



ОТЧЕТ № 4-УН2/86К-17-О

ОБ ОЦЕНКЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ НА
ЗДАНИЕ БИОЛОГИЧЕСКИХ ОЧИСТНЫХ СООРУЖЕНИЙ ОБЩЕЙ ПЛОЩАДЬЮ
1 547,5 кв. м., НАЗНАЧЕНИЕ НЕЖИЛОЕ, 4- ЭТАЖНЫЙ, ИНВ. №10401,
ЛИТ. Р, КАДАСТРОВЫЙ (УСЛОВНЫЙ) НОМЕР: 02:56:060506:852,
РАСПОЛОЖЕННОЕ ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН, Г.
СТЕРЛИТАМАК, УЛ. ГОГОЛЯ, Д. 122

ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ОЦЕНКИ:

Приложение № 4-УН2/86К-17 К
ДОГОВОРУ № УН2-О/2015-ОБИКС об
оказании услуг по оценке от
29.09.2015 г.

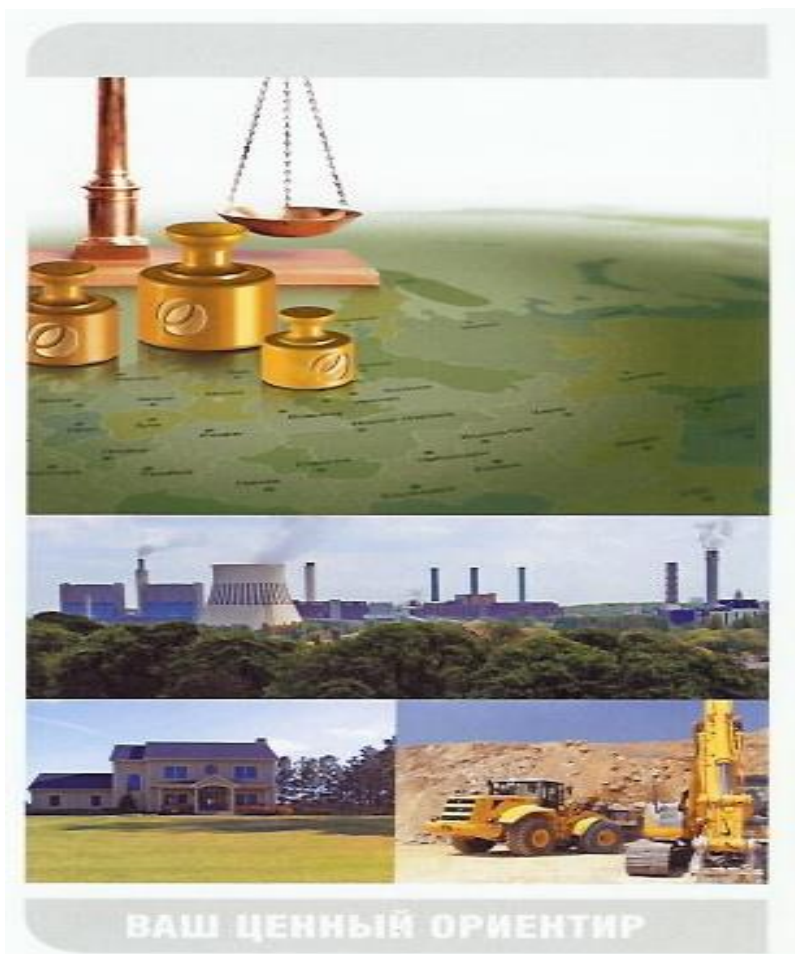
ДАТА ОЦЕНКИ: 06 марта 2017 г.

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:

14 марта 2017 г.

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

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «ОБИКС»



Москва 2017 г.



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

ОЦЕНКА БИЗНЕСА И КОНСАЛТИНГ

Генеральному директору ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ
недвижимости «Уральская недвижимость 2»
Савиной Н.Г.

В соответствии с Приложением № 4-УН2/86К-17 К ДОГОВОРУ № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.

Оценка произведена по состоянию на 06 марта 2017 г., после получения исходных данных, ознакомления с правовой, финансовой, технической документацией и информацией, которая могла бы быть полезна при расчёте справедливой стоимости оцениваемого объекта. Цель оценки: определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13. Предполагаемое использование результатов оценки – для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда.

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

В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122 на 06 марта 2017 г. составляет:

6 372 000 (Шесть миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей РФ с учетом НДС

или

5 400 000 (Пять миллионов четыреста тысяч) рублей РФ без учета НДС

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

14 марта 2017 г.



Слуцкий Д. Е.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ВВЕДЕНИЕ.....	4
1.1. Основные факты и выводы.....	4
1.2. Задание на оценку	6
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об Оценщике.....	7
1.4. Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки.....	8
1.4.1. Общие допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	8
1.4.2. Специальные допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки	9
1.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	9
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	11
2.1. Перечень использованных при проведении оценки данных и анализ их достаточности для проведения оценки	11
2.2. Описание местоположения объекта оценки	12
2.3. Качественные и количественные характеристики объекта оценки.....	15
2.4. Юридическое описание объекта оценки	20
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	22
3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки	22
3.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	26
3.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен	30
3.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости	32
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	34
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	36
6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	36
6.1. Методы оценки	36
6.1.1. Рыночный (сравнительный) подход	41
6.1.2. Доходный подход	42
6.1.3. Затратный подход	44
6.1.4. Выводы	45
6.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	46
6.2.1. Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода	46
6.2.2. Подбор объектов-аналогов	47
6.2.3. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода.....	49
6.3. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА.....	62
6.3.1. Общие положения	62
6.3.2. Расчет потенциального валового дохода	63
6.3.3. Расчет справедливой стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода	76
7. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ВЫВОДЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ НА ОСНОВАНИИ ПРОВЕДЕННЫХ РАСЧЕТОВ ПО РАЗЛИЧНЫМ ПОДХОДАМ	83
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ.....	84
8.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ.....	84
8.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА.....	85
8.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ.....	85
9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ	86
Приложение №1. Копии документов, подтверждающие правомочность проведения оценки.....	89
Приложение №2. Информация, подтверждающая достоверность оценки	93
Приложение №3. Акт осмотра.....	98
Приложение №4. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	101

1. ВВЕДЕНИЕ

1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

В соответствии с Приложением № 4-УН2/86К-17 К ДОГОВОРУ № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г., Оценщиком Исполнителя была проведена оценка справедливой стоимости прав собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.

Таблица 1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Наименование объекта	Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122
Адрес местоположения	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122
Площадь, кв. м	1 547,5
Назначение	Здание биологических очистных сооружений (Очищение производственных (промышленных) сточных вод)
Текущее (фактическое) использование	Частично не эксплуатируется, автосервис, склад
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление

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

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

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 12, руб. с НДС	6 788 898	5 954 185	Не применялся
Вес	0,50	0,50	-
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб., с учетом округления до тысяч	6 372 000		

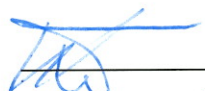
В результате проведенного исследования, на основании полученной информации и сделанных общих и специальных допущений, итоговая величина справедливой стоимости прав собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122 на 06 марта 2017 г. составляет:

6 372 000 (Шесть миллионов триста семьдесят две тысячи) рублей РФ с учетом НДС

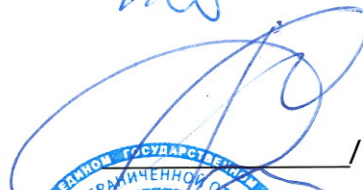
или

5 400 000 (Пять миллионов четыреста тысяч) рублей РФ без учета НДС

Оценщик 1 категории

 /Круглов Н.Т.

Генеральный директор ООО «ОБИКС»

 /Слущкий Д.Е.

14 марта 2017 г.



1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Данный раздел Отчета об оценке составлен в соответствии с Приложением № 4-УН2/86К-17 К ДОГОВОРУ № УН2-О/2015-ОБИКС об оказании услуг по оценке от 29.09.2015 г. и Приложением № 3 к Отчету (Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки).

Объект оценки / состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 12
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Полный перечень доступных для Оценщика документов, содержащих характеристики объекта оценки, представлен в п. 2.1 Отчета
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление
Права, учитываемые при оценке объекта оценки	Собственность
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки, в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результат оценки может быть использован только в соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки
Вид стоимости	В связи с указанными целями и предполагаемым использованием объекта оценки определяется справедливая стоимость
Дата оценки	06 марта 2017 г.
Срок проведения оценки	Оценка проведена в период с 06 марта 2017 г. по 14 марта 2017 г.
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Юридическая экспертиза прав на объект оценки, а также предоставленной исходной информации не производилась. В проведение работ не входит составление суждения о возможных границах интервала, в которых, по мнению Оценщика, находится стоимость объекта оценки. Полный перечень допущений указан в пункте 1.4 «Допущения и ограничительные условия, использованные Оценщиком при проведении оценки».

1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки	ООО УК «Надежное управление» Д.У. ЗПИФ недвижимости «Уральская недвижимость 2» Адрес места нахождения: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8 ИНН / КПП 7723625776 / 770701001 ОГРН 1077759414281 от 24.08.2007 г.
Сведения об Оценщике подписавшем Отчет об оценке также о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор	Круглов Николай Терентьевич, являющийся членом НП «Саморегулируемая организация Ассоциации российских магистров оценки», расположенной по адресу: г. Москва, ул. Ленинская свобода, д. 26, гражданская (профессиональная) ответственность которого застрахована СОАО «ВСК», полис №. 160F0B40R2046 от 30.05.2016 г., страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей срок действия с 18.06.2016 г. по 17.06.2017 г. ООО «ОБИКС» в лице Генерального директора Слуцкого Даниила Евгеньевича. Юридический адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8.стр.1. Почтовый адрес: 125212, г. Москва, ул. Адмирала Макарова, д.8, стр.1. ИНН 7732504030 КПП 774301001, р/с 30101810445250000836, Банк АКБ «РосЕвроБанк», БИК 044525836. ОГРН 1057746429696, дата присвоения 15 марта 2005 г. телефон (495) 380-11-38, (495) 411-22-14, (916) 118-44-19.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1.4.1. ОБЩИЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

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

- Информация, показатели, характеристики и т.д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- С целью достижения максимальной точности расчетов, в рамках данного Отчета использовалась вычислительная программа Microsoft Excel. Результаты расчетов представлены в округленном виде, в то время как фактический расчет осуществляется без округления с максимальной точностью. Таким образом, возможна ситуация, когда при пересчете вручную на портативном вычислительном устройстве (калькуляторе) результатов расчетов, представленных в Отчете, могут возникнуть незначительные отклонения, не влияющие на достоверность результата, от максимально точных результатов расчета в программе Microsoft Excel.

1.4.2. СПЕЦИАЛЬНЫЕ ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

- В процессе оценки специальное обследование технического состояния объекта недвижимости (строительная экспертиза) не проводится. Оценщик не несет ответственности за достоверность данных, предоставленных Заказчиком о техническом состоянии объекта.
- В состав объекта оценки не входит движимое имущество (за исключением грузоподъемных механизмов, являющиеся неотъемлемой частью объекта).
- Балансовая (остаточная) стоимость отсутствует. Данная информация является справочной и не влияет на результат определения справедливой стоимости Объекта оценки.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.
- Настоящая оценка проводится при условии, что какие-либо ограничения (обременения) прав в отношении Объекта оценки по состоянию на дату проведения оценки отсутствуют.
- Оцениваются полные права собственности.

1.5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

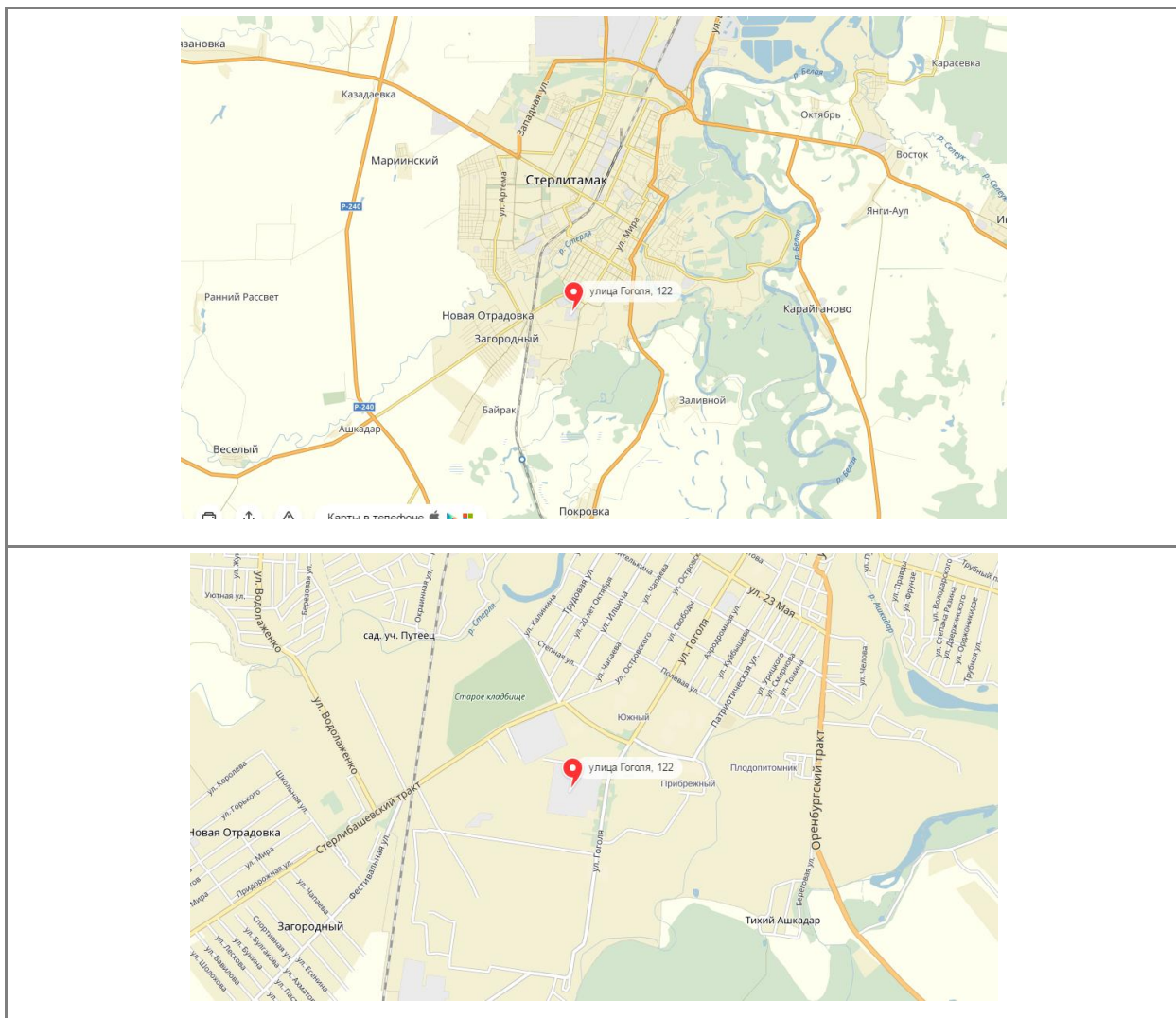
Так как Оценщику предоставлены основные правовые документы на объекты, то Оценщик признает возможным проведение оценки на основании заключенного Договора и предоставленных сведений.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

Рисунок 1. Местоположение объекта оценки на карте г. Стерлитамака



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

Стерлитамак - город в России, второй по численности населения город Республики Башкортостан, административный центр Стерлитамакского района, в состав, которого не входит. Образует городской округ город Стерлитамак.

