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер:02:56:060506:852.

1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом собственности на объект оценки обладает: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация инновационных технологий СТАР", ИНН: 02770627 12, ОГРН: 1040204435798. Право подтверждено:

1. Свидетельством о государственной регистрации права серия 04 АЕ № 119056 от 23.06.2014г.
2. Свидетельством о государственной регистрации права серия 04 АЕ № 119053 от 23.06.2014г.
3. Свидетельством о государственной регистрации права серия 04 АЕ № 119058 от 23.06.2014г.
4. Свидетельством о государственной регистрации права серия 04 АВ № 970847 от 07.02.2011г.

1.6. Дата оценки объекта оценки

16 мая 2016 года

1.7. Дата осмотра объекта оценки

16 мая 2016 года

1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 34-О/2016 от 20 мая 2016 года

1.9. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;

- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.10. Основные принципы проведения работ

o Подписавший данный Отчет эксперт (оценщик) настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

- Факты, изложенные в Отчете, верны и соответствуют действительности;
- Содержащиеся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета;
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждений по отношению к участвующим сторонам;
- Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьей стороной выводов и заключений, содержащихся в Отчете;
- Оценка проведена, и Отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской федерации», а также нормативными документами в области оценочной деятельности;
- Приведенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений и являются, на мой взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Оценщик имел всю необходимую информацию для того, чтобы обоснованно применять классические подходы для оценки недвижимого имущества.

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;
- При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого недвижимого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов. За достоверность данных, представленных Заказчиком, оценщик ответственности не несёт;

- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчету и не отвечает в суде по вопросам, связанным с объектом оценки, за исключением случаев, оговариваемых отдельными договорами или официальным(и) вызовом(и) суда;
- Исходные расчетные данные, использованные оценщиком при подготовке Отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации (копии документов предоставленных Заказчиком содержатся в Приложении к Отчету);
- Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке;
- Мнение оценщика относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и других объективных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого недвижимого имущества;
- Согласно Федеральному стандарту оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для целей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях;
- При оценке оценщиком использовалось общепринятое программное обеспечение – электронные таблицы Microsoft Excel. Все расчеты, приведенные в настоящем Отчете, выполнены в соответствии с принятыми в данных программных продуктах округлениями и ограничениями. Цифры, приведенные в расчетных таблицах, могут не совпадать с конечным результатом, приведенным там же, т. к. все числовые значения приведены в удобном для визуального восприятия виде, в то время как для расчетов использовались значительно более точные числовые данные;
- В рамках настоящего Отчета оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществлялась из предположения отсутствия обременений в виде договоров долгосрочной аренды, залогов, арестов по отношению к недвижимому имуществу, входящему в состав объекта оценки. Данное предположение принято оценщиком в соответствии с результатами интервьюирования представителей Заказчика.
- Рыночная стоимость объекта оценки рассчитана без налога на добавленную стоимость (НДС).

1.12. Цель оценки

Целью работы является определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне.

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149; - **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150; - **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151; - **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер:02:56:060506:852.
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)	“16” мая 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	10 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. Мнение Исполнителя относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут

	повлиять на стоимость оцениваемого имущества в будущем. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по стоимости, равной стоимости указанной в Отчете об оценке. От Исполнителя не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета об оценке или оцененного имущества, кроме, как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Согласно Федеральному стандарту оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденному Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. № 254, итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

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

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

В определении справедливой стоимости особое внимание уделяется активам и обязательствам, потому что они являются основным объектом бухгалтерской оценки. Кроме того, настоящий стандарт должен применяться в отношении собственных долевых инструментов предприятия, оцениваемых по справедливой стоимости.

Экспертиза имеющихся прав на объект оценки Заказчиком не ставилась в качестве параллельной задачи и поэтому не выполнялась. Оценка стоимости проведена, исходя из наличия этих прав с учетом имеющихся на них ограничений.

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.

[1] См. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской федерации» №135–ФЗ от 29.07.1998 г.

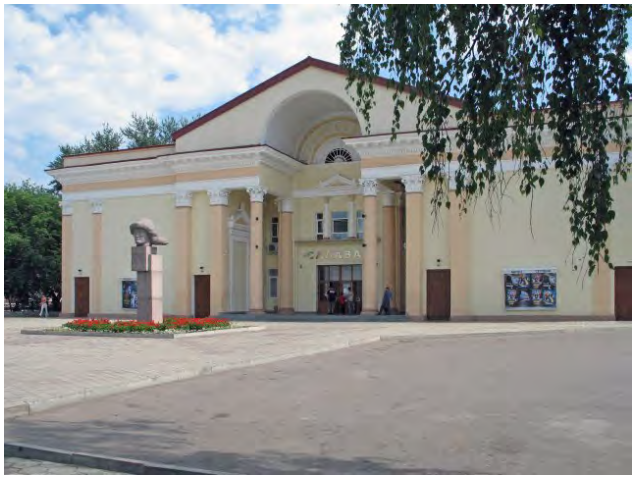
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление и передача Заказчику Отчета об оценке.

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 04 АЕ № 119056 от 23.06.2014г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права серия 04 АЕ № 119053 от 23.06.2014г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права серия 04 АЕ № 119058 от 23.06.2014г.
4. Свидетельство о государственной регистрации права серия 04 АВ № 970847 от 07.02.2011г.
5. Технический паспорт.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание г. Стерлитамак



Объект оценки находится в Республике Башкортостан, г. Стерлитамак.

Стерлитамак — город в России, второй по численности населения город Республики Башкортостан, административный центр Стерлитамакского района. Крупный центр химической промышленности и машиностроения, один из центров Южно-Башкортостанской полицентрической агломерации. Город расположен на левом берегу реки Белой, в 121 км к югу от Уфы. Образует городской округ город Стерлитамак. Основан в 1766 году как Стерлитамакская солеводная пристань, статус города присвоен в 1781 г. В прошлом Стерлитамак — столица Автономной Башкирской Советской Республики (1920—1922) и административный центр Стерлитамакской области БАССР (1952—1953). Население города — 278 678 человек (2014).

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

2.2. Сведения об объекте оценки

Объект оценки представляет собой право собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122

Характеристики оцениваемого объекта представлены в Таблице 2.2.1.

Табл. 2.2.1. Описание нежилых помещений

№/№	Наименование объекта	Общая площадь, кв. м.	Функциональное назначение	Техническое состояние
1	Помещение нежилое, подвал, этаж 1, номера на поэтажном плане 1п-13п, 29п, 9-53: подвал (359 кв. м.),1 этаж (1 198,7)	1 557,7	подвал не эксплуатируется 1-ый этаж - автосалон	с ремонтом
2	Помещение нежилое, подвал, этаж 1, этаж 2, этаж 3, номера на поэтажном плане 14п-28п, 95-143, 47а-60а, 63а-92а, 46б-76б	3 485,3	не эксплуатируется	требуется ремонт
3	Помещение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в	158,9	не эксплуатируется	требуется ремонт
4	Здание биологических очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажный, лит. Р	1 547,5	автосервис	с ремонтом

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В апреле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных

ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

По оценке Минэкономразвития России, снижение ВВП к апрелю прошлого года составило 4,6%, с начала года ВВП снизился на 3,6% к соответствующему периоду 2016 года.

Промышленное производство в целом с исключением сезонной и календарной составляющих после снижения с начала текущего года в апреле, по оценке Минэкономразвития России, впервые показало небольшой рост – на 0,1% к предыдущему месяцу. Прирост отмечен в добыче полезных ископаемых (0,2%), в обрабатывающих производствах (0,1%), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды (0,2%).

В отраслях инвестиционного спроса в апреле продолжился рост в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования и возобновился рост в производстве машин и оборудования, одновременно сократилось производство прочих неметаллических минеральных продуктов, производство транспортных средств и оборудования.

В сырьевых экспортно ориентированных секторах восстановился рост в производстве кокса и нефтепродуктов, в химическом производстве, в производстве резиновых и пластмассовых изделий, продолжился рост в металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, стабилизировался в целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, замедлилось сокращение в обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В потребительских отраслях продолжился рост в производстве пищевых продуктов, включая напитки, и табака, восстановился рост в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви и сократилось текстильное и швейное производство.