Крупный центр химической промышленности и машиностроения, один из центров Южно-Башкортостанской полицентрической агломерации.

Город условно разделён на две части — западную и восточную (граница проходит по железной дороге), которые включают в себя микрорайоны:

- Западная часть: Коммунистический, Комсомольский, Курчатовский, Ленинский, Нахимовский, Первомайский, Солнечный, Уральский;
- Восточная часть: Ашкардарский, Железнодорожный, Краснознаменский, Михайловский, Северный, Советский, Шахтау, Южный.

Население на 01.01.2016 г. составило 279 692 чел.

Промышленность

Комбинат пиво-безалкогольных напитков «Шихан».

Экономический потенциал города во многом определяют крупные химические и нефтехимические предприятия. В 2008 году химиками и нефтехимиками отправлено товарной продукции на сумму 37 млрд 340 млн рублей.

Предприятие «Сода» в 2008 году отгрузило продукции на 13 млрд 788 млн рублей. Акционерным обществом «Каустик» было отгружено продукции на 10 млрд 344 млн рублей (1 апреля 2013 года ОАО «Сода» и ОАО «Каустик», а также Березниковская содовая компания были объединены в одно предприятие ОАО «Башкирская содовая компания»).

Стерлитамакским нефтехимическим заводом отгружено потребителям продукции на 3 млрд 868 млн рублей. СНХЗ остаётся единственным в России поставщиком фенольных антиоксидантов для производства каучуков, продолжает развитие производства стабилизаторов серии «Агидол».

Машиностроительная и станкостроительная отрасли производства в городе представлены крупными акционерными обществами: «Стерлитамакский станкостроительный завод» (ныне ооо "НПО Станкостроение"), «Красный пролетарий», «Вагоноремонтный завод», «Завод Строймаш», «Концерн Инмаш» (на сегодняшний день это предприятие ликвидировано), а также многочисленными торгово-производственными предприятиями («Станкомонтаж»).

Кроме того, в городе работают мощные предприятия стройиндустрии и стройматериалов. Обществом «Строительные материалы» в течение 6 месяцев отгружено цемента, клинкера и другой продукции на сумму 2 млрд рублей. При этом содовикам впервые за последние 14 лет удалось достичь объёма производства цемента свыше 1 млн тонн. (ОАО «Строительные материалы» — самостоятельное предприятие, к ОАО «Сода» отношения не имеют). Работают строительные организации, крупнейшее из которых — это ОАО «Стерлитамакстрой».

Широко представлена пищевая промышленность: Стерлитамакский спиртоводочный комбинат — филиал ОАО «Башспирт», пивоваренный завод «Шихан» (ныне филиал компании Heineken), Стерлитамакский хлебокомбинат, отметивший в 2009 году 100-летие, также на территории города находятся 2 крупных молочных комбината, 4 колбасных завода.

Промышленным сектором города произведено и отгружено продукции на 43,2 млрд рублей, индекс промышленного производства составил 85,7 %.

Транспорт

Рядом со Стерлитамаком проходят автотрассы:

- Р240 Уфа — Оренбург.
- Р 360 Стерлитамак — Магнитогорск.

Троллейбус]

Стерлитамакский троллейбус

Основным общественным транспортом в Стерлитамаке является троллейбус. Ежедневно для перевозки пассажиров на 18 основных и 3 дополнительных маршрута выходят 100—110 машин из 1 троллейбусного депо, перевозящие более 100 тысяч горожан ежедневно, что составляет около 50 % перевозок общественным транспортом. Для Стерлитамака стало традицией проводить троллейбусные пути в районы новостроек, что объясняет большую популярность троллейбуса в городе. Большая часть троллейбусов была произведена на Башкирском троллейбусном заводе^[42].

С 1 января 2015 года стоимость проезда составляет 12 рублей, для получения скидки возможно приобретение транспортной карты.

Автобус

Стерлитамакский автобус

Также в городе действует автобусное сообщение. Основные маршруты проходят по главным улицам города и в большинстве своём повторяют троллейбусные маршруты, но уступают по интервалу движения. Стерлитамак к 2006 году отказался от использования автобусов ПАЗ, и перевозки осуществляет Стерлитамакское пассажирское автотранспортное предприятие (ГУП «Башавтотранс») на автобусах НефАЗ с пониженной посадкой.

Другие виды общественного транспорта

В городе действуют маршрутные такси. Количество маршрутных такси постоянно увеличивается. Перевозку пассажиров на легковых автомобилях отечественного и иностранного производства осуществляют около 20 частных таксомоторных сетей.

Железнодорожный транспорт

Основная статья: Стерлитамак (станция)

В городе проходит неэлектрифицированная железная дорога участка Уфа — Оренбург Башкирского региона Куйбышевской железной дороги. Основной недостаток железнодорожного транспорта на

данном направлении — очень низкая скорость движения (дорога до Уфы займёт примерно 3—4 часа, для автобусов — 1,5).

Через станцию Стерлитамак проходят поезда:

- Уфа — Стерлитамак — Ташкент,
- Стерлитамак — Уфа (рельсовый автобус).

Источник:

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B5%D1%80%D0%BB%D0%B8%D1%82%D0%B0%D0%BC%D0%B0%D0%BA>

Таблица 3. Краткое описание характеристик местоположения объекта оценки

Адрес местоположения	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122.
Типичная застройка района	Промышленная застройка, жилые дома
Расположение	Южная окраина Стерлитамака

Источник: анализ местоположения, произведенный Оценщиком с помощью информационного портала www.maps.yandex.ru, данные визуального осмотра

2.3. КАЧЕСТВЕННЫЕ И КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В нижеследующей таблице представлены качественные и количественные характеристики оцениваемого объекта.

Таблица 4. Качественные и количественные характеристики Объекта оценки

Наименование оцениваемого объекта	Здание биологических очистных сооружений
Назначение	Здание биологических очистных сооружений (Очищение производственных (промышленных) сточных вод)
Текущее использование	Частично не эксплуатируется, автосервис, склад
Балансовая (остаточная) стоимость на дату оценки, руб.	Отсутствует
Сведения о здании	
Этажность	4
Общая площадь	1 547,5 кв. м
Площадь застройки	812,2 кв. м
Год постройки	1983
Материал конструктивных элементов:	
1. Фундамента	1. бетонные ленточные
2. Стен	2. железобетонные панели- 30 см.
3. Перекрытий	3. ребристые железобетонные
4. Крыши	4. совмещен. из сборных ж/б слоистых панелей
5. Окон	5. 2-е глухие, филленчатые

Высота потолков на различных этажах:	1 этаж Лестничная клетка 3,44 м. Коридор 7,00 м. Антресоль 2,18 м. 2 этаж 3,35 м. 3 этаж Лестничная клетка 3,45 м. Склад 5,81 м. 4 этаж 2,08
Коммуникации и состояние коммуникаций (новое; рабочее, требуется ремонт (частичная замена элементов); неудовлетворительное (нерабочее), требуется полная замена): 1. Водоснабжение (магистральное, колодец, скважина) 2. Горячее водоснабжение 3. Электричество 4. Канализация (магистральное, септик, иное) 5. Отопление (централизованное, дизель, АОГВ) 6. Газоснабжение	1. магистральное, на текущий момент заглушено 2. отсутствует 3. рабочее 4. отсутствует, ходят в соседнее здание 5. отсутствует 6. отсутствует

Внутренняя отделка (описание), состояние отделки (без отделки, под чистовую отделку, удовлетворительная, хорошая,) 1. Полы 2. Стены 3. Потолки 4. Двери, ворота 5. Рамы	1. Бетонные, без отделки 2. Кирпичные, побелка и масляная окраска 3. ж/б плиты побелка 4. деревянные, металлические 5. Деревянные, стекла частично побиты
Вывод (общее состояние объекта): (новое, хорошее, удовлетворительное (требуется косметический ремонт); неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт основных элементов здания))	удовлетворительное (требуется косметический ремонт); необходимо подключение отопления, горячего и холодного водоснабжения
Дополнительная информация	Здание ранее входило в состав производственной базы Машзавода. Вся база отапливалась централизованно, через городские магистральные сети. На текущий момент, здание представляет собой бетонную коробку, оснащенную только электричеством.
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Не выявлены

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

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

Таблица 5. Фотографии объекта оценки

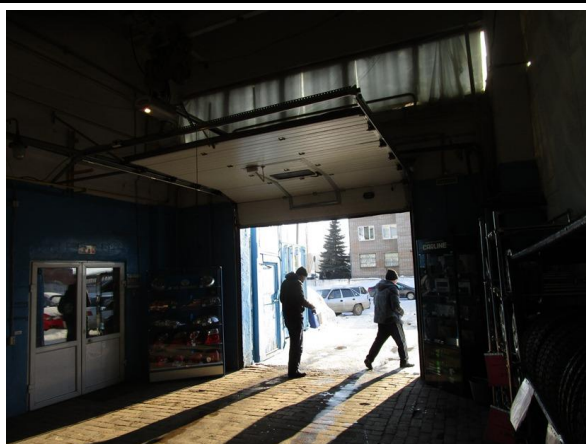
Окружение, подъезды пути



Внешний вид



Внутренний вид помещений







Источник: фотоматериалы, полученные по результатам осмотра

Выводы: Физическое состояние оцениваемого здания удовлетворительное, требующее проведения косметического ремонта.

2.4. ЮРИДИЧЕСКОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

Таблица 6. Юридическое описание нежилого здания

Объект оценки	Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 12
Имущественные права на объект оценки и ограничения (обременения) этих прав	Общая долевая собственность Существующие ограничения (обременения) права – доверительное управление
Субъекты права	Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости «Уральская недвижимость 2» данные о которых устанавливаются на основании данных лицевых счетов владельцев инвестиционных паев в реестре владельцев инвестиционных паев и счетов депо владельцев инвестиционных паев.
Правоподтверждающий документ	Свидетельство о государственной регистрации права СВ 0324232 от 13.10.2015 г.
Имущественные права земельный участок под зданием	Не зарегистрированы
Форма собственности	Собственность публично-правовых образований ¹

Расчет производился при условии, что объект оценки полностью свободен от каких-либо ограничений (обременений), а также что информация, представленная Заказчиком о наличии обременений, характеризуется полнотой и достоверностью.

¹ <https://rosreestr.ru/site/>

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

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

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

Определяя макроэкономические факторы как внешние факторы, влияющие на рыночные тенденции, их можно условно разделить на:

- ♦ политические (изменения законодательства, влияющие на отрасль (трудовое, антимонопольное, об охране окружающей среды, таможенное и т.д.), налоговая политика государства, региона; отношения с национальными и региональными властями, политика регулирования бизнеса, уровень политической стабильности в стране / регионе, приближение выборов государственных и местных властей);
- ♦ экономические (общая характеристика ситуации в экономике страны и в отрасли - подъем, стабильность, спад, кризис, динамика финансового состояния - курс национальной валюты, инфляция, состояние банковской системы, ставки рефинансирования и т.д., цикл деловой активности, перспективы экономического роста отраслей, изменения основных внешних издержек в отрасли, уровень безработицы);
- ♦ социальные (изменение отношения к отрасли, изменение структуры доходов, изменения в уровне жизни, изменения вкусов и предпочтений потребителей, демографические изменения, изменения в уровне образования).

Кроме перечисленных, можно выделить еще и технологические факторы, (государственная политика в отношении технологий, значимые для отрасли тенденции в научно-техническом прогрессе, появление новых материалов, технологические изменения, имеющие значение для развития отрасли, тенденции появления новых товаров и услуг).

Практически во всех странах мира эти факторы взаимосвязаны между собой, на них базируются основополагающие тенденции развития экономики, осуществляются мировые интеграционные процессы и, несомненно, они влияют на рынок недвижимости.