В апреле 2016 г. сохраняется тенденция снижения темпов роста инвестиций в основной капитал. По оценке Минэкономразвития, инвестиции в основной капитал с исключением сезонного и календарного факторов сократились на 0,8% (-0,7% в марте). В строительстве также продолжилось снижение – в июле, по оценке Минэкономразвития России, с исключением сезонного фактора оно составило 0,5% (-0,6% в марте).

В сельском хозяйстве, в июне с исключением сезонности снижение, по оценке Минэкономразвития России, составило 0,2 процента.

После последовательного замедления темпов спада потребительского спроса и динамики оборота розничной торговли в июле наметился перелом в указанной тенденции и динамика оборота розничной торговли (с устранением сезонности) перешла в положительную область. По оценке Минэкономразвития России, прирост составил 0,1% к предыдущему месяцу. Платные услуги населению снизились на 0,1% соответственно.

Социальные показатели демонстрируют разнонаправленную динамику. По оценке Минэкономразвития России, в июле реальные располагаемые доходы населения

показали рост на 1,4% (с исключением сезонного фактора) при сокращении реальной заработной платы на 0,8% (с исключением сезонного фактора).

Безработица продолжает демонстрировать позитивный тренд. В апреле ее уровень снизился до 5,5% экономически активного населения (с исключением сезонного фактора).

Экспорт товаров в марте 2016 г., по оценке, составил 28,2 млрд. долл. США

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 17,0 млрд. долл. США

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2016 г., по оценке, составило 11,2 млрд. долл. США, относительно апреля 2015 г. снизилось на 34,0 процента.

В апреле 2016 г. тенденция замедления инфляции остановилась. Потребительская инфляция ускорилась до 0,8% против 0,2% в марте, с начала года она составила 9,4% (в апреле 2015 г. – 0,5%, с начала года – 5,3%). Это отразилось и на годовых показателях.

3.2. Рынок торговой недвижимости г. Стерлитамак по состоянию на начало 2016 года

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

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

Рост объема предложения по количеству вариантов составил:

Торговая недвижимость – до 26%

Офисная недвижимость – до 32%

Производственно-складская – менее 10%

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

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

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

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

Изменения цен и ставок по коммерческой недвижимости в г. Стерлитамак за 4 месяца.

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

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

Спрос на торговые помещения с декабря 2015 года резко снизился, на рынке высвободилось довольно большое количество помещений, однако в Стерлитамаке, в отличие т Уфы, где открытие избыточного количества мега-моллов еще с 2013 года привело к массовому освобождению небольших торговых помещений на красных линиях, большинство помещений такого типа заняты и продолжают действовать. Свободные помещения позиционируются чаще как универсальные, они как правило, имеют большие площади, так как количество типичных современных офисных центров в Стерлитамаке невелико. За счет больших площадей, низкой ликвидности для мелкого бизнеса, снижение цены на них более выражено.

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

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

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

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

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

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования оцениваемого объекта проводится для выявления вариантов применения, соответствующих его наивысшей стоимости.

Наилучшее и наиболее эффективное использование (ННЭИ) - это разумное, вероятное и разрешенное использование незанятой земли или улучшенного объекта недвижимости, которое является физически возможным, юридически допустимым, целесообразным с финансовой точки зрения и обеспечивает наибольший экономический эффект.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть *физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть *законодательно допустимым,* т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих, либо потенциальных;
- быть *финансово состоятельным,* т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть *максимально эффективным,* т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для участка с существующими строениями заключение о наилучшем и наиболее эффективном использовании может свестись к одному из следующих выводов:

1) участок должен быть освобожден от имеющейся застройки и произведен анализ участка земли как незастроенного;
2) анализ земли с существующими улучшениями, т.е.

- объект должен быть реконструирован;
- объект должен использоваться по другому назначению;
- продолжение текущего использования объекта.

С точки зрения финансовой осуществимости для помещений, представленной в Таблице 2.2.1. позиции №№ 1, могут быть рассмотрены варианты использования по следующему функциональному назначению: торговые. Все остальные варианты предполагают инвестиции с последующим получением дохода.

Помещения, представленные в Таблице 2.2.1. позициями №№ 2 и 3, могут использоваться только как вспомогательные технические помещения. Варианты перепрофилирования данных помещений под другое функциональное назначение требуют значительных инвестиций.

Помещение, представленное в Таблице 2.2.1. позицией № 4, используется по назначению, предусмотренному проектно-строительной документацией (автосервис). Варианты перепрофилирования данных помещений под другое функциональное назначение требуют значительных инвестиций.

Из-за особенностей планировочных решений оцениваемого объекта и анализа коммерческой недвижимости, наилучшим и наиболее эффективным использованием помещений является их использование как нежилых.

Таким образом, наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки, как улучшенного, является его использование в качестве торговых нежилых помещений для помещения площадью 1557,7 кв. м., в качестве нежилых вспомогательных технических помещений для помещений 3485,3 кв. м. и 158,9 кв. м. и в качестве нежилого производственного помещения автосервиса для помещения площадью 1547,5 кв. м.

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

Затратный подход представляет собой способ оценки имущества, базирующийся на определении стоимости издержек на создание, изменение и утилизацию имущества с учетом всех видов износа.

Данный подход реализует принцип замещения, основывающийся на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости, и исходит из того, что инвестор не заплатит за нее большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичной по назначению и качеству недвижимости в обозримый период без существенных издержек.

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

- метод сравнительной стоимости единицы;
- метод стоимости укрупненных элементов;
- метод количественного анализа.

Затратный подход показывает оценку полной восстановительной стоимости зданий и сооружений за вычетом износа, увеличенную на стоимость земельного участка.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

- определение стоимости приобретения свободного и имеющегося в распоряжении земельного участка с целью оптимального его использования;
- определение восстановительной стоимости зданий и сооружений;
- определение величины всех видов износа (физического, функционального и внешнего) зданий и сооружений;
- уменьшение восстановительной стоимости недвижимости на сумму всех видов износа для определения ее остаточной стоимости;
- определение стоимости объекта суммированием остаточной стоимости недвижимости и стоимости земли.

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом (**$С_{16г}$**):

$$С_{16г} = С_{зем.\ уч.} + (С_{ПВС} - И_о),$$ где:

$С_{зем.\ уч.}$ – стоимость земельного участка;

$С_{ПВС}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

Восстановительная стоимость имущества представляет собой стоимость воспроизводства копии имущества в ценах на дату оценки.

Иначе говоря, это затраты на создание объекта недвижимости, полностью повторяющего объект оценки с учетом всех присутствующих в нем достоинств и недостатков.

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку

имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Определение стоимости общестроительных работ по объектам недвижимости осуществляется на базе Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений, данных информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ» – головного информационно-методического центра РОО. Указанные справочники подготовлены на материалах прошедших экспертизу Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

Подбор соответствующего показателя по сборнику производится в зависимости от назначения и конструкции оцениваемого объекта, материала фундамента, стен, перекрытия, колонн, каркаса, пола, этажности, наружной и внутренней отделки, наличия элементов инженерного оборудования и др.

При условии совпадения технических характеристик стоимость единицы укрупненного измерителя оцениваемого объекта должна приниматься равной стоимости единицы укрупненного измерителя по сборнику для данного территориального пояса с учетом капитальности и климатического района.

В случае расхождения технических характеристик вводятся поправки к восстановительной стоимости в порядке, указанном в соответствующих сборниках.

Коэффициент корректировки стоимости оцениваемых зданий относительно стоимости зданий-аналогов рассчитывается на основе методики информационно-аналитического сборника «Индексы цен в строительстве», издаваемых «КО-ИНВЕСТ».

Следующей процедурой затратного подхода является определение износа. Износ представляет собой снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Его также можно определить как разницу между величиной восстановительной стоимости недвижимости и ее рыночной стоимостью на дату оценки.

Износ имущества определяют на основании:

- его фактического состояния;
- или по данным бухгалтерского и статистического учета.

Принято различать три вида износа:

- физический износ;
- функциональный (моральный) износ;
- внешний (экономический) износ.

По характеру состояния износ подразделяют на:

- устранимый - когда затраты на его устранение меньше, чем добавляемая при этом стоимость;
- неустранимый - когда затраты на его устранение больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Физический износ является результатом, как естественного физического старения имущества, так и влияния на него эксплуатационных нагрузок и внешних неблагоприятных факторов.

Физический износ бывает как устранимым, так и неустранимым. При определении величины данного вида износа учитывалось фактическое состояние объекта на дату оценки.

Функциональный износ представляет собой снижение стоимости имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ представляет собой износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней

экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

Внешний износ может быть вызван рядом причин, таких как общий упадок района (квартала), местоположение объекта в районе (квартале), области или регионе, а также состоянием рынка.

Такой вид износа обычно определяется изменением окружающей среды и связан, в первую очередь, с изменениями экологической обстановки или строительством рядом с оцениваемым объектом новых зданий и сооружений, которые могут существенно ухудшить его эксплуатационные характеристики и, как следствие этого, изменить его стоимость.

В итоге, восстановительная стоимость оцениваемого объекта, скорректированная на все виды износа, и будет стоимостью, полученной в результате расчетов методами затратного подхода.

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

При применении этого подхода стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Основой применения данного подхода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемым объектом. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка и предложений на продажу тех объектов, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, любых условиях сделки;
- подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым объектом по объему передаваемых прав на оцениваемый объект, по времени продажи, по месторасположению, по физико-техническим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых объектов продажи и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта;
- корректировка цены продажи сравниваемого объекта (аналога) для моделирования стоимости оцениваемого объекта. Оцениваемый объект никогда не подвергается корректировке;
- оценка точности полученного результата.

Корректировка цен сопоставимых объектов производится путем внесения поправок в цены предложений сопоставимых объектов с целью приведения состояния сопоставимого объекта к состоянию объекта оценки.

Поправки разделяются на процентные и денежные. Процентные поправки – это безразмерные коэффициенты, на которые умножается цена аналога. К процентным поправкам относятся:

1) Поправка на время совершения сделки;

2) Поправка на местоположение;
3) Поправка на качество;
4) Поправка на износ;
5) Поправка на размер.

Денежные поправки разделяются на абсолютные и относительные. Денежные поправки – это конкретная сумма в денежных единицах, которая либо прибавляется, либо вычитается из цены сопоставимого объекта (аналога). Относительные денежные поправки зависят от размера объекта, абсолютные денежные поправки не зависят от размера объекта, а зависят от улучшений, присутствующих или отсутствующих в аналоге по сравнению с объектом оценки.

Последовательность внесения поправок:

1. Необходимо для каждого из отобранных аналогов определить цену единицы сравнения;
2. Затем внести в стоимость единиц сравнения процентные поправки, кроме поправки на размер;
3. Затем внести в откорректированные цены единиц сравнения относительные денежные поправки;
4. Затем умножить откорректированные стоимости единиц сравнения аналогов на размер объекта оценки;
5. Последний шаг - внесение в откорректированные цены аналогов абсолютных денежных поправок.

Объектом оценки в данном случае являются права собственности на оцениваемое помещение.

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

Доходный подход представляет собой технологию оценки стоимости объекта, исходя из того принципа, что его стоимость непосредственно связывается с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет оцениваемый объект. Иными словами, инвестор, приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние денежные средства, в обмен на право получать будущие доходы от сдачи ее в аренду и от последующей продажи.

Оценка всех будущих доходов может быть осуществлена на основе двух основных методов:

- либо с помощью метода прямой капитализации;
- либо методом дисконтирования денежных потоков.

Для оценки рыночной стоимости объекта недвижимости с точки зрения его доходности, в зависимости от конкретных обстоятельств, определяемых его характером, может быть применен как один из двух методов, так и оба метода.

Метод прямой капитализации наиболее применим к тем объектам, которые характеризуются достаточно стабильными и предсказуемыми суммами доходов и расходов и, как следствие, – стабильными и предсказуемыми чистыми доходами.

Метод дисконтирования денежных потоков наиболее применим к тем объектам, которые имеют нестабильные потоки доходов и расходов и, как следствие, – нестабильные чистые доходы.

Выбор методов расчета при оценке недвижимости доходным подходом осуществляют, исходя из соображений, что метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход со стабильно предсказуемыми суммами доходов и расходов, а метод дисконтирования денежных потоков более применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для

оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

V = NOI/R, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости методом капитализации подразумевает следующую последовательность действий:

1-й шаг: Анализ рыночных ставок арендной платы для объектов, аналогичных оцениваемому.

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.

4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.

5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.

6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.

7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.

8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

Для расчета базовой ставки арендной платы объекты сравнения отбираются на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

$$R = I^0 + \Delta + К_л + К_р + К_у$$, где:

I^0 – безрисковая ставка;

Δ - норма возврата;

$К_л$ – компенсация за низкую ликвидность;

$К_р$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;

$К_у$ – компенсация за управление инвестициями.

В итоге, стоимость, полученная методом прямой капитализации, рассчитывается как чистый операционный доход, деленный на ставку капитализации.

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, офиса в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади помещения приведёт к большой погрешности при вычислениях.

Также причинами отказа оценщика от реализации затратного подхода к оценке являются:

- отсутствие информации о земельном участке, на котором расположен оцениваемый объект;
- затраты на строительство объектов такого типа не отражают рыночную стоимость этих объектов. Показатель «прибыли предпринимателя», используемый при расчетах в рамках затратного подхода не позволяет учесть современные колебания рынка коммерческой недвижимости.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Таким образом, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» при расчете стоимости объекта оценки, затратный подход к оценке не использовался.

6.2. Сравнительный подход

Объектом оценки в данном случае является право собственности на оцениваемый объект недвижимости.

Объект оценки представляет собой право собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.

Для подбора объектов-аналогов оценщиком был выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей нежилых помещений частными владельцами – юридическими и физическими лицами. Информация получена из источников массовой информации и сайтов риэлтерских фирм в сети Интернет. Все стоимости даны с учетом налога на добавленную стоимость (НДС).

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

Таблица 6.2.1. Характеристики аналогов для помещений площадью 3 458,3 кв. м. и 158,9 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 700 000	3 900 000	6 000 000	2 482 589
Цена за 1 кв. м., руб.	-	8 500	7 331	4 167	5 997
Общая площадь, кв. м.	**3 617,2 -** (3458,3; 158,9)	200,00	532	1440	414
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак

Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое помещение	Свободного назначения	Торговое помещение	Свободного назначения
Состояние объекта	Различного состояния	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналога до состояния оцениваемого объекта.

Корректировка цен сопоставимых объектов для свободного назначения

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, передаваемые права, местоположение, этаж, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались майские (2016) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Коэффициент корректировки равен 0,90 для всех аналогов.

2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести коэффициент скидки на торг в размере 0,93 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщики анализировали объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь нежилыми помещениями, имеют одинаковое назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений. Проанализировав зависимость ценовых предложений на нежилые помещения в городе Стерлитамаке от наличия обременений ипотекой, оценщик счел возможным ввести поправку относительно цен всех аналогов с коэффициентом корректировки 1.

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в г. Стерлитамаке и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

7. Поправка на планировку

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимости в зависимости от этажности дома, а также, из какого материала сделан объект. Коэффициент корректировки был принят равным 1.

8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риэлторами, работающими на данном сегменте рынка, и применен коэффициент корректировки 0,85 к цене всех аналогов.

В Таблице 6.2.2. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны с учетом НДС.

Таблица 6.2.2. Таблица корректировок цен аналогов для помещений площадью 3 458,3 кв. м. и 158,9 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 700 000	3 900 000	6 000 000	2 482 589
Цена за 1 кв. м., руб.	-	8 500	7 331	4 167	5 997
Общая площадь, кв. м.	3 617,2 - (3458,3; 158,9)	200,00	532	1 440	414
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Цена с учетом корректировки	-	*7 650*	*6 598*	*3 750*	*5 397*
Поправка на торг	**-**	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***

Цена с учетом корректировки	-	*7 115*	*6 136*	*3 488*	*5 019*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 115*	*6 136*	*3 488*	*5 019*
Назначение	Свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 115*	*6 136*	*3 488*	*5 019*
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 115*	*6 136*	*3 488*	*5 019*
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 115*	*6 136*	*3 488*	*5 019*
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое помещение	Свободного назначения	Торговое помещение	Свободного назначения
Поправка на описание/планировку	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 115*	*6 136*	*3 488*	*5 019*
Состояние/внешний вид объекта	Различного состояния	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	**-**	***0,85***	***0,85***	***0,85***	***0,85***
Цена с учетом корректировки	-	*6 047*	*5 216*	*2 964*	*4 266*
Количество поправок	-	*3*	*3*	*3*	*3*
Веса	**-**	***0,2500***	***0,2500***	***0,2500***	***0,2500***

Рыночная стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***4 623***

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 1 кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

4 620 (Четыре тысячи шестьсот двадцать) рублей.