Источник: статья «PEST – анализ» <http://b2bairwaves.ru>, статья «Макроэкономические факторы, влияющие на фондовый рынок»

http://conference.org/publ/nauchno_prakticheskie_konferencii/ehkonomicheskie_nauki/dengi_finansy_i_kredit/15-1-0-1412, статья «Влияние экологического фактора на функционирование предприятия» <http://www.moluch.ru/archive/64/10364/>, анализ Оценщика

Основные политические факторы, которые наиболее существенно влияют на стоимость недвижимости

Основными темами геополитики на дату оценки являются:

- ♦ санкции в отношении России, введенные США, странами Евросоюза и их сторонниками;
- ♦ продолжение напряженной ситуации на Украине;
- ♦ нарастание напряженности в связи с угрозой экстремистских движений и терроризма;
- ♦ экономическая ситуация в Китае, усиление его влияния на общемировую экономику.

Также на стоимость недвижимости могут влиять различные политические факторы:

- ♦ внешняя и внутренняя политика государства;
- ♦ государственное регулирование, отношения между деловыми кругами и правительством;
- ♦ денежно-кредитная политика;
- ♦ изменения в налоговом законодательстве, патентном законодательстве, законодательстве об охране окружающей среды, антимонопольном законодательстве.

Источник: Информационный портал «Военные новости». Обзор военно-политической обстановки в мире, 25 июня 2015 г., анализ Оценщика

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране по итогам ноября 2016 г.

Мировая конъюнктура. За месяц мировая конъюнктура немного улучшилась при том, что после выборов в США появились новые риски. Значительно улучшились опережающие индикаторы – PMI индексы, показавшие рост позитивных ожиданий как в секторе услуг, так и в секторе промышленности. Ожидаемое в декабре повышение базовой ставки ФРС США фактически уже учтено рынками, поэтому реакция на это решение ожидается ровной. Движение нефтяных котировок остается ключевым риском ввиду большой неопределенности достижения договоренностей ограничения добычи странами ОПЕК в конце ноября в Вене. Развивающиеся рынки испытывали давление из-за роста ожиданий фискальной рефляции в США. В целом внешний фон остается умеренно благоприятным, несмотря на снижение цен на нефть.

Росстатом опубликована предварительная оценка динамики ВВП в III квартале 2016 года. Снижение ВВП замедлилось до 0,4 % г/г (третий квартал подряд, с начала 2016 г.) по сравнению с падением на 3,7 % г/г в III квартале годом ранее, благодаря позитивной динамике добывающих производств и сельского хозяйства, а также наметившемуся замедлению спада в строительстве. В целом за девять месяцев 2016 г. валовой внутренний продукт (с учетом предварительной оценки III квартала) сократился на 0,7 % г/г, что совпадает с оценкой Минэкономразвития России. В октябре сезонно сглаженный индекс ВВП, по оценке Минэкономразвития России, показал нулевую динамику. Позитивную динамику с сезонной корректировкой показали обрабатывающие производства и строительство. За десять месяцев 2016 г. снижение ВВП оценивается в 0,7 % г/г, в том числе за октябрь – на 0,5 % г/г

Рисунок 2. Основные показатели развития экономики (в % к соответствующему периоду предыдущего года)²

Основные показатели развития экономики, % г/г						
	2015			2016		
	окт.	янв.-окт.	сент.	окт.	окт. м/м*	янв.-окт.
ВВП ¹⁾	-3,6	-3,7	-0,7	-0,5	0,0	-0,7
Потребительская инфляция, на конец периода ²⁾	0,7	11,2	0,2	0,4		4,5
Промышленное производство ³⁾	-3,6	-3,3	-0,8	-0,2	0,3	0,3
Обрабатывающие производства	-5,9	-5,3	-1,6	-0,8	0,5	-0,9
Производство продукции сельского хозяйства	7,0	2,7	1,7	2,4	0,1	2,9
Объемы работ по виду деятельности «Строительство»	-4,9	-5,1	-6,8	-0,8	1,6	-5,0
Ввод в действие жилых домов	-12,3	5,0	-3,6	-13,0	-3,9	-6,4
Реальные располагаемые денежные доходы населения ⁴⁾	-6,8 ⁵⁾	-4,5 ⁵⁾	-1,5	-5,9	-0,7	-5,3
Реальная заработная плата работников организаций	-10,5	-9,2	1,9	2,0 ⁵⁾	0,1	0,5 ⁵⁾
Среднемесячная начисленная номинальная зарплата работников организаций, руб.	33357	33107	35843	36200 ⁶⁾		35770 ⁶⁾
Уровень безработицы	5,5		5,2	5,4	5,5	
Оборот розничной торговли	-11,3	-9,2	-3,6	-4,4	-0,5	-5,3
Объем платных услуг населению	-2,4 ⁵⁾	-1,8 ⁵⁾	-0,6	-2,1	-0,5	-0,7
Экспорт товаров, млрд. долл. США	27,0	287,3	25,5	26,5 ⁶⁾		226,0 ⁶⁾
Импорт товаров, млрд. долл. США	16,9	159,0	18,2	18,1 ⁶⁾		154,5 ⁶⁾
Средняя цена за нефть Urals, долл. США/баррель	46,8	53,6	44,2	47,7		40,5

Источник: Росстат, расчёты Минэкономразвития России

* С устранением сезонности

1) Оценка Минэкономразвития России.

2) Сентябрь, октябрь - в % к предыдущему месяцу, январь-октябрь - в % к декабрю предыдущего года.

3) Агрегированный индекс производства по видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

4) Предварительные данные.

5) В целях обеспечения статистической сопоставимости показатели рассчитаны без учёта сведений по Республике Крым и г. Севастополю.

6) Оценка.

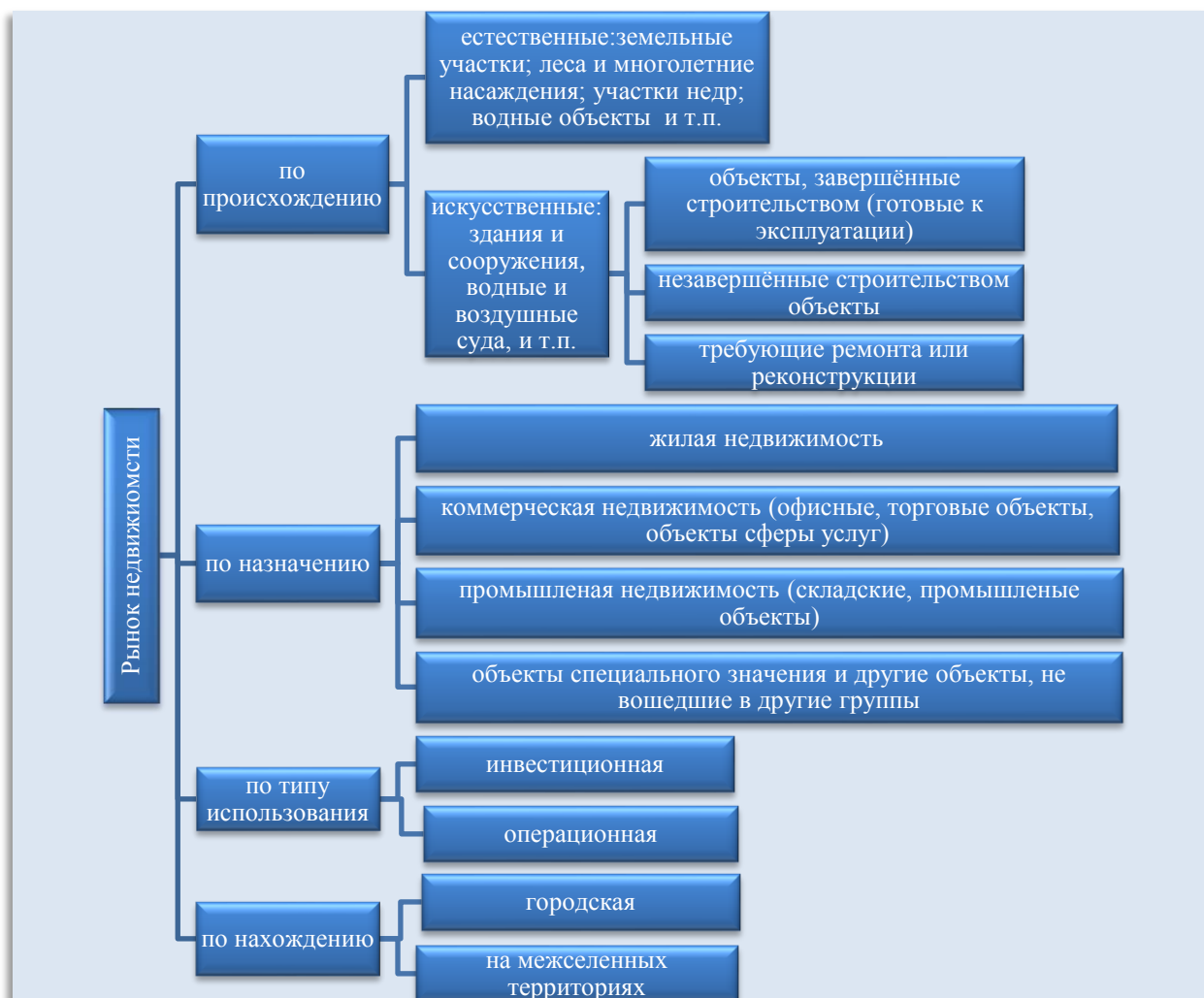
Источник: <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2b/%D0%9C%D0%BE%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D1%80%D0%B8%D0%BD%D0%B3+%D1%8F%D0%BD%D0%B2%D0%B0%D1%80%D1%8C-%D0%BD%D0%BE%D1%8F%D0%B1%D1%80%D1%8C+2015.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=89ba6e06-f753-4239-b9b5-962df1e5ef2>

² Последний период, опубликованный на дату оценки.

3.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СЕГМЕНТА РЫНКА, К КОТОРОМУ ПРИНАДЛЕЖИТ ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ

Рынок недвижимости состоит из различных частей или сегментов. Таким образом, сегментирование представляет собой процедуру разделения рынка недвижимости и классификацию объектов, входящих в его состав. В нижеследующей таблице представлены основные критерии сегментации и сегменты рынка недвижимости.

Рисунок 3. Сегментирование рынка недвижимости



Источник: сегментирование, выполненное Оценщиком

Оцениваемый объект относится к промышленно-складской недвижимости, по типу использования может быть как инвестиционной, так и операционной недвижимостью, расположенной в черте города.

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

Исследования отечественного рынка производственно-складских помещений позволили разработать более простую и точную классификацию производственно-складских зданий,

адаптированную к нашим условиям. Согласно этой классификации, складские здания делятся на категории «А+», «А», «В+», «В», «С» и «D».

Таблица 1. Классификация складской недвижимости

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

Класс склада	Основные характеристики
А	1. Современное одноэтажное складское здание из легких металлоконструкций и сэндвич-панелей, предпочтительно прямоугольной формы без колонн или с шагом колонн не менее 9 метров и с расстоянием между пролетами не менее 24 метров. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высокие потолки не менее 10 метров, позволяющие установку многоуровневого стеллажного оборудования. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Система вентиляции. 7. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 700 кв. м). 10. Наличие площадок для отстоя большегрузных автомобилей и парковки легковых автомобилей. 11. Наличие площадок для маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. Опытный девелопер. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.
В+	1. Одноэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. Площадь застройки 45-55%. 3. Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой не менее 5 тонн/кв. м, на уровне 1,20 м от земли. 4. Высота потолков от 8 метров. 5. Регулируемый температурный режим. 6. Наличие системы пожарной сигнализации и автоматической системы пожаротушения. 7. Наличие достаточного количества автоматических ворот докового типа (dock shelters) с погрузочно-разгрузочными площадками регулируемой высоты (dock levelers), (не менее 1 на 1000 кв. м). 8. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 9. Система вентиляции. 10. Пандус для разгрузки автотранспорта. 11. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 12. Наличие офисных помещений при складе. 13. Наличие вспомогательных помещений при складе (туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки для персонала). 14. Оптико-волоконные телекоммуникации. 15. Огороженная и круглосуточно охраняемая, освещенная благоустроенная территория. 16. Расположение вблизи центральных магистралей. 17. Профессиональная система управления. 18. Опытный девелопер. 19. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 20. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 21. Ж/Д ветка.

Класс склада	Основные характеристики
В	1. Одно-, двухэтажное складское здание, предпочтительно прямоугольной формы вновь построенное или реконструированное. 2. В случае двухэтажного строения – наличие достаточное количества грузовых лифтов/подъемников, грузоподъемностью не менее 3 тонн (не менее 1 на 2000 кв. м). 3. Высота потолков от 6 метров. 4. Пол - асфальт или бетон без покрытия. 5. Система отопления. 6. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 7. Пандус для разгрузки автотранспорта. 8. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 9. Охрана по периметру территории. 10. Телекоммуникации. 11. Система охранной сигнализации и система видеонаблюдения. 12. Наличие вспомогательных помещений при складе. 13. Система вентиляции. 14. Офисные помещения при складе. 15. Наличие системы учета и контроля доступа сотрудников. 16. Автономная электроподстанция и тепловой узел. 17. Ж/Д ветка.
С	1. Капитальное производственное помещение или утепленный ангар. 2. Высота потолков от 4 метров. 3. Пол - асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия. 4. В случае многоэтажного строения – наличие грузовых лифтов/подъемников. 5. Ворота на нулевой отметке. 6. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 7. Система вентиляции. 8. Система отопления. 9. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 10. Офисные помещения при складе. 11. Ж/Д ветка. 12. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 13. Пандус для разгрузки автотранспорта. 14. Охрана по периметру территории. 15. Телекоммуникации. 16. Наличие вспомогательных помещений при складе.
D	1. Подвальные помещения или объекты ГО, не отапливаемые производственные помещения или ангара. 2. Наличие площадок для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей. 3. Пожарная сигнализации и система пожаротушения. 4. Система отопления. 5. Система вентиляции. 6. Офисные помещения при складе. 7. Ж/Д ветка. 8. Телекоммуникации. 9. Охрана по периметру территории.

Источник: статья «Классификация складов», <http://realtyweb.ru/articles/office/article-skladklass.htm>

Вывод:

Оцениваемое здание представляет собой на дату оценки капитальное неотапливаемое строение, следовательно, оцениваемый объект относится к классу «D». При проведении работ по косметическому ремонту, а так же после подведения коммуникаций, главным образом, отопления, объект возможно отнести к классу «C».

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

Обзор рынка складской недвижимости

Общая ситуация на рынке

Объем наиболее качественных существующих складских площадей оценивается на уровне 21 тыс. кв. м (первая очередь логистического комплекса ЗАО "Тандер" класса А). Остальное предложение города формируют складские помещения класса С. Все наиболее крупные объекты складской недвижимости города сосредоточены в сегменте класса С (31%). На рынке присутствует только один объект класса А (69%). Предложения наиболее крупных складских помещений сосредоточены в промышленных зонах города. В стадии строительства или планирования нет качественных складских объектов.

Рисунок 4. Структура предложения по географическому признаку

Административный район/ экономическая зона	Объем предложения, кв.м	Доля в общем объеме, %
Западный	1 400	4,6%
Северо-запад	4 000	13,1%
Северо-восток	24 250	79,1%
Юго-восток	1 000	3,3%
Итого:	30 650	100%

Источник: анализ РИС

Таблица 2. Основные стимуляторы спроса

Наименование	Примечание
Инвестиционная привлекательность региона	В инвестиционном рейтинге регионов России, подготовленном рейтинговым агентством Эксперт РА, Республике Башкортостан присвоен рейтинг 2А, что означает средний инвестиционный потенциал при минимальном инвестиционном риске.
Уровень деловой активности	Уровень деловой активности в городе оценивается как средний. Объем промышленного производства в регионе за январь-июнь 2015 г. не изменился. Объем инвестиций в основной капитал за 1 квартал 2015 года по региону в целом составил 43 млрд. руб., что выше среднего по ПФО.
Объем розничной торговли	По итогам за январь-июнь 2015 г. объем розничной торговли в регионе снизился на 14,1% по сравнению с аналогичным периодом предыдущего года. Объем розничной торговли в регионе один из самых высоких в РФ.

Коммерческие условия

Таблица 3. Диапазон арендных ставок

Класс	Диапазон арендных ставок, руб./кв.м в год (без НДС и ЭР)	
	мин.	макс.
Класс В	1 500	2 200
Класс С	1 300	1 900
Итого:	1 300	2 200

Источник: анализ РИС

Таблица 4. Наиболее вероятные диапазоны цен продаж складских комплексов, руб./кв.м общей площади

Класс	Диапазон цен продаж, руб./кв.м общей площади (без НДС)	
	мин.	макс.
Класс В	11 400	17 100
Класс С	7 400	11 000
Итого:	7 400	17 100

Источник: анализ РИС

Наибольшим спросом пользуются бывшие производственные помещения небольших и средних площадей. Спрос на качественные складские помещения предъявляется преимущественно торговыми операторами. Значительного роста спроса на качественные складские помещения в городе со стороны потенциальных покупателей/арендаторов не наблюдалось.

Прогноз

Перспективы развития рынка связаны со строительством нового логистического комплекса, который станет важным логистическим узлом Республики. В ближайшей перспективе рынок складской недвижимости сохранит свою динамику, спрос останется на среднем уровне.

Источник: обзор «Рынок складской недвижимости Стерлитамака», компания «ПрайсвогтерхаусКуперс Раша Б.В.», www.pwc.ru

3.4. АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ

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

Таблица 5. Анализ влияния основных ценообразующих факторов для нежилого здания

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	Передаваемые имущественные права	Оценке может подлежать как право собственности, так и иные вещные права. Величина стоимости оцениваемого объекта недвижимости будет зависеть от конкретного набора правомочий лица, обладающего вещным правом на недвижимость. Качество передаваемых прав оказывает существенное влияние на стоимость (арендную ставку) объекта недвижимости, в связи с чем целесообразно подбирать объекты-аналоги с идентичным составом передаваемых прав.
	Ограничения (обременения) прав	Наличие обременений может оказывать существенное влияние на стоимость объекта недвижимости, в некоторых случаях стоимость может снижаться практически до нулевого значения.
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки	Нетипичные условия финансирования	Условиями финансирования являются вид оплаты, условия кредитования, иные условия. К нетипичным условиям финансирования относятся льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств и т.п. Степень влияния данного фактора на стоимость зависит от конкретных условий финансирования.
Условия продажи	Нетипичные условия продажи	К нетипичным условиям продажи относятся сделка между аффилированными лицами, наличие финансового давления на сделку, предоставление субсидий или льгот на развитие и т.п. Степень влияния зависит от конкретных условий продажи.
Условия рынка	Время продажи	Необходимо учитывать разницу в стоимости, обусловленную временным разрывом между датой оценки и датой предложения объекта-аналога. В зависимости от даты продажи стоимость объекта может существенно варьироваться. Степень влияния данного фактора обуславливается темпами изменения цен в соответствующем сегменте рынка недвижимости.
	Скидка к цене предложения	Необходимо учитывать разницу между ценой заключаемой сделки и ценой существующего предложения, выявленной в ходе взаимных переговоров о цене сделки, т.е. в процессе торга. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Местоположение объекта	Адрес расположения	Рассматриваемый ценообразующий фактор характеризует различие в инвестиционной привлекательности недвижимости в зависимости от, развитости инфраструктуры, удаленности от основных магистралей транспорта. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Физические характеристики	Площадь	С увеличением общей площади объекта недвижимости стоимость одной единицы измерения его площади (кв. м) уменьшается. Влияние данного фактора может быть значительным, в случае большого расхождения площадей.
	Тип объекта	Важным фактором является тип продаваемого объекта: отдельностоящее здание, помещение в здании. Целесообразно подбирать объекты-аналоги одного типа

Элементы сравнения (ценообразующие факторы)		Влияние фактора на стоимость объекта
	Техническое состояние объекта	Цены предложений и арендные ставки варьируются в зависимости от технического состояния объекта. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
	Наличие коммуникаций	Важным фактором является наличие коммуникаций. От наличия коммуникация, главным образом, отопление, электричество, зависит назначение объекта. Размер скидки к цене предложения обосновывается при описании вводимых корректировок в соответствующем пункте Отчета.
Использование и (или) зонирование	Наиболее эффективное использование	Наиболее эффективное использование существенно влияет на стоимость недвижимости, что обуславливается доходностью, приносимой тем или иным использованием. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей. Целесообразно подбирать объекты-аналоги, относящиеся к одному сегменту рынка
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью	Наличие грузоподъемных механизмов	Степень влияния данного фактора обуславливается стоимостью дополнительных компонентов, которые включены в цену предложения.
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость	Влияние на стоимость данных факторов зависит от конкретных выявленных характеристик (элементов).

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

Выводы: Основными факторами, влияющими на стоимость здания, являются местоположение физическое состояние, наличие коммуникаций. Кроме этого, важнейшую роль играет наличие обременений и правовой статус объектов.

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Рисунок 5. Процесс анализа наиболее эффективного использования



Источник: методическая литература (см. соответствующий пункт Отчета)

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

Наиболее эффективное использование (НЭИ) – наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является

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

Физическая осуществимость. В рамках настоящего Отчета оценивается здания нежилого назначения. Учитывая особенности планировки, высоту потолка, этажность, окружение, данный объект недвижимости может быть использован под производственно-складское назначение.

Юридическая правомочность. Анализируются правовые ограничения на различные виды возможного функционального использования недвижимости. Оцениваемый объект недвижимости, нежилого назначения, что не допускает его иного использования.

Финансовая оправданность и максимально экономически эффективное использование. Местоположение и планировочные решения оцениваемого объекта недвижимости предопределяют использование здания в качестве производственно-складского.

Учитывая вышеизложенное, с точки зрения экономической приемлемости, учитывая юридическую правомочность и физическую осуществимость оцениваемого объекта, использование в качестве производственно-складского назначения.

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

6. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ

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

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

6.1. МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

необходимо рассматривать с точки зрения предприятия, учитывая таким образом различия между и среди предприятий, осуществляющих различные виды деятельности.

Для того чтобы добиться наибольшей последовательности и сопоставимости оценок справедливой стоимости и раскрытия соответствующей информации, IFRS 13 устанавливает иерархию справедливой стоимости, которая делит исходные данные для метода оценки, используемые для оценки справедливой стоимости, на три уровня. Иерархия справедливой стоимости отдает наибольший приоритет котируемым ценам (некорректируемым) на активных рынках для идентичных активов или обязательств (исходные данные 1 Уровня) и наименьший приоритет ненаблюдаемым исходным данным (исходные данные 3 Уровня).

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

Иерархия справедливой стоимости (иерархия данных)

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

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

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

Исходные данные 1 Уровня должны корректироваться только в следующих случаях:

- когда предприятие удерживает большое количество аналогичных (но неидентичных) активов или обязательств (например, долговые ценные бумаги), которые оцениваются по справедливой стоимости, а котируемая цена на активном рынке существует, но не является доступной в любой момент, для каждого из данных активов или обязательств по отдельности (то есть при условии наличия большого количества аналогичных активов или обязательств, удерживаемых предприятием, было бы трудно получить информацию о ценах для каждого отдельного актива или обязательства на дату оценки). В таком случае в

качестве практического подручного средства предприятие может оценивать справедливую стоимость, используя альтернативный метод оценки, который не основывается исключительно на котируемых ценах (например, матричное ценообразование). Однако использование альтернативного метода оценки приводит к получению оценки справедливой стоимости, которая относится к более низкому уровню в иерархии справедливой стоимости.

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

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

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

- кредитные спреды.
- подтверждаемые рынком исходные данные.

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

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

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

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

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

Применять ненаблюдаемые исходные данные следует, используя всю информацию, доступную в сложившихся обстоятельствах, которая может включать собственные данные предприятия. При разработке ненаблюдаемых исходных данных предприятие может начать со своих собственных данных, но оно должно корректировать эти данные, если обоснованно доступная информация указывает на то, что другие участники рынка использовали бы другие данные или существует какая-

то информация, специфическая для предприятия, которая недоступна для других участников рынка (например, синергия, специфическая для предприятия). Предприятию нет необходимости прилагать чрезмерные усилия, чтобы получить информацию о допущениях участников рынка. Однако предприятие должно учитывать всю информацию о допущениях участников рынка, которая является обоснованно доступной. Ненаблюдаемые исходные данные, разработанные в соответствии с вышеописанной процедурой, считаются допущениями участников рынка и удовлетворяют цели оценки справедливой стоимости.

Методы оценки

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

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

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

6.1.1. Рыночный (сравнительный) подход

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

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

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

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

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

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

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

6.1.2. Доходный подход

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

Методы оценки по приведенной стоимости

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

- оценка будущих потоков денежных средств от оцениваемого актива или обязательства;
- ожидания в отношении возможных изменений суммы и времени получения потоков денежных средств, представляющих неопределенность, присущую потокам денежных средств;

- временная стоимость денег, представленная ставкой по безрисковым монетарным активам, сроки погашения или сроки действия которых совпадают с периодом, охватываемым потоками денежных средств, и которые не представляют никакой неопределенности в отношении сроков и риска дефолта для их держателя (то есть безрисковая ставка вознаграждения);
- цена, уплачиваемая за принятие неопределенности, присущей потокам денежных средств (то есть премия за риск);
- другие факторы, которые участники рынка приняли бы во внимание в сложившихся обстоятельствах;
- в отношении обязательства, риск невыполнения обязательств, относящийся к данному обязательству, включая собственный кредитный риск предприятия (то есть лица, принявшего на себя обязательство).

Методы оценки по приведенной стоимости отличаются в зависимости от того, как они используют элементы, описанные выше.

Однако нижеследующие общие принципы регулируют применение любого метода оценки по приведенной стоимости, используемого для оценки справедливой стоимости:

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

инфляции. Фактические потоки денежных средств, исключая эффект инфляции, должны дисконтироваться по ставке, исключая эффект инфляции. Аналогичным образом потоки денежных средств за вычетом налогов должны дисконтироваться с использованием ставки дисконтирования за вычетом налогов. Потоки денежных средств до уплаты налогов должны дисконтироваться по ставке, совместимой с указанными потоками денежных средств;

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

Определение справедливой стоимости с использованием методов оценки по приведенной стоимости осуществляется в условиях неопределенности, потому что используемые потоки денежных средств являются скорее расчетными величинами, нежели известными суммами. Во многих случаях как сумма, так и сроки получения потоков денежных средств являются неопределенными. Даже предусмотренные договором фиксированные суммы, такие как платежи по ссуде, являются неопределенными, если существует риск дефолта.

6.1.3. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

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

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

В соответствии с ФСО №1 затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства, либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство или замещение объекта оценки.

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

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

6.1.4. Выводы

Объект оценки представляет собой нежилое здание. На дату оценки имеются предложения о продаже и аренде зданий в г. Стерлитамаке подобного назначения, в связи с чем, Оценщик принял решение применить рыночный (сравнительный) и доходный подходы.