Таблица 6.2.3. Характеристики аналогов для помещения площадью 1 547,5 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 700 000	3 900 000	6 000 000	2 482 589
Цена за 1 кв. м., руб.	-	8 500	7 331	4 167	5 997
Общая площадь, кв. м.	1 547,5	200,00	532	1440	414
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Описание/планировка	автосервис	Торговое помещение	Свободного назначения	Торговое помещение	Свободного назначения
Состояние объекта	С ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналога до состояния оцениваемого объекта.

Корректировка цен сопоставимых объектов для нежилых помещений

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, передаваемые права, местоположение, этаж, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались майские (2016) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Коэффициент корректировки равен 0,94 для 1, 3 и 4 аналогов.

2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе консультаций с риелторами. Оценщик счел правильным ввести коэффициент скидки на торг в размере 0,93 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщики анализировали объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги, являясь нежилыми помещениями, имеют близкое назначение, поэтому поправка для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений.

Таким образом, с точки зрения передаваемых прав сделки будут равны, и для всех аналогов корректировку оценщики ввели с коэффициентом 1.

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в г. Стерлитамаке и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

7. Поправка на планировку

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимости в зависимости от этажности дома, а также, из какого материала сделан объект. Коэффициент корректировки был принят равным 1.

8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риелторами, работающими на данном сегменте рынка, и применен коэффициент корректировки 1 к цене всех аналогов.

В Таблице 6.2.4. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны с учетом НДС.

Таблица 6.2.4. Таблица корректировок цен аналогов для помещения площадью 1 547,5 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 700 000	3 900 000	6 000 000	2 482 589
Цена за 1 кв. м., руб.	-	8 500	7 331	4 167	5 997
Общая площадь, кв. м.	1 547,5	200,00	532	1 440	414
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,94***	***0,94***	***1,00***	***0,94***
Цена с учетом корректировки	-	*7 990*	*6 891*	*4 167*	*5 637*
Поправка на торг	**-**	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***
Цена с учетом корректировки	-	*7 431*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 431*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 431*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Юридические права	Ипотека	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные

Поправка на юридические права	***-***	***0,98***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 282*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Поправка на местоположение	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 282*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Описание/планировка	автосервис	Торговое помещение	Свободного назначения	Торговое помещение	Свободного назначения
Поправка на описание/планировку	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 282*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Состояние/внешний вид объекта	С ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*7 282*	*6 409*	*3 875*	*5 242*
Количество поправок	-	*2*	*2*	*1*	*2*
Веса	***-***	***0,2000***	***0,2000***	***0,4000***	***0,2000***
Рыночная стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***5 337***				

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 1 кв. м. для здания биологических очистных сооружений в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

5 330 (Пять тысяч триста тридцать) рублей.

Таблица 6.2.5. Характеристики аналогов для помещения площадью 1 557,7 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	700 000	7 500 000	18 336 373	15 000 000

Цена за 1 кв. м., руб.	-	17 500	20 492	18 254	12 255
Общая площадь, кв. м.	1 557,70	40,00	366,00	1004,50	1224,00
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое	Торговое	Торговое	Свободное
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Свободного назначения
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**

Далее в цены аналогов были внесены соответствующие корректировки с целью доведения аналога до состояния оцениваемого объекта.

Корректировка цен сопоставимых объектов для подвальных помещений

Оценщик рассчитал корректировки на площадь, торг, условия финансирования, назначение, передаваемые права, местоположение, этаж, состояние объекта. Ниже приведен обзор примененных поправок к цене каждого из сопоставимых объектов.

Каждая продажа сравнимого объекта анализировалась сначала на объем передаваемых прав, с учетом этого корректировалась цена продажи, затем анализировалась на основе цены, требуемой за 1 кв. м., затем вносились корректировки, относимые к цене объекта в целом. Поправка на дату продажи не делалась, т.к. анализировались майские (2016) цены предложений сопоставимых объектов. Ниже объясняется расчет корректировок сопоставимых продаж.

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риелторами, работающими на данном сегменте рынка, и принята с коэффициентом 0,90 к ценам всех аналогов.

2. Поправка (скидка) на торг

Поскольку оценщик анализировал цены предложения, а не продажи, т.е., информацию о сделках еще не состоявшихся, то к ценам предложения применялась поправка на торг. Среднерыночный размер поправки составляет до 20%. Данная поправка вводилась на основе «Справочника расчетных данных для оценки и консалтинга» СРД №1,2008 ООО «Научно-практического центра профессиональных оценщиков» под редакцией к.т.н. Е.Е. Яскевича. Оценщик счел правильным ввести коэффициент скидки на торг в размере 0,95 к ценам всех аналогов.

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

Поскольку оценщики анализировали объекты, выставленные на продажу, информация по которым находятся в свободном доступе, и в качестве аналогов не рассматривались предложения на продажу с пометкой «срочно», то разумно предположить, что сделки с сопоставимыми объектами будут проводиться на типичных условиях, следовательно, корректировка на условия продажи для всех аналогов взята с коэффициентом 1.

4. Поправка на назначение

Данная поправка отражает зависимость стоимости оцениваемого объекта от критерия назначения (жилое или нежилое, торговое, офисное, производственное и т.д.) в сравнении с объектами-аналогами. В нашем случае оцениваемый объект подвал и объекты-аналоги, являясь нежилыми помещениями, имеют разное назначение и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 0,90 для цены 1-го аналога.

5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В таких случаях оцениваются права владения нового собственника, т.е. к стоимости объекта (по результатам сделки) прибавляется текущая стоимость прав арендатора и/или кредиторской задолженности. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений, в то время как объект оценки обременен ипотекой.

Проанализировав зависимость ценовых предложений на нежилые помещения в городе Стерлитамаке от наличия обременений ипотекой, оценщик счел возможным ввести поправку относительно цен всех аналогов с коэффициентом корректировки 0,98.

6. Поправка на местоположение

Поправка отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от местоположения. В нашем случае оцениваемый объект и объекты-аналоги находятся в г. Стерлитамаке и поэтому поправка взята с коэффициентом корректировки 1.

7. Поправка на планировку

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м недвижимости в зависимости от этажности дома, а также, из какого материала сделан объект. Коэффициент корректировки был принят равным 1.

8. Поправка на состояние

Отражает изменение (повышение/снижение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от состояния объекта: требует ли он ремонта и если требует, то какой сложности. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. ниже, если помещение требует ремонта. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риелторами, работающими на данном сегменте рынка, и применен коэффициент корректировки 1 к цене всех аналогов.

В Таблице 6.2.6. представлена последовательность внесения корректировок, перечисленных выше, в цены аналогов и суммы скорректированных стоимостей. Все стоимости даны и рассчитаны с учетом НДС.

Таблица 6.2.6. Таблица корректировок цен аналогов для помещения площадью 1 557,7 кв. м.

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	700 000	7 500 000	18 336 373	15 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	17 500	20 492	18 254	12 255
Общая площадь, кв. м.	1 557,7	40,00	366	1 005	1 224
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,94***	***0,94***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*16 450*	*19 262*	*18 254*	*12 255*
Поправка на торг	**-**	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***
Цена с учетом корректировки	-	*15 299*	*17 914*	*16 976*	*11 397*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*15 299*	*17 914*	*16 976*	*11 397*
Назначение	Подвал (свободное назначение)	Торговое	Торговое	Торговое	Свободное
Поправка на назначение	**-**	***0,85***	***0,85***	***0,85***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*13 004*	*15 227*	*14 430*	*11 397*

Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*13 004*	*15 227*	*14 430*	*11 397*
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*13 004*	*15 227*	*14 430*	*11 397*
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Свободного назначения
Поправка на описание/планировку	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*13 004*	*15 227*	*14 430*	*11 397*
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Поправка на состояние объекта	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*13 004*	*15 227*	*14 430*	*11 397*
Количество поправок	-	*4*	*4*	*3*	*2*
Веса	**-**	***0,1875***	***0,1875***	***0,2500***	***0,3750***
Рыночная стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***13 175***				

В результате проведенных расчетов и введенных поправочных корректировок, оценщик пришел к выводу, что справедливая стоимость 1 кв. м. подвальных помещений многофункционального назначения в рамках сравнительного подхода, округленно составляет:

13 170 (Тринадцать тысяч сто семьдесят) рублей.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 16 мая 2016 года составляет округленно:

45 599 288 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч двести восемьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки	Стоимость кв. м. объекта оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	1557,7	13 170	20 514 909
3	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	3485,3	4 620	16 102 086
4	- **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;	158,9	4 620	734 118
5	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	1547,5	5 330	8 248 175
	ИТОГ	6749,4		45 599 288

6.3. Доходный подход

При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный денежный поток, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у оценщика имелось несколько аргументов.