6.2. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

6.2.1. ВЫБОР МЕТОДА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

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

В рамках сравнительного подхода выделяют:

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

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

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

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

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

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

В результате анализа рынка было выявлено, что рынок купли-продажи недвижимости г. Стерлитамака позволяет подобрать объекты-аналоги для оцениваемого объекта и провести расчёт стоимости методом сравнения продаж. Информация для расчёта методом валового рентного мультипликатора ограничена, точные аналоги оцениваемого здания подобрать не

представляется возможным. В связи с данными фактами для расчёта используется метод сравнения продаж.

6.2.2. ПОДБОР ОБЪЕКТОВ-АНАЛОГОВ

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

При расчёте стоимости использовались следующие параметры:

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

2. В качестве элементов сравнения используются следующие параметры:

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

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

По этим группам элементов сравнения производятся корректировки двух видов:

- последовательные (кумулятивные);

- ♦ независимые.

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

Все независимые корректировки можно делать в любом порядке, при этом общая поправка получается суммированием, чаще всего в процентах. Они также называются поправками на независимой основе, так как оценивают корректировочные характеристики независимо одна от другой. Затем проценты (сумма) пересчитываются в денежные единицы, используемые в расчетах этого сегмента рынка недвижимости³.

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

Офертой признается адресованное одному или нескольким конкретным лицам предложение, которое достаточно определенно и выражает намерение лица, сделавшего предложение, считать себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение⁴. Публичной офертой считается реклама товара или услуги в средствах массовой информации, то есть обращение к неопределённому кругу лиц.

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

Весь объем доступных Оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и обоснование использования лишь части доступных Оценщику объектов-аналогов приведены разделе 3.3 Отчета. Ниже представлены подобранные объекты-аналоги для оцениваемого здания.

³ Оценка недвижимости : учебное пособие / Т. Г. Касьяненко, Г.А. Маховикова, В.Е. Есипов, С.К. Мирзажанов. – М.: КНОРУС, 2010 г.

⁴ Ст. 435 ГК РФ

6.2.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**Таблица 6. Расчет справедливой стоимости оцениваемого объекта в рамках сравнительного подхода**

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Интернет источник			http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sterlitamak-ulica-gogolya-114006695/	https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_560_m_8_21290287	https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1_537.5_m_860818950
Контактное лицо, тел.:			тел.: 8 (347) 225-65-69	тел.: 8 (961) 368-77-77	тел.: 8 (912) 254-69-05
Текст объявления			Продаётся производственный комплекс в Республике Башкортостан в городе Стерлитамак, что в 100 км. от г. Уфа. Общая площадь комплекса 74400 кв. м земельный участок 96000 кв. м Расположен в логистически удобном месте имеется своя жд ветка. Подведены все коммуникации.	Срочно продам 2-х этажное капитальное здание. 1-й этаж перекрыт ж/б плитами. Все коммуникации. Под любой вид деятельности. Находится в развивающемся районе города. Район "Лазурный". Продажа от собственника. Торг при осмотре. Рассмотрю все виды расчета.	Кадастровый номер: 02:56:010103:84. Площадь з/у: 6 672 кв. м в аренде до 2028 года; площадь здания: 1 537,5 кв. м Установленная мощность: 100кВт; Грузоподъемные механизмы: Кран-балка – 3,2тн; кран-балка – 1 тн. Коммуникации все подведены, но в данное время на консервации. По желанию клиента могут быть подключены. Рядом действующий ж/д тупик. Торг уместен. Рассмотрим любые формы сделки.
Цена предложения	руб.		500 000 000,00	4 000 000,00	12 000 000,00
Общая площадь строений (улучшений)	кв. м	1 547,50	74 400,00	560,00	1 537,50
Цена за единицу площади	руб./кв. м		6 720,43	7 142,86	7 804,88
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав на земельный участок		Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Передаваемые имущественные права		Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Передаваемые имущественные права на земельный участок		Не зарегистрированы	Не зарегистрированы	Долгосрочная аренда	Долгосрочная аренда
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена за единицу площади с НДС	руб./кв. м в год		6 720,43	7 142,86	7 804,88

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки		Нетипичные условия финансирования отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м		6 720,43	7 142,86	7 804,88
Условия продажи					
Условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		6 720,43	7 142,86	7 804,88
Условия рынка					
Время продажи		март, 2017	март, 2017	март, 2017	март, 2017
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м		6 720,43	7 142,86	7 804,88
Скидка к цене предложения			Предусмотрена	Предусмотрена	Предусмотрена
Величина поправки	%		-18,00%	-18,00%	-18,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м		5 510,75	5 857,15	6 400,00
Местоположение объекта					
Адрес расположения		Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя	Республика Башкортостан, Стерлитамак, р-н Солнечный, ул. Раевский тракт 1/1	Республика Башкортостан Стерлитамак, р-н Северный, ул. Гастелло, 2 вл
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Физические характеристики строений (улучшений)					
Площадь здания		1 547,50	74 400,00	560,00	1 537,50
Величина поправки	%		4,15%	-1,42%	-0,01%
Тип объекта		Отдельностоящее здания	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здания	Отдельностоящее здания
Величина поправки			0,00%	0,00%	0,00%
Техническое состояние объекта		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние	Удовлетворительное состояние
Величина поправки	%		0,00%	-20,00%	0,00%
Наличие коммуникаций		Отсутствует отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствует отопление в 40% площадей	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Величина поправки	%		-14,40%	-30,60%	-30,60%
Экономические характеристики					
Расходы на содержание и эксплуатацию объекта		Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы	Сопоставимы
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование)					
Наиболее эффективное использование		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью					
Наличие грузоподъемных механизмов		Имеется	Имеется	Отсутствует	Имеется
Величина поправки	%		0,00%	11,11%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-10,25%	-40,91%	-30,61%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м		4 945,90	3 460,99	4 440,96
Выводы					
Общая валовая коррекция			36,55	81,13	48,61
Весовой коэффициент			0,390	0,256	0,354

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Средневзвешенная рыночная стоимость здания (улучшений)	руб./кв. м, с НДС			4 387,01	
Средневзвешенная рыночная стоимость здания (улучшений), с учетом округления до сот. рублей	руб. за объект			6 788 900	

Источник: расчеты Оценщика

Описание вводимых корректировок

Обоснование вносимых корректировок

Направленность корректировок:

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

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

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

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

Объекты-аналоги по данным, предоставленным в публично размещенных предложениях, а также по результатам интервьюирования продавцов, принадлежат на правах собственности, ограничения (обременения) прав также не выявлены.

Оцениваемое право на объект оценки - право собственности, оценка поведена при условии отсутствия зарегистрированных ограничений (обременений) имущественных прав, следовательно, поправка не требуется.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

По данным переговоров с продавцами и их представителями стоимость объектов-аналогов указана при типичных условиях финансирования сделки, то есть без использования кредитных средств по ставкам, отличающимся от рыночных, при оплате в безналичной форме и отсутствии рассрочки платежей. Также общепринятым условием является уплата полной суммы за объект.

Так как предполагается, что объект оценки в целях расчёта рыночной стоимости продаётся на типичных для рынка условиях, то для расчёта рыночной стоимости используются цены продаж объектов-аналогов при типичных условиях финансирования, поэтому корректировка не требуется.

Передаваемые имущественные права на земельный участок объекта оценки и объекта-аналога № 1 не зарегистрированы, субъекты права: собственность публично-правовых образований. Земельные участки, относящиеся к объекту-аналогу №№ 2,3 находятся в долгосрочной аренде, субъект права: собственность публично-правовых образований. В связи с чем, корректировка не вводилась.

3. Условия продажи

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

К примерам нетипичных условий продажи относятся:

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

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

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

4. Условия рынка

Время продажи

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

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о ценах предложений, а не сделок, необходимо ввести корректировку на скидку к цене предложения.

Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 9.1». Учитывая численность населения в г. Стерлитамаке, а так же состояние и назначение оцениваемого объекта скидка применялась для неактивного рынка.

Рисунок 6. Значение корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ согласно справочнику ООО «НЦПО»

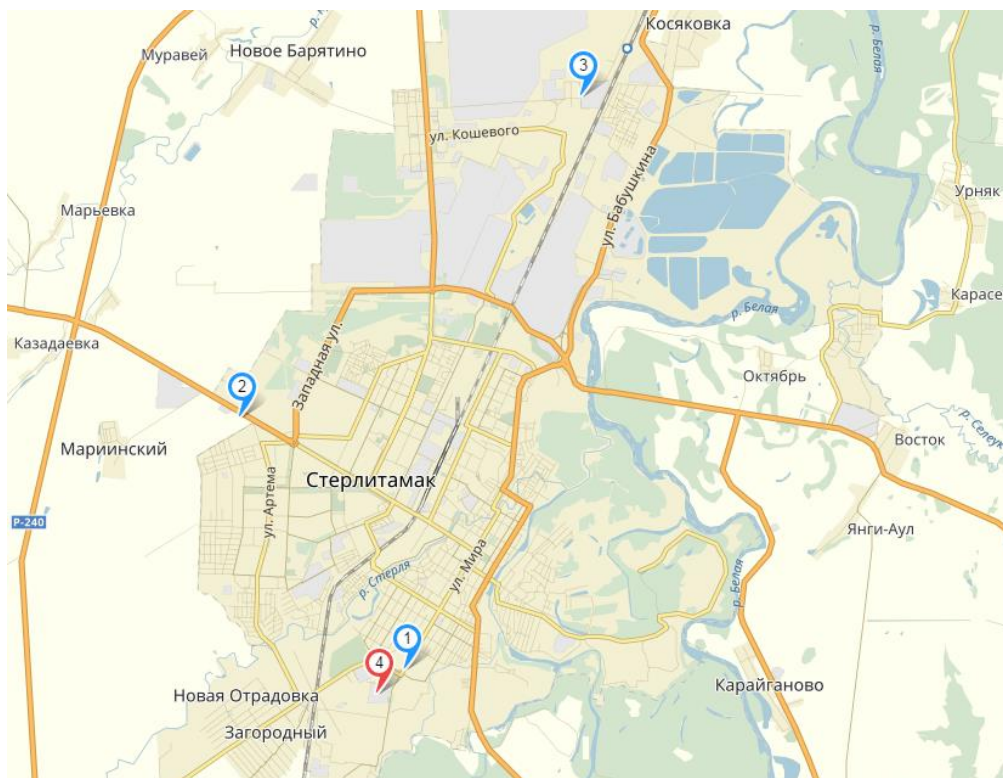
		Таблица 29	
Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%

Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи объектов данного сегмента, либо когда предлагается к продаже «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения, размере 18 %. Корректировка понижающая, применяется со знаком «-».

5. Местоположение объекта

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

Рисунок 7. Местоположение оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: по данным информационного портала <http://maps.yandex.ru/>, на карте 4 – оцениваемый объект; 1 - 3 – объекты-аналоги №№ 1 – 3 соответственно

Адрес расположения

Оцениваемый объект, и подобранные объекты-аналоги расположены на окраинах города Sterlitamak в сопоставимой экономической зоне, следовательно, поправка не требуется.

6. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются отдельными зданиями, поправка не требуется.

Общая площадь объекта

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

Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.1».

Таблица 7. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа/аренда)

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Рисунок 8. Зависимость удельной цены

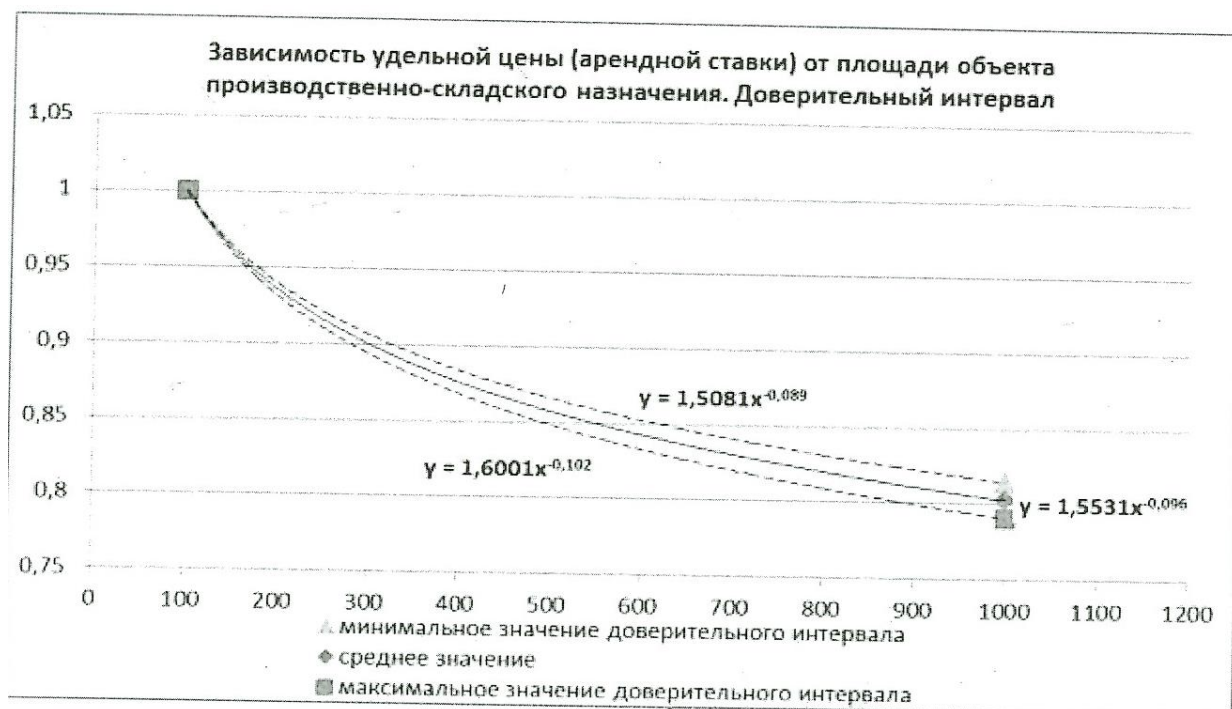


Рис. 78.⁵

Зависимость по среднему значению: $(-1,5531 * \ln(138))^{-0,096}$

Таблица 8. Расчет поправки на площадь объекта

Объект	Площадь, кв. м	Значение, полученное по уравнению зависимости (Y)	Размер корректировки (K) на площадь ($K = Y_{\text{оа}} / Y_{\text{оо}} - 100\%$), %
Объект оценки	1 547,50	-1,2825	
Аналог 1	74 400,00	-1,2314	4,15%
Аналог 2	560,00	-1,3010	-1,42%
Аналог 3	1 537,50	-1,2826	-0,01%

Источник: расчеты Оценщика

Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии. Состояние оцениваемого объекта, согласно Акту осмотра и фотоматериалам: удовлетворительное, требующее проведение косметического ремонта. Физическое состояние объектов-аналогов №№ 1,3, так же удовлетворительное (согласно фотоматериалам и описанию). Физическое состояние объекта-аналога № 2 хорошее, для него требуется поправка.

Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.3».

Рисунок 9. Матрица коэффициентов

Таблица 57

цены производственно-складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1	1,25	1,82
	удовл.	0,80	1	1,45
	неудовл.	0,55	0,69	1

Следовательно, поправка равна $0,80-1=-20\%$.

Наличие коммуникаций

В оцениваемом объекте на дату оценки имеет только электроосвещение (подробное описание в п. 2.3). Объекты-аналоги №№ 2,3 имеют все коммуникации, у объекта – аналога № 1, согласно результатам интервьюирования, отсутствует отопление у 40% площадей. Поправка на наличие отопления определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.5».

Рисунок 10. Значение интервалов

Наименование коэффициента		Таблица 63		
		Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена				
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта		0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка				
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта		0,72	0,71	0,74

Таблица 9. Расчёт поправки на наличие отопления

Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание коммуникаций	Отсутствует отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствует отопление в 40% площадей	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Поправка, %		$(0,73-1) \cdot 40\% = -10,8\%$	$(0,73-1) = -27\%$	$(0,73-1) = -27\%$

Источник: расчеты Оценщика

Поправка на наличие водоснабжения и канализации определялась из удельной стоимости водоснабжения и канализации от общей стоимости строительства 1 куб. м аналогичного здания (объект-аналог: ПЗ 04.119 «Здания трех-четырёхэтажные. Машиностроение», согласно Справочнику Ко-инвест «Промышленные здания»). Удельный вес водоснабжения и канализации составляет 3,6%.

Таблица 10. Расчёт поправки на наличие всех коммуникаций

Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание коммуникаций	Отсутствует отопление, водоснабжение, канализация	Отсутствует отопление в 40% площадей	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Поправка, %		$-10,8\% - 3,6\% = -14,4\%$	$-27\% - 3,6\% = -30,60\%$	$-27\% - 3,6\% = -30,60\%$

Источник: расчеты Оценщика

7. Экономические характеристики

Расходы на содержание и эксплуатацию объекта

При приобретении недвижимости учитывается доход от ее использования, а также уровень эксплуатационных расходов. Размер эксплуатационных расходов отличается в объектах разного класса. При прочих равных условиях предпочтение при покупке объекта будет отдаваться тому объекту, эксплуатация которого стоит дешевле. Оцениваемый объект и объекты-аналоги сопоставимы по классу, поправка не требуется.

8. Вид использования и (или) зонирование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик, фактического использования, поправка не требуется.

9. Наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью

Иногда в состав стоимости продаваемого объекта недвижимости включают компоненты, не являющиеся недвижимым имуществом, например, мебель или оборудование. Стоимость таких предметов необходимо вычесть из стоимости объекта-аналога. Согласно данным, представленным Заказчиком, и результатам рассмотрения аналогов, компонентов продажи, не относящихся к недвижимости, значительно влияющих на стоимость, у объектов-аналогов и оцениваемого объекта нет, за исключением наличия грузоподъемных механизмов у объекта оценки и объектов-аналогов №№ 1,3. Требуется поправка для объекта – аналога № 2.

Поправка на наличие грузоподъемных механизмов определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.8.

Рисунок 11. Значение интервалов

Таблица 73

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной цене такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, не обеспеченного ГПМ, к удельной арендной ставке такого же объекта, обеспеченного ГПМ	0,89	0,88	0,90

Применялась минимальная поправка, равная 0,90, учитывая возможное назначение объекта оценки. Следовательно, поправка равна: $1/0,90 - 1 = 11,11\%$.

10. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта

Все элементы сравнения учтены выше, другие элементы сравнения не выявлены.

Внесение весовых коэффициентов

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

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

- K – весовой коэффициент рассматриваемого объекта-аналога;

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

Расчет коэффициента вариации

Для определения возможности использования в качестве оценки рыночной стоимости объекта оценки на основе сравнительного подхода средневзвешенного значения скорректированной стоимости объектов-аналогов, Оценщик счел целесообразным провести расчет коэффициента вариации.

В рамках данного отчета коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения скорректированных стоимостей объектов-аналогов от среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность скорректированных значений стоимостей объектов-аналогов.

. Коэффициент вариации выборки скорректированных цен определялся по формуле⁵:

$$Var = \frac{\sigma}{\bar{x}}$$

где $\bar{x}$ – среднее значение, σ – среднеквадратичное отклонение по выборке.

Выборка считается однородной, если $Var \leq 30\%$.

Таблица 11. Определение коэффициента вариации

Среднее значение ряда данных	Среднеарифметическое значение	4 282,62
Сумма квадратов отклонений - значения X от средней ряда данных	Дисперсия	570 043,89
Среднеквадратическое отклонение - корень квадратный из дисперсии	σ (Сигма)	755,01
Коэффициент вариации - отношение среднеквадратического отклонения к средней ряда. Выборка (по канонам статистики) является однородной, если коэффициент вариации <30%	V (Вариация)	17,63%

Источник: расчеты Оценщика

Коэффициент вариации (Var) не превышает допустимого значения 30 % и составляет 17,63%, что позволяет говорить о высокой степени однородности полученной выборки.

⁵ Соколов Г.А. Математическая статистика: учебник для вузов. – М. Экзамен, 2007., 432 с.

6.3. РАСЧЁТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

6.3.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

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

Процесс расчета стоимости доходным подходом состоит из трёх этапов:

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

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

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

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

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

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;

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

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

Основными этапами оценки при использовании метода прямой капитализации являются:

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

6.3.2. РАСЧЕТ ПОТЕНЦИАЛЬНОГО ВАЛОВОГО ДОХОДА

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

$$\text{ПВД} = S \times C_a,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход

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

S - площадь, сдаваемая в аренду.

Для определения рыночной арендной ставки была проанализирована информация на соответствующих сегментах рынка коммерческой недвижимости и выявлены предложения аренды аналогичных объектов декабрь 2016 г. Расчет средней арендной ставки помещений представлен в таблице ниже.

Таблица 12. Расчет средней арендной ставки оцениваемого объекта

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Интернет источник			https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_144_m_918716028	http://sterlitamak.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-40-kv-m-advert629344950.html	http://sterlitamak.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-537-kv-m-advert629393409.html
Контактное лицо, тел.:			тел.: 8-906-377-00-75	тел.: 8 (987) 047-77-80	тел.: 8 (917) 450-09-38
Текст объявления			Сдам в аренду два гаражный бокса 24х6 (144 кв. м каждый) на производственной, охраняемой базе, возможно использовать как складское, производственное помещение, высота потолков 5 метров, электроэнергия 380 Вт.	Сдается охраняемое помещение свободного назначения. От 40 кв. м. бетонные полы, гаражные ворота. Ставка: 4 000 руб. за кв. м в месяц.	Отапливаемый бокс общей площадью 537, 7м. кв., высота 8, 95м., подкрановые железобетонные балки, 2 смотровые ямы, фундаменты - бетонные, колонны - железобетонные, стены - панельные Т-38см., перекрытия- железобетонные плиты, полы бетонные, кровля - совмещенная рулонная, проёмы (ворота) - 5, 6 х 4, 5м. - металлические, эл. энергия 380/220В. Центральное отопление. электроснабжение 380/220в.
Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав					
Общая площадь объекта, кв. м	кв. м	1 547,50	144,00	40,00	537,00
Арендная плата	руб./кв. м в год		1 666,67	1 200,00	2 234,64
Передаваемые имущественные права		Право аренды на стандартных рыночных условиях, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях	Право аренды на стандартных рыночных условиях
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Ограничения (обременения) прав		Не зарегистрированы	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на права в отношении объекта недвижимости	руб./кв. м в год		1 666,67	1 200,00	2 234,64
Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки					
Нетипичные условия финансирования		Нетипичные условия финансирования	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют	Нетипичные условия финансирования отсутствуют

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость			
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия финансирования	руб./кв. м в год		1 666,67	1 200,00	2 234,64
Условия продажи					
Нетипичные условия продажи		Нетипичные условия продажи отсутствуют, так как расчету подлежит рыночная стоимость	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют	Нетипичные условия продажи отсутствуют
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на условия продажи	руб./кв. м в год		1 666,67	1 200,00	2 234,64
Условия рынка					
Время продажи		март, 2017	март, 2017	март, 2017	март, 2017
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Цена, скорректированная на время продажи	руб./кв. м в год		1 666,67	1 200,00	2 234,64
Скидка к цене предложения			0,00	0,00	0,00
Величина поправки	%		-15,00%	-15,00%	-15,00%
Цена, скорректированная на торг	руб./кв. м в год		1 416,67	1 020,00	1 899,44
Местоположение объекта					
Адрес расположения		Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, р-н Первомайский, ул. Олега Кошевого 2А	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Техническая	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Тукаева, 35
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Физические характеристики объекта					
Площадь, кв. м	кв. м	1 547,50	144,00	40,00	537,00
Величина поправки	%		-2,00%	-2,00%	-2,00%
Техническое состояние		Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Удовлетворительное состояние	Хорошее состояние

Элементы сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	-18,00%
Наличие коммуникаций		Электроосвещение	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Величина поправки	%		-26,00%	-26,00%	-26,00%
Экономические характеристики					
Операционные расходы		Включены	Включены	Включены	Включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Коммунальные расходы		Не включены	Не включены	Не включены	Не включены
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Использование и (или) зонирование					
Наиболее эффективное использование		Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское	Производственно-складское
Величина поправки	%		0,00%	0,00%	0,00%
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта					
Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта		Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено	Не выявлено
Величина поправки	%		5,50%	5,50%	5,50%
Величина итоговой корректировки по второй группе корректировок			-22,50%	-22,50%	-40,50%
Цена, скорректированная на все группы поправок	руб./кв. м в год		1 097,92	790,50	1 130,17
Выводы					
Общая валовая коррекция			48,50	48,50	66,50
Весовой коэффициент			0,352	0,352	0,297
Средневзвешенная рыночная ставка аренды с НДС	руб./кв. м в год		1 000,38		

Источник: расчеты Оценщика

Обоснование вносимых корректировок (поправок)

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

Передаваемые имущественные права

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

В качестве аналогов объекта оценки рассматривается продажа права аренды⁶, при условии заключения договора сроком до года, что является типичным для рынка коммерческой недвижимости региона расположения объекта с учётом возможности продления договора в дальнейшем, но не обязательством его продления (краткосрочная аренда). При этом ставка аренды в последующие периоды устанавливается по договорённости между арендатором и арендодателем.

Для расчёта стоимости оцениваемого объекта, так как у объекта отсутствуют⁷ долгосрочные договоры аренды, используются данные о рыночных ставках аренды при типичных условиях заключения договора, то есть сроком до года с возможностью продления.

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

Ограничения (обременения) передаваемых прав

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

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

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

⁶ В соответствии со статьёй 606 ГК РФ, часть 2: «по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование».

⁷ Расчет ведется в предположении отсутствия долгосрочных договоров аренды.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки

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

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

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

3. Условия сделки

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

К примерам особых условий продажи относятся:

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

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

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

4. Условия рынка

Время продажи

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

Скидка к цене предложения

В связи с тем, что используется информация о предложениях, а не сделках, необходимо ввести корректировку на скидку к предлагаемой арендной ставке.

Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 9.1». Учитывая численность населения в г. Стерлитамаке, а так же состояние и назначение оцениваемого объекта скидка применялась для неактивного рынка.

Рисунок 12. Значение корректировок на уторговывание для объектов недвижимости в различных городах РФ согласно справочнику ООО «НЦПО»

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

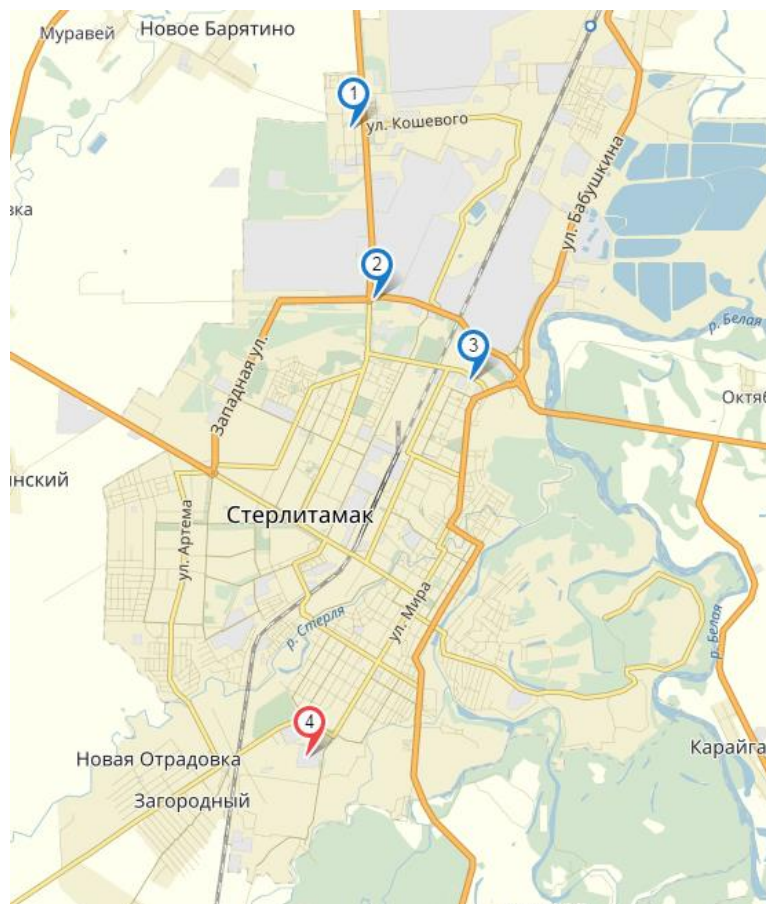
Верхняя граница диапазона может наблюдаться при мотивации продавца срочно заключить сделку, при низкой ликвидности объекта недвижимости, когда объект имеет невыгодное местоположение, большую площадь, нетипичную для рынка продажи объектов данного сегмента, либо когда предлагается к аренде «срочно». Поправка по нижней границе принимается в обратном случае. Оценщиком принято среднее значение скидки к цене предложения, размере 15 %. Корректировка понижающая, применяется со знаком «-».

11. Местоположение объекта

Расположение объекта и его окружение значительно влияют на конкурентоспособность объекта на рынке. Местоположение является весьма существенным элементом сравнения сопоставимых продаж, оно определяет влияние на стоимость объекта недвижимости «внешних» факторов, связанных с конкретным местом его расположения. Корректировка на местоположение требуется, когда географическое или экономическое положение объекта – аналога отличается от положения

оцениваемого объекта. При сопоставлении местоположения анализируется влияние окружения на конкурентоспособность на рынке по физическим, социальным, экономическим и другим факторам.

Рисунок 13. Местоположение оцениваемого объекта и подобранных объектов-аналогов на карте



Источник: по данным информационного портала <http://maps.yandex.ru/>, на карте 4– оцениваемый объект; 1 - 3– объекты-аналоги №№ 1 – 3 соответственно

Адрес расположения

Оцениваемый объект, и подобранные объекты-аналоги расположены на окраинах города Sterlitamak в сопоставимой экономической зоне, следовательно, поправка не требуется.

12. Физические характеристики объекта

Тип объекта

Оцениваемый объект и подобранные объекты-аналоги являются нежилыми зданиями, поправка не требуется.

Общая площадь объекта

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

Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.1».

Таблица 13. Матрица коэффициентов на площадь объекта (продажа/аренда)

Площадь, кв. м		аналог			
		<100	100-300	300-1000	>1000
объект оценки	<100	1	1,03	1,15	1,25
	100-300	0,98	1	1,12	1,09
	300-1000	0,87	0,89	1	1,03
	>1000	0,80	0,92	0,98	1

Учитывая тот факт, что в аренду могут сдаваться не все предлагаемые площади, т.е. объект может быть сдан несколькими арендаторам, применялась минимальная поправка, равная -2%.

Физическое состояние объекта

При подборе объектов-аналогов необходимо учитывать разницу в физическом состоянии. Состояние оцениваемого объекта, согласно Акту осмотра и фотоматериалам: удовлетворительное, требующее проведение косметического ремонта. Физическое состояние объектов-аналогов №№ 1,2, так же удовлетворительное (согласно фотоматериалам и описанию). Физическое состояние объекта-аналога № 3 хорошее, для него требуется поправка.

Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.3».

Рисунок 14. Матрица коэффициентов

арендные ставки производственно- складских объектов		аналог		
		хорошее	удовл	неудовл
объект оценки	хорошее	1	1,22	1,70
	удовл.	0,82	1	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1

Следовательно, поправка равна $0,82-1=-18\%$.

Наличие коммуникаций

В оцениваемом объекте на дату оценки имеет только электроосвещение (подробное описание в п. 2.3). Объекты-аналоги имеют все коммуникации. Поправка на наличие отопления определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 1 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 5.5».

Рисунок 15. Значение интервалов

Таблица 63.

Наименование коэффициента	Среднее	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,72	0,75
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,71	0,74

Учитывая отсутствие у объекта оценки водоснабжения и канализации, применялась максимальная поправка, равная 0,74

Таблица 14. Расчёт поправки на наличие отопления

Объект	Объект оценки	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог № 3
Описание коммуникаций	Отсутствует отопление, водоснабжение, канализация	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации	Имеются все коммуникации
Поправка, %		$(0,74-1) = 26\%$	$(0,74-1) = 26\%$	$(0,74-1) = 26\%$

Источник: расчеты Оценщика

13. Экономические характеристики

Операционные расходы

Расчет ведется с учетом затрат на содержание и эксплуатацию объекта, в составе арендной ставки объектов-аналогов учтены расходы на содержание и эксплуатации. Такая ситуация типична на рынке аренды производственно-складских объектов. Поправка не требуется.

Коммунальные платежи

Расчет ведется без учета коммунальных платежей. Коммунальные платежи не входят в арендную ставку, оплата производится по фактическому потреблению. Следовательно, поправка не вводилась.

14. Вид использования и (или) зонирование

Рыночная стоимость объекта недвижимости определяется его наиболее эффективным использованием. Согласно п. 4 настоящего Отчета. Объекты-аналоги подбирались с учетом их физических характеристик, фактического использования, поправка не требуется.

15. Другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость объекта

Все элементы сравнения учтены выше, другие элементы сравнения не выявлены.

Таблица 15. Расчет потенциального валового дохода (ПВД)

Оцениваемый объект	Арендная ставка с НДС, руб./кв. м в год	Площадь, сдаваемая в аренду, кв. м	Потенциальный валовой доход с НДС, руб. в год
Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 12	1 000,38	1 547,50	1 548 088,05

Источник: расчеты Оценщика

6.3.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА**Определение действительного валового дохода (ДВД)**

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

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

Коэффициент недоиспользования площадей**Определение возможных потерь от простоя (недозагрузки) здания.**

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

$$K_{нд} = \frac{D_n * T_c}{N_A}$$

где:

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

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

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

N_A – число арендных периодов в году.

Коэффициент недозагрузки определялся, согласно «Справочнику оценщика недвижимости. Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 7.1.2» для неактивного рынка, учитывая численность населения города, а так же физическое состояние объекта оценки.

Рисунок 16. Границы расширенного интервала

Таблица 4

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	12%	28%
1.2 Специализированные высокклассные складские объекты	22%	14%	31%

Коэффициент недозагрузки принят по среднему значению для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке, равный 20%.

Определение возможных потерь от недобора арендной платы.

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

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

Общий коэффициент потерь рассчитывается по формуле:

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

K_p - общий коэффициент потерь;

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

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

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

Таблица 16. Расчет действительного валового дохода (ДВД)

Объект	ПВД, руб.	K_n	$K_{пп}$	ДВД, руб.
Оцениваемое здание	1 548 088	20,00%	0,00%	1 238 470

Источник: расчеты Оценщика

Расчет операционных расходов

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

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

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

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

В ставку арендной платы, как правило, включены все вышеизложенные расходы, за исключением коммунальных платежей, оплата которых происходит отдельно по факту потребления.

Арендная ставка объектов-аналогов включает типичные операционные расходы, без учета коммунальных платежей. Поправка определялась на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том I, часть 2 Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов», Нижний Новгород, 2016 г.) под научным руководством Лейфера Л.А. Раздел 7.2.2» для неактивного рынка, учитывая численность населения города, а так же физическое состояние объекта оценки.

Рисунок 17. Значение процента операционных расходов от потенциального валового дохода

Таблица 7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	21%	20%	22%

Операционные расходы приняты по среднему значению для универсальных производственно-складских объектов на неактивном рынке, равные 21%.

Таблица 17. Операционные расходы

Объект	Эксплуатационные расходы	Потенциальный валовой доход, с НДС, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год
Оцениваемое здание	21%	1 548 088,05	325 098,49

Источник: расчеты Оценщика

Таблица 18. Расчет чистого операционного дохода

Объект	Действительный валовой доход, с НДС, руб. в год	Расходы собственника, подлежащие вычету, руб. в год	Чистый операционный доход, с НДС, руб. в год
Оцениваемое здание	1 238 470	325 098,49	913 372

Источник: расчеты Оценщика

Расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости осуществляется по зависимости:

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

где:

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

ЧОД — чистый операционный доход от эксплуатации недвижимости;

K — ставка капитализации.

Расчет коэффициента капитализации

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

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

$$K = R + n, \text{ где:}$$

R – ставка дохода на капитал, ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Расчет ставки дохода на капитал

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

$$R = R_{бр} + R_p + R_{нл} + R_{им},$$

где:

$R_{бр}$ – В качестве безрисковой ставки было выбрано значение текущей бескупонной доходности со сроком погашения 30 лет, которая на дату оценки составляет 8,57%⁸;

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

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

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

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

где:

$T_{эксп}$ — средний срок экспозиции, характерный для данного вида объектов недвижимости на данном рынке. Средний срок экспозиции объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому зданию, составляет 6 месяцев, значение премии за низкую ликвидность составляет 4,29%;

⁸ <https://www.cbr.ru/gcurve/Curve.asp>

$R_{им}$ — премия за инвестиционный менеджмент учитывает риск, связанный с управлением инвестициями при вложениях в недвижимость. $R_{им}$ для объекта оценки принимается на уровне 1,00%.

Расчет нормы возврата капитала

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

Норма возврата капитала рассчитывается тремя способами:

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

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

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

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

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

где:

- n – норма возврата капитала;
- R – ставка дохода на капитал;
- t – срок экономической жизни.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект недвижимости можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю вследствие их старения. Продолжительность экономической жизни оцениваемого объекта недвижимости с учетом его физических и функциональных характеристик принят равным 25 годам.

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет 0,48%.

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице.

Таблица 19. Расчет коэффициента капитализации

Наименование характеристики	Размер
Безрисковая ставка	8,57%
Премия за риск инвестирования	1,00%
Премия за низкую ликвидность	4,29%
Премия за инвестиционный менеджмент	1,00%
Ставка дохода на капитал	14,86%
Норма возврата инвестиций	0,48%
Коэффициент капитализации	15,34%

Источник: расчеты Оценщика

Таким образом, коэффициент капитализации составляет **15,34%**

Рыночная стоимость объекта недвижимости на дату оценки составит:

Таблица 20. Рыночная стоимость оцениваемых объектов в рамках доходного подхода

Объект	ЧОД, руб.	К	Справедливая стоимость, руб.
Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 12	913 372	15,34%	5 954 185

Источник: расчеты Оценщика

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

Согласно п. 25 ФСО № 1 в случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ указанного Оценщиком диапазона стоимости, полученной при применении другого подхода (методов) (при наличии).

Каждый из подходов обладает достоинствами и недостатками. Согласование проводилось экспертным методом. В связи с высокой степенью достоверности результатов, полученных в рамках обоих подходов, Оценщик счел целесообразным присвоить сравнительному и доходному подходам весовой коэффициент 0,5.

Согласно п. 26 ФСО № 1 после процедуры проведения согласования Оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Согласно Техническому заданию на оценку, в объем работ, проводимых Оценщиком, не входит составление суждения о возможных границах интервала стоимости. В связи с этим Оценщик не указывает эти значения.

Таблица 21. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке нежилого здания

Наименование объекта	Сравнительный	Доходный	Затратный
Право собственности на здание биологических очистных сооружений общей площадью 1 547,5 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер: 02:56:060506:852, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 12, руб. с НДС	6 788 898	5 954 185	Не применялся
Вес	0,50	0,50	-
Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, руб., с учетом округления до тысяч	6 372 000		

Источник: расчеты Оценщика

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ

8.1. НОРМАТИВНЫЕ ДОКУМЕНТЫ

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

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

8.2. МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

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

8.3. ИНФОРМАЦИОННО-АНАЛИТИЧЕСКИЕ МАТЕРИАЛЫ

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

9. ПЕРЕЧЕНЬ ТЕРМИНОВ

Отчет:	документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценочной деятельности, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчёт, предназначенный для заказчика оценки и других заинтересованных лиц (пользователей отчёта об оценке), содержащий подтверждённое на основе собранной информации и расчётов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки
Объект оценки:	объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте
Дата оценки:	дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более 3 месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации не установлено иное
Право собственности:	право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.)
Собственник:	физическое или юридическое лицо, имеющее на законном основании право собственности
Цена:	денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки
Справедливая стоимость:	есть наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: ♦ одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; ♦ стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; ♦ объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объекта оценки; ♦ цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо

	стороны не было; • платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Справедливая стоимость определяется Оценщиком, в частности, в следующих случаях: • при изъятии имущества для государственных нужд; • при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета общества); • при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке; • при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал; • при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства; • при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.
Определение кадастровой стоимости объекта оценки:	определение методами массовой оценки справедливой стоимости, установленной и утвержденной в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.
Стоимость объекта оценки:	расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости
Итоговая стоимость объекта оценки:	определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке
Процесс оценки:	определенная последовательность процедур, используемая для получения оценки стоимости. Процесс оценки обычно завершается отчетом об оценке, придающим доказательную силу оценке стоимости
Подход к оценке:	совокупность методов оценки, объединенных общей методологией
Метод оценки:	способ расчета стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке
Затраты:	денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки
Наиболее эффективное использование объекта оценки:	использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей
Экспертиза отчета об оценке:	совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки
Затратный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении

	затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устареваний
Сравнительный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними
Доходный подход:	совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки
Объект-аналог объекта оценки:	признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость
Срок экспозиции объекта оценки:	рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичной оферты) объекта оценки до даты совершения сделки с ним

Приложение №1. Копии документов, ПОДТВЕРЖДАЮЩИЕ ПРАВОМОЧНОСТЬ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

29 декабря 2007 г.
Дата

№ 1272-07
Номер свидетельства

Настоящим подтверждается, что

Круглов Николай Терентьевич

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

Межотраслевой институт повышения квалификации и переподготовки руководящих кадров и специалистов
Российской экономической академии им. Г.В.Плеханова
диплом о профессиональной переподготовке ПП409113 28.04.2001
(образовательное учреждение, серия, номер и дата выдачи документа о профессиональном образовании)

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

№ по реестру 862

от « 27 декабря 2007 г. »

года

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



Исполнительный
директор НП АРМО
Должность уполномоченного лица



Петровская Е.В.