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. в период кризиса крайне сложно определить время экспозиции для сдачи объекта в аренду, с целью дальнейшего получения стабильного дохода. Исходя из этого, крайне сложно определить показатель загрузки, который напрямую влияет на доход арендодателя и формирование денежного потока от сдачи объекта в аренду. Также оценщик не получил информации о затратах собственника объекта оценки по эксплуатационным расходам, коммунальным платежам и налогам.

Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования доходного подхода, оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

Таким образом, исходя из вышеизложенного, на основании 14 статьи Федерального закона РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода при выполнении данной работы.

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

В настоящем пункте Отчета оценщик свел результаты всех используемых подходов с целью определения преимуществ достоинств и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработки единой стоимостной оценки.

Сравнительный подход. Этот подход использует информацию по продажам объектов недвижимости, сравнимых с оцениваемым объектом. Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей, сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычленить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточная и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

45 599 288 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч двести восемьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Площадь объекта оценки	Стоимость кв. м. объекта оценки	Стоимость объекта оценки, рассчитанная в рамках сравнительного подхода
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	1557,7	13 170	20 514 909

3	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	3485,3	4 620	16 102 086
4	- **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;	158,9	4 620	734 118
5	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	1547,5	5 330	8 248 175
	ИТОГ	6749,4		45 599 288

В Отчете оценщик не использовал **затратный подход**, поскольку в данном случае он не может служить объективным инструментом оценки, так как затраты на строительство нежилых зданий не отражают адекватно реальную стоимость помещений, поскольку стоимость варьируется в зависимости от инвестиционных контрактов на строительство и существующей инфраструктуры по каждому конкретному объекту. Затратный подход не эластично реагирует на изменения на рынке недвижимости и не учитывает диспропорцию спроса и предложения на момент оценки. Кроме того, невозможно определить размеры земельного участка и выделить долю земельного участка, стоимость которого была бы отнесена на стоимость оцениваемой недвижимости.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

В Отчете оценщик не использовал **доходный подход**, по его мнению, доходный подход в данном случае не повысит объективность расчета, поскольку объект является многофункциональным, оценщики не могут достоверно рассчитать денежные потоки от предполагаемой сдачи в аренду оцениваемого объекта. Невозможно спрогнозировать коэффициент загрузки предполагаемых к сдаче вспомогательных помещений и площадей мансардного типа, а также спрогнозировать затраты на содержание объекта в условиях кризиса.

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

Так как при расчете рыночной стоимости объекта оценки использовался только один подход (сравнительный), ему присваивается **вес 1**.

Таким образом, по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122, по состоянию на 16 мая 2016 года составляет:

45 599 288 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч двести восемьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**20 514 909,00**
3	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**16 102 086,00**
4	- **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;	**734 118,00**
5	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	**8 248 175,00**

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчета.

8.1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие Условия подразумевают их полное и однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте Отчета, теряют силу.

Настоящие Условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон.

Настоящие Условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон.

Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие Условия даже в случае, если будущее право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому лицу.

8.2. Общая цель Отчета

Настоящий Отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в тексте целях. Понимается, что проведенный анализ и данные нами заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

8.3. Конфиденциальность

В соответствии с установленными профессиональными стандартами Исполнитель аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

8.4. Положения об ответственности

Исполнитель утверждает, что проведенная в настоящем Отчете работа соответствует признанным профессиональным стандартам и, что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий Отчет был подготовлен в соответствии с требованиями Кодекса этики и Стандартов профессиональных организаций оценщиков.

Оценщик не принимает на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектом. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту, несет директорат, управляющий объектом.

В своих действиях оценщик поступал как независимый эксперт. Размер вознаграждения оценщика ни в какой степени не связан с его выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация являлась точной и достоверной, и не проводил ее проверки.

8.5. Освобождение от ответственности

Заказчик принимает условие заранее освободить и обезопасить Исполнителя, а также защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из-за иска третьих сторон к Исполнителю, вследствие легального использования, третьими сторонами результатов его работы. Исключением из этого является, случай, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомочных действий со стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

Согласно, положению настоящего Отчета от оценщика не требуется дополнительных работ или дачи показаний в суде в связи с имуществом, объектом недвижимости или имущественными правами, объектом оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

8.7. Описание имущества

Оценщик не принимает на себя ответственности за описание правового состояния имущества и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности.

Права собственности на рассматриваемое имущество предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

Имущество оценивается свободным, от каких бы то ни было прав удержания имущества или долговых обязательств под залог, если иное не оговорено специально. Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в Отчете.

Все материалы использованы в настоящем Отчете, исключительно в целях помощи читателю визуально представить себе описываемый объект.

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

Оценщик не несет ответственности за оценку тех элементов объекта, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме обычного изучения.

8.9. Заключительные положения

Оценщик учитывает ответственное отношение будущего собственника и должное управление в отношении объекта недвижимости или имущественных прав.

Информация, предоставленная сторонними специалистами, принимается как надежная. Тем не менее, оценщик не представляет гарантии или иных форм подтверждения ее полной достоверности.

Оценщик исходил из того, что все необходимые лицензии, свидетельство на право собственности оцениваемого объекта, решения законодательных и исполнительных властей местного или общенационального уровня существуют или могут быть получены или обновлены для исполнения любых предполагаемых функций на объекте, для которого производились расчеты.

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

Основываясь на фактах и результатах оценки, отраженных в данном Отчете, оценщик пришел к следующему заключению:

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122, по состоянию на 16 мая 2016 года составляет:

45 599 288 (Сорок пять миллионов пятьсот девяносто девять тысяч двести восемьдесят восемь) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**20 514 909**
3	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**16 102 086**
4	- **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;	**734 118**
5	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	**8 248 175**

У оценщика не было личной заинтересованности или какой-то предвзятости в подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

С учетом наилучшего использования знаний и опыта я удостоверяю, что изложенные в Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.

Оценка произведена с учетом необходимых ограничительных условий и предпосылок, наложенных либо требованиями исходной задачи, либо самостоятельно введенных нижеподписавшимся лицом. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в Отчете.

Настоящая оценка была проведена в соответствии с требованиями: Федерального Закона РФ «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., Федеральным стандартом оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года; Федеральным стандартом оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года; Стандартов Российского Общества Оценщиков.

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» Фомичев Г.А.

Оценщик Смирнова А.А.

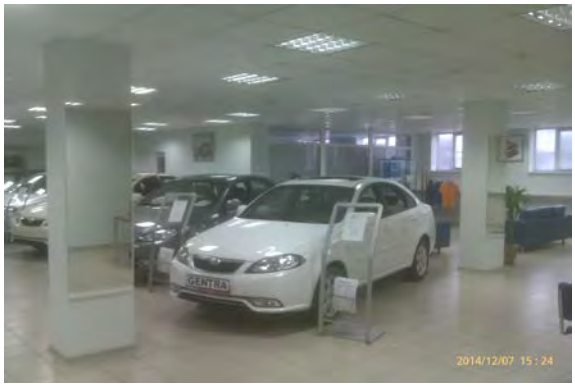
20.05.2016 г.

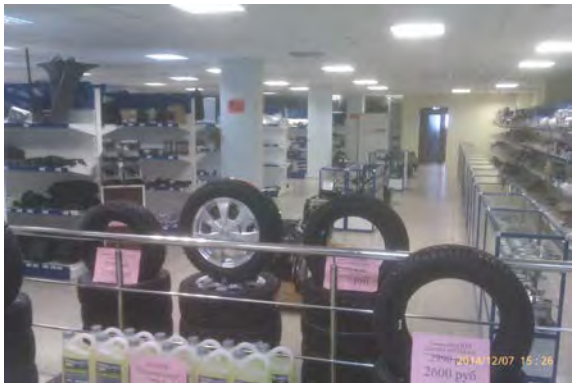
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Гражданский Кодекс Российской Федерации;
2. Об оценочной деятельности в Российской Федерации. Федеральный Закон №135-ФЗ от 29 июля 1998 г.;
3. Федеральный Стандарт Оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №256;
4. Федеральный Стандарт Оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №255;
5. Федеральный Стандарт Оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. №254;
6. Дж. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», 1995 г.;
7. Дж. Харрисон. «Оценка недвижимости»;
8. Джозефа К. Эккерта. «Оценка земельной собственности», 1994 г.;
9. В. С. Болдырев, А. Е. Федоров «Введение в теорию оценки недвижимости», М., 1997 г.;
10. Каталог «Недвижимость для бизнеса», 2015г.;
11. Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости RWAY 2015;
12. Web-сайты агентств недвижимости.