Москва



КАРТА САЙТА

КОНТАКТЫ

БЛОГ

КОНТРОЛЬ КАЧЕСТВА

РЕЕСТР

О НП АРМО

ГЛАВНАЯ

Сведения о результатах проведенных СРОО проверок члена саморегулируемой организации и фактах применения к нему дисциплинарных и иных взысканий

Вид проверки	Основание	Дата начала	Дата окончания	Результат	Дисциплинарная мера	Дата вынесения	Содержание предписания	Сведения об исполнении	Снятие	Обжалование
Плановая	Утвержденный план СРОО	01.08.2012	20.08.2012	Не выявлены						
Плановая	План, утвержденный протоколом заседания Правления Партнерства № 31-14 от 10.12.2014	01.08.2015	20.08.2015	Не выявлены						

+ Информация об отчетах

+ Экспертные заключения на подписанные членом отчеты об оценке объектов оценки

+ Подписанные членом экспертные заключения на отчеты об оценке объектов оценки



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R2046

СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ВНЕСЕНИЯ ИЛИ ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ Страховое акционерное общество «ВСК» ИНН 7710026574, ОГРН 1027700186062			
СТРАХОВАТЕЛЬ (ФИО): ОЦЕНЩИК – КРУГЛОВ НИКОЛАЙ ТЕРЕНТЬЕВИЧ Объект страхования: имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба (имущественного вреда) заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате оценочной деятельности. Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность): оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Страховой случай (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования): установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба (имущественного вреда) действиями (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба (имущественного вреда)			
Страховая сумма	Лимит ответственности по одному страховому случаю	Франшиза	Страховая премия
30 000 000 руб. 00 коп. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек)	Не установлен	Не установлена	19 000 руб. 00 коп. (Девятнадцать тысяч рублей 00 копеек)
СТРАХОВОЙ ТАРИФ		0,0633%	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:		единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «17» июня 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:		с «18» июня 2016г.	по «17» июня 2017г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 10% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису. К настоящему Полису применяются исключения из страхования, закрепленные разделом 4 Правил страхования. Кроме того, страховыми не являются случаи причинения вреда вследствие осуществления Страхователем деятельности по оценке восстановительной стоимости ремонта транспортных средств (независимой технической экспертизы транспортных средств).			

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

Место нахождения:

Российская Федерация, 121552,

г. Москва, ул. Островная, д.4.

Центральное отделение

г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д.17

От имени Страховщика:

/В.В. Карачев /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи «30» мая 2016г.

www.vsk.ru



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 160F0B40R3508

Страховое акционерное общество «ВСК» **СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА,**
ИНН 7710026574, ОГРН 1027700010201 **ОЦЕНЩИКАМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР**

ул. Островная, 4, г. Москва, 121552

СТРАХОВАТЕЛЬ (ПОЛНОЕ НАИМЕНОВАНИЕ): Общество с ограниченной ответственностью «Оценка Бизнеса и Консалтинг»

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

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

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

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

Страховая сумма	Страховая премия	
100 000 000 руб. 00 коп.	44 000 руб. 00 коп.	
(Сто миллионов рублей 00 копеек)	(Сорок четыре тысячи рублей 00 копеек) рублей	
СТРАХОВОЙ ТАРИФ (в % от страховой суммы)	0,044	
ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:	Единовременно путем безналичного перечисления денежных средств на расчетный счет Страховщика в срок не позднее «02» сентября 2016 г.	
СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	с «02» сентября 2016 г.	по «01» сентября 2017 г.
Особые условия страхования: Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, поименованным в п.п. 10.5.2. – 10.5.4. Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 1% от итоговой страховой суммы, закрепленной по настоящему Страховому полису.		

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1 - Заявление на страхование ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (также по тексту - заявление на страхование) – на 7 л.

Приложение № 2 – Правила № 114/2 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, от «05» августа 2014 года СОАО «ВСК».

СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114/2 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, ОТ «05» АВГУСТА 2014 ГОДА СОАО «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН, ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР УКАЗАННЫХ ПРАВИЛ СТРАХОВАНИЯ ПОЛУЧИЛ.

СТРАХОВЩИК:

Страховое акционерное общество «ВСК»

САО «ВСК», 121552, г. Москва, ул. Островная, д.4

Фактический адрес: 109147, г. Москва, ул. Б. Андроньевская, д. 17

От имени Страховщика:

/ Д.Г. Пудан /

М.П.

Место выдачи Страхового полиса: г. Москва

Дата выдачи: 02/09/2016 г.

www.vsk.ru

Лист: ФССН № 0621 77 от 19.01.11

Приложение №2. ИНФОРМАЦИЯ, ПОДТВЕРЖДАЮЩАЯ ДОСТОВЕРНОСТЬ ОЦЕНКИ

Информация об объектах-аналогах используемых в сравнительном подходе

<http://realty.dmir.ru/sale/proizvodstvo-sterlitamak-ulica-gogolya-114006695/>

The screenshot shows a real estate listing on the website realty.dmir.ru. The listing is for a production facility located on Gogolya Street in Sterlitamak. The main details are:

- Price:** 500 000 000 руб. (free sale)
- Area:** 74400.00 m²
- Floors:** 1 floor out of 1

The description states: "Продается производственный комплекс в Республике Башкортостан в городе Стерлитамак, что в 100 км. от г. Уфы. Общая площадь комплекса 74400 кв.м. земельный участок 98000 кв.м. Расположен в логистически удобном месте имеется своя жд ветка. Подведены все коммуникации."

Additional information includes:

- Information about the object:** 74400.00 m² total area, 1 floor, 0 heat lines.
- Information about the building:** 74400 m² total area, 1 floor.
- Contact information:** +7 (347) 225-65-69, +7 (347) 225-69-23.

The listing is categorized under "Башкортостан Респ." and "ПРОДАЖА". The website header includes the logo "Realty.dmir.ru" and navigation links like "ЦЕНА", "РАЗМЕСТИТЬ ОБЪЯВЛЕНИЕ", "ЗАРЕГИСТРИРОВАТЬСЯ", and "ВОЙТИ".

Результаты интервьюирования: отоплением снабжено 60% комплекса, 40 % комплекса не отапливается. Имеется единое свидетельство на все объекты, возможна продажа по частям. Права на земельный участок не оформлены. Форма собственности земельного участка : собственность публично-правовых образований.

https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1537.5_m_860818950

ай | https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1537.5_m_860818950

Все объявления в Стерлитамаке / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Производственное помещение

В каталог Следующее →

★ Производственное помещение, 1537.5

12 000 000 ₽

М²

№ 860818950, размещено 13 февраля в 09:13 866 (+1)



8 912 254-69-05

Написать сообщение

Агентство

Юнако-Инвест

Подтвержден

На Avito с апреля 2016

Контактное лицо

Дмитриева Марина

Адрес

Башкортостан, Стерлитамак, р-н Северный, ул Гастелло, 2 вл



Площадь: 1537.5 м²

Адрес: Башкортостан, Стерлитамак, р-н Северный, ул Гастелло, 2 вл

Скрыть карту

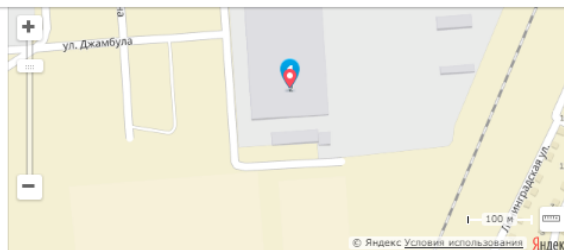


https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1537.5_m_860818950

★ Производственное помещение, 1537.5 м² 12 000 000 ₽

Дмитриева Марина

Показать те...



Кадастровый номер: 02:56:010103:84

Площадь з/у: 6672 кв.м. в аренде до 2028 года; площадь здания: 1537,5 кв.м.

Установленная мощность: 100кВт;

Грузоподъемные механизмы:

Кран-балка – 3,2тн; кран-балка – 1 тн.

Коммуникации все подведены, но в данное время на консервации. По желанию клиента могут быть подключены. Рядом действующий ж/д тулик. Торг уместен. Рассмотрим любые формы сделки.

Информация об объектах-аналогах используемых в доходном подходе

https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_144_m_918716028

https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_144_m_918716028

☆ Производственное помещение, 144 м² 20 000 Р/мес.

Анна 8 906 377-00-75



Агентство
Собственник
Подтверждён
На Avito с мая 2011
Контактное лицо
Анна
Адрес
Башкортостан, Стерлитамак р-н
Первомайский, ул. Олега Кошова
2А



Площадь: 144 м²

Адрес: Башкортостан, Стерлитамак, р-н Первомайский, ул. Олега Кошова 2А

Скрыть карту



Надежный | https://www.avito.ru/sterlitamak/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_144_m_918716028

☆ Производственное помещение, 144 м² 20 000 Р/мес.

Анна Показать телефон



Площадь: 144 м²

Адрес: Башкортостан, Стерлитамак, р-н Первомайский, ул. Олега Кошова 2А

Скрыть карту



Сдам в аренду два гаражных бокса 24х6 (144 кв.м. каждый) на производственной, охраняемой базе, возможно использовать как складское, производственное помещение, высота потолков 5 метров, электроэнергия 380 Вт

http://sterlitamak.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-40-kv-m-advert629344950.html

sterlitamak.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-40-kv-m-advert629344950.html

Недвижимость Авто и мото Работа и образование Электроника и техника Строительство и ремонт

*** > Недвижимость > Аренда коммерческой недвижимости > Производство и склады

Помещение под производство и склад 40 кв.м, подключенная мощность: 380 кВт, Техническая ☆ **4 000 руб. за кв.м в месяц**

Описание
Сдается охраняемое помещение свободного назначения. От 40 кв. м. бетонные полы, гаражные ворота.

Об объявлении

- Комиссия: Без комиссии
- Единица площади: за кв.м
- Общая площадь: 40 м²
- Назначение помещения: производство и склад
- Улица: Техническая

Подробнее о помещении

- Охрана

Подробнее о здании

- Подключенная мощность: 380 кВт

[Пожаловаться](#)

[+7 \(987\) 047-77-80](#)
Контактное лицо:
Diana81

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы звоните по объявлению с «Из рук в руки».

Никогда не отправляйте предоплату, если не уверены в надежности продавца.

[Пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)

👤 Diana81
📍 Стерлитамак, Техническая

http://sterlitamak.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-537-kv-m-advert629393409.html

sterlitamak.irr.ru/real-estate/commercial/production-warehouses/pomeschenie-pod-proizvodstvo-i-sklad-537-kv-m-advert629393409.html

Помещение под производство и склад 537 кв.м, высота потолков: 9 м, подключенная мощность: 15 кВт...

Описание
Отапливаемый бокс общей площадью 537, 7м. кв., высота 8, 95м., подкрановые железобетонные балки, 2 смотровые ямы, фундаменты - бетонные, колонны - железобетонные, стены - панельные Т-38см., перекрытия - железобетонные плиты, полы бетонные, кровля - совмещенная рулонная, проемы (ворота) - 5, 6 х 4, 5м. - металлические, эл. энергия 380/220В. Центральное отопление. электроснабжение 380/220В. [Свернуть](#)

Об объявлении

- Комиссия: Без комиссии
- Единица площади: за кв.м
- Тип здания: бокс
- Общая площадь: 537 м²
- Назначение помещения: производство и склад
- Улица: Тукаева ул
- Дом: 35

Подробнее о помещении

- Отапливаемое
- Охрана

Подробнее о здании

- Этажей в здании: 1
- Подключенная мощность: 15 кВт
- Материал стен: панельный
- Высота потолков: 9 м

[Пожаловаться](#)

[+7 \(917\) 450-09-38](#)
Контактное лицо:
Сергей Петрович

Пожалуйста, скажите продавцу, что вы звоните по объявлению с «Из рук в руки».

Никогда не отправляйте предоплату, если не уверены в надежности продавца.

[Пожаловаться](#)

[Написать сообщение](#)

👤 Сергей Петрович
📍 Стерлитамак, Тукаева ул, 35

📅 22 февраля 👁 11 просмотров

Приложение №3. Акт осмотра

Акт осмотра здания

Дата и время осмотра	03 марта 2017 г.
Ф.И.О. Представителя компании	Дорин Евгений Александрович