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта





2014/12/07 15:30

2014/12/07 15:30

2014/12/07 15:31

11.2. Сопроводительные документы

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "07" февраля 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилых помещений №б/н от 04.09.2008г

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация инновационных технологий СТАР", ИНН: 0277062712, ОГРН: 1040204435798, дата гос.регистрации: 17.03.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Орджоникидзевскому району г. Уфы РБ, КПП: 026801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ГОГОЛЯ УЛ, д.122

Вид права: Собственность

Объект права: здание биологических очистных сооружений, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 1547,50 кв. м, инв.№ 10401, лит. Р, адрес объекта: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ГОГОЛЯ УЛ, д.122

Кадастровый (или условный) номер: 02-04-17/044/2005-298

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "31" октября 2008 года сделана запись регистрации № 02-04-17/065/2008-102

КОПИЯ ВЕРНА
ООО - КИТ СТАР-
ГЕНЕРАЛЬНЫЙ ДИРЕКТОР
Ш.Т.ИСЛАМОВ
/2011

Регистратор Амирханова Е. А. (подпись)

М.П.

04 АВ 970847

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "23" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения с рассрочкой платежа от 30.05.2008 №б/н

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация инновационных технологий СТАР", ИНН: 0277062712, ОГРН: 1040204435798, дата гос.регистрации: 17.03.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Орджоникидзевскому району г. Уфы РБ, КПП: 026801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Вид права: Собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июня 2014 года сделана запись регистрации № 02-04-17/038/2014-619

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Регистратор Амирханова Е. А.

м.п. (подпись)

04 АЕ 119058

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "23" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения с рассрочкой платежа от 30.05.2008 №б/н

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация инновационных технологий СТАР", ИНН: 0277062712, ОГРН: 1040204435798, дата гос.регистрации: 17.03.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Орджоникидзевскому району г. Уфы РБ, КПП: 026801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Вид права: Собственность

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 объекта: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

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

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июня 2014 года сделана запись регистрации № 02-04-17/038/2014-615

Регистратор Антошкина С. И.

М.П. (подпись)

04 АЕ 119056

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ЕДИНЫЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ РЕЕСТР ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

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

Дата выдачи: "23" июня 2014 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи нежилого помещения с рассрочкой платежа от 30.05.2008 №б/н

Субъект (субъекты) права: Общество с ограниченной ответственностью "Корпорация инновационных технологий СТАР", ИНН: 0277062712, ОГРН: 1040204435798, дата гос.регистрации: 17.03.2004, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по Орджоникидзевскому району г. Уфы РБ, КПП: 026801001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Вид права: Собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: ипотека

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "23" июня 2014 года сделана запись регистрации № 02-04-17/038/2014-617

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Регистратор Парфенова Ю. П.

М.П. (подпись)

04 АЕ 119053

авито — Яндекс: наш | Торговое помещение

www.avito.ru Торговое помещение, 200 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Башкортостан на Avito — Объявления на сайте...

Объявления Магазины Помощь | Вход и регистрация

Avito Авто Недвижимость Работа Услуги ещё... **Подать объявление**

Коммерческая недвижимс | Поиск по объявлениям | Стерлитамак | Найти

Элитный жилой комплекс
Группа компаний "Пионер"
"Первая линия" на берегу залива.
Апартаменты от 9.9 млн руб!

Все объявления в Стерлитамаке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Торговое помещение Назад Следующее →

Торговое помещение, 200 м²

Размещено 5 ноября в 12:57. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 69, сегодня 2

Цена **1 700 000 руб.** ... Купить в ипотеку >>

Агентство **альберт**

Показать телефон | Написать сообщение

Город Башкортостан, Стерлитамак

Адрес

Продам торговое помещение 200 м²

Номер объявления: 673194088

Написать продавцу | В избранное | Пожаловаться | Поделиться

Похожие объявления: ЛУЧШЕ!

Квартира торцевая
Блюхера 12б
р-н

Квартира под салон
кочетова 24а
р-н

Помещение свобод
Худайбердина 38
р-н Михайловский

Помещение свобод
15 км от городов Ме
р-н Уральский
) р.

Производственное
Элеваторная 2
р-н Ашкадарский
1 600 000 р.

Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение BONUS

Сделать VIP-объявлением

Выделить объявление

Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Ожидание www.youtube.com...

Рабочий стол 13:59 16.05.2016

Яндекс.
комиссий!
liralarenda.ru
на сайте!
zhk-krasnogorskij.comestate.ru
помещение. Заходите!
filialist.ru

Помещение свободного назначения, 532 м²

Размещено 14 ноября в 08:16. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 934, сегодня 2

Цена	3 900 000 руб. ...	Купить в ипотеку >>
Агентство	**Частное лицо**	
	Показать телефон	
Город	Башкортостан, Стерлитамак	
Адрес	р-н Железнодорожный, ул. Железнодорожная, 5	

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Ипотека для молодой семьи

- Ставка от 10,5%
- Кредит до 25 лет, до 100 000 000 ₽
- Первый взнос от 0% с использованием материнского капитала

Оставить заявку

РЕКЛАМА. АО «ТИНЬКОФФ БАНК». ЛИЦЕНЗИЯ 2673

Ожидание clck.yandex.ru...

авито — Яндекс: наш | Торговое помещение
www.avito.ru Торговое помещение, 1440 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Башкортостан на Avito — Объявления на сайт...

Яндекс.Директ

Купите торговое помещение!
Ритейл от 55 м2 на 1-ой линии. Высокий трафик. Витринные окна. Звоните!
sminex.com

Ищите торговое помещение?
Торговые помещения от 20 до 950м2. Подбор помещений за 7 минут. Комиссия 0%
malinaproperty.ru

Торговые помещения в Москве
Сдать и снять торговые помещения, разные площади и районы. Заходите!
filialist.ru

Торговое помещение, 1440 м²

Размещено 11 ноября в 10:52. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 64, сегодня 2

Продайте недвижимость быстрее!

Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

Применить пакет услуг NEW

Цена	6 000 000 руб. ··· Купить в ипотеку >>
Агентство	**Андрей** на Avito с декабря 2012 Показать телефон Написать сообщение
Город	Башкортостан, Стерлитамак
Адрес	р-н Первомайский, Уфимский тракт

Яндекс
комиссий!
liralarenda.ru
filialist.ru
на сайте!
zhk-krasnogorskij.comestate.ru

Помещение свободного назначения, 414 м²

Размещено 4 ноября в 05:51. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 99, сегодня 2

Цена 2 482 589 руб. ··· Купить в ипотеку >>

Агентство **Ангелина**
на Avito с 04 ноября 2015

Показать телефон

Город Башкортостан, Стерлитамак

Адрес р-н Краснознаменский, Профсоюзная,4

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Domofond.ru 16+
Цены онл@йн
Узнать, сколько стоят квартиры, очень просто!
Узнать цены

Ожидание 91.img.avito.st...

Купи квартиру под поручительство Башкомснаббанка
(347) 222 01 11
(347) 216 00 01

Торговое помещение, 40 м²

Размещено 14 ноября в 11:07. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 114, сегодня 2

Цена 700 000 руб. Купить в ипотеку >>

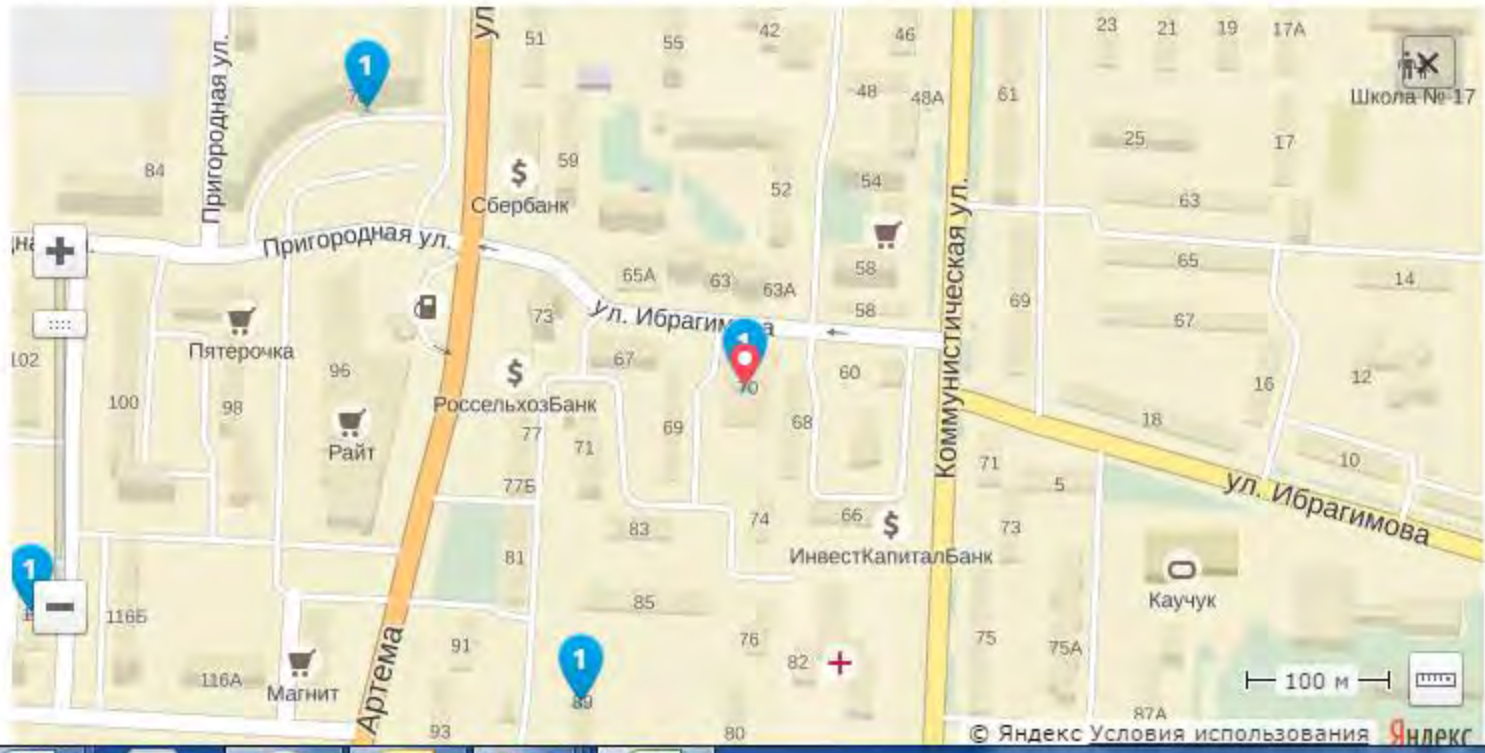
Агентство **Ветер**
на Avito с июля 2015

Контактное лицо Лариса

Показать телефон | Написать сообщение

Город Башкортостан, Стерлитамак

Адрес р-н Коммунистический, Коммунистическая 70



Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

Московский Технологический Институт
ПОЛУЧИ ВЫСШЕЕ ДИСТАНЦИОННО
ПОСТУПИТЬ
ПОСТУПИВШИМ —

Купи квартиру под поручительство Башкомснаббанка
(347) 222 01 11
(347) 216 00 01

Торговое помещение, 366 м²

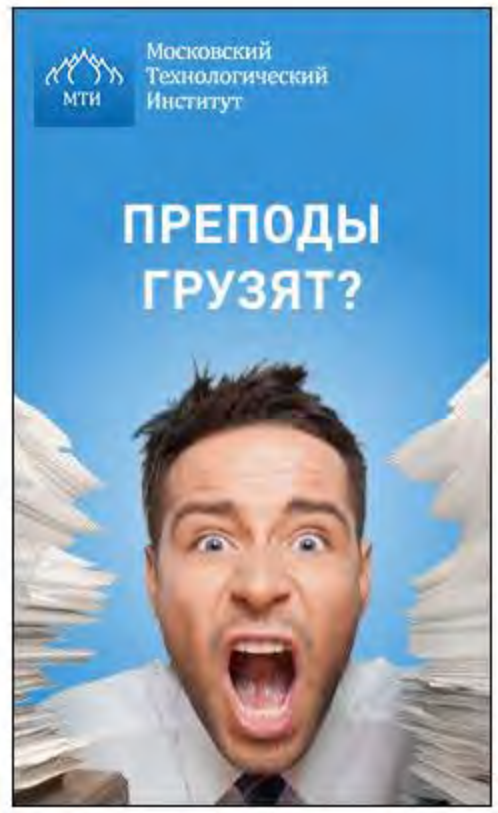
Размещено 15 ноября в 19:51. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 609, сегодня 2

Цена	7 500 000 руб. ··· Купить в ипотеку >>
Продавец	**евгений**
	Показать телефон Написать сообщение
Город	Башкортостан, Стерлитамак
Адрес	р-н Первомайский, Отрадовка ул . Придорожная д.1

Продайте недвижимость быстрее!
Премиум-размещение BONUS
Сделать VIP-объявлением
Выделить объявление
Поднять объявление в поиске

Хотите большего?
Применить пакет услуг NEW

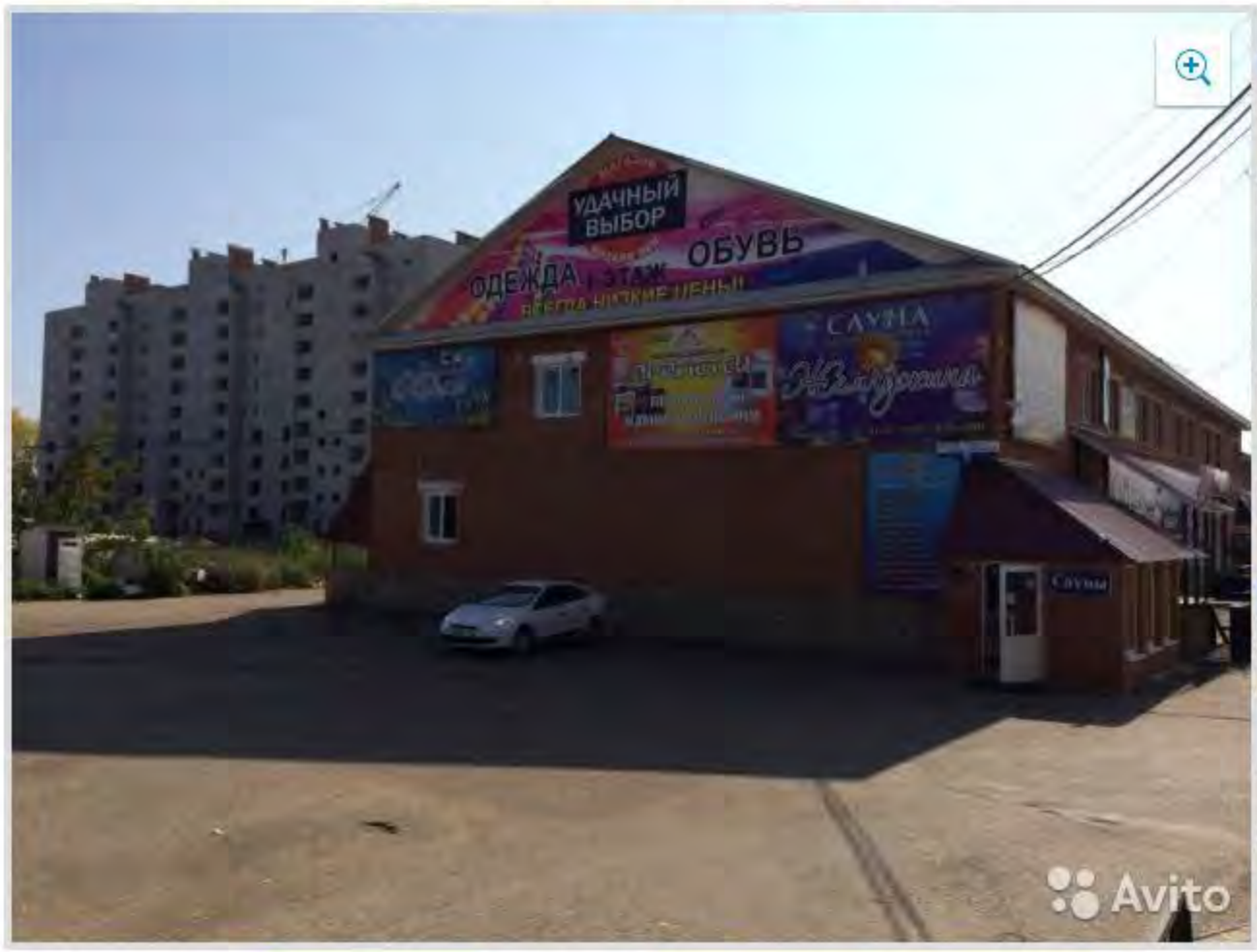


Ожидание vec01.maps.yandex.net...

Торговое помещение, 1004.5 м²

Размещено 2 ноября в 10:01. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 581, сегодня 4



Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

Avito ПРОМО

Цена 18 336 373 руб. ... Купить в ипотеку >>

Агентство Башкирский РФ ОАО «Россельхозбанк»
на Avito с февраля 2012

Контактное лицо Олег

Показать телефон Написать сообщение

Город Башкортостан, Стерлитамак

Адрес р-н Советский, ул.Ивлева, д.13

У агентства 65 объявлений

Башкирский РФ ОАО «Россельхозбанк»

https://googleads.g.doubleclick.net/aclk?sa=L&ai=BICSiELVVVqvcDMa-yAPs8JCQDqDRu6MHAAAAEAEgADgAWIjZvNfEAmCEleyF3B2CARdjYS1wdWItMTc2ODQ2Mzc5ODA5MTg0NLIBDHd3dy5hdml0by5ydboBCWdmcF9pbWFnZcgBA9...

Яндекс.Директ

Ищете коммерческую недвижимость?
Акция! Аренда от 500р. кв.м/мес. Продажа от 40 тыс.р. кв.м. Собственник!
morton.ru

Аренда помещений под производство
Аренда помещений под производство от Собственника! Скидка до 30% на аренду!
7811178.ru

Торговые помещения в Подмосковье
Под торговлю, услуги. От 59 м2! 3 свободных помещения! Цены, фото на сайте!
zhk-krasnogorskij.comestate.ru

Помещение свободного назначения, 1224 м²

Размещено 12 ноября в 14:20. Редактировать, закрыть, поднять объявление

Просмотров: всего 146, сегодня 3

Цена	15 000 000 руб. ... Купить в ипотеку >>
Агентство	**БашЭко** на Avito с мая 2015
Контактное лицо	Роман Евгеньевич
	Показать телефон Написать сообщение
Город	Башкортостан, Стерлитамак

Продайте недвижимость быстрее!

- Премиум-размещение BONUS
- Сделать VIP-объявлением
- Выделить объявление
- Поднять объявление в поиске

Хотите большего?

- Применить пакет услуг NEW

16+
Новый сайт недвижимости
Более 3 000 000 объявлений
Начать поиск
Domofond.ru

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

Настоящим подтверждается, что в соответствии с Федеральным законом «О государственной регистрации юридических лиц» в Единый государственный реестр юридических лиц внесена запись о создании

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(полное наименование юридического лица с указанием организационно-правовой формы)

ООО "ЦФК "Русь""
(сокращенное наименование юридического лица)

Общество с ограниченной ответственностью "Центр Финансовых Консультаций "Русь""
(фирменное наименование)

«23» «декабря» «2008» **за основным государственным регистрационным номером**
(число) (месяц (прописью)) (год)

5	0	8	7	7	4	6	6	6	2	7	0	2

Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №46 по г. Москве.
(Наименование регистрирующего органа)

Главный государственный налоговый инспектор Межрайонной ИФНС России № 46 по г. Москве — Михайлова Г.М.
(подпись, ФИО)

МП

серия 77 №011577668

П О Л И С № 0991R/776/70039/5

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **0991R/776/70039/5** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 24.10.2006г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: «Центр Финансовых Консультаций «Русь»»
Юридический адрес : 105064, г. Москва, Фурманный переулок, д. 9/12
ИНН 7701814650

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

Страховой случай: *убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, а также возникновение ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, в результате непреднамеренных ошибок, упущений (которыми по настоящему Договору являются нарушения Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности), допущенных Страхователем при осуществлении оценочной деятельности.*

Оценочная деятельность: *профессиональная деятельность сотрудников Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.*

Страховая сумма: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей - *по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай: 5 000 000,00 (Пять миллионов и 00/100) рублей.

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия: Российская Федерация

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «01» августа 2015г. и действует по 24 часа 00 минут «31» июля 2016г. включительно.

По Договору страхования покрываются исключительно претензии или исковые требования, предъявленные Страхователю в течение срока действия Договора страхования за ошибки, допущенные сотрудниками Страхователя в период с «01» августа 2015г. по «31» июля 2016г.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»

_____ Кожемякин А.А.

На основании Доверенности №8760/14 от "28" октября 2014 г.

Место и дата выдачи полиса: 23 июля 2015г.
г. Москва 2015г.

Страхователь:
ООО «ЦФК «Русь»»

_____ Ратушный П.В.

«Русь» МОСКВА

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

62

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

Настоящий диплом выдан Маймаковой Александре Александровне
(фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с „05" апреля 2007 г. по „23" ноября 2007 г.

прошел(а) профессиональную переподготовку в (на) НОУ ВПО „Московской финансово-промышленной академии (МФПА)"
(наименование образовательного учреждения (подразделений) дополнительного профессионального образования)

по программе профессиональной переподготовки „Оценка стоимости предприятия (бизнеса)"
(наименование программы дополнительного профессионального образования)

Государственная аттестационная комиссия решением от „23" ноября 2007 г.

удостоверяет право (соответствие квалификации) Маймаковой Александры Александровны
(фамилия, имя, отчество)

на ведение профессиональной деятельности в сфере оценки стоимости предприятия (бизнеса)
(наименование)

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МИФ Гознака. 1996.

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

Arts and Antiques
Building Control
Building Surveying
Commercial Property Practice
Environment
Facilities Management
Geomatics (incl. hydrographic)
Housing Management and Development
Machinery and Business Assets
Management Consultancy
Minerals and Waste Management
Quantity Surveying and Construction
Planning and Development
Project Management
Property Finance and Investment
Research
Residential Property Practice
Residential Survey and Valuation
Rural
Taxation Allowances
Valuation
Valuation of business and intangible assets

RICS the mark of property professionalism worldwide

Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

о-нием в городском округе Юбилейный Межрайонного ОУФМС России по Московской обл. в городском округе Королёв

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

Настоящий Полис выдан Страховщиком - **ОАО "АльфаСтрахование"** на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Договора страхования ответственности оценщиков № **0991R/776/70006/6** (далее Договор страхования), неотъемлемой частью которого он является, действует в соответствии с Договором страхования и "Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков" от 02.11.2015г., которые прилагаются и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Полис, Страхователь подтверждает, что получил эти Правила, ознакомлен с ними и обязуется выполнять.

Страхователь: Смирнова Александра Александровна
Адрес регистрации: 141091, МО, г. Юбилейный, ул. К.Д. Трофимова, д.9, кв.30

Объект страхования: *имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).*

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба 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.*

Оценочная деятельность: *деятельность Страхователя, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.*

Страховая сумма: ***3 000 000 (Три миллиона) рублей*** *- по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия Договора страхования.*

Лимит ответственности на один страховой случай*: 3 000 000 (Три миллиона) рублей.*

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

Договор страхования вступает в силу с 00 часов 00 минут «27» января 2016г. и действует по 23 часа 59 минут «26» января 2017г. включительно.

Страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие в течение срока действия Договора страхования.
Случай признается страховым при условии, что:
- нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в течение срока действия Договора страхования;
- Страхователю предъявлены претензии или исковые требования о возмещении причиненного ущерба в течение срока действия Договора страхования и/или не позднее 3-х лет с даты его окончания.

Страховщик:
ОАО «АльфаСтрахование»
_____ Кожемякин А.А.

Ф.И.О. Кожемякин А.А.
На основании Доверенности №9287/14 от "17" ноября 2014 г.
Место и дата выдачи полиса: 21 января 2016г.
г. Москва

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна
_____ Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
65 (Шестьдесят пять) листов

«20» мая 2016 года

Генеральный директор
ООО «ЦФК «Русь»» _____ **Г.А. Фомичев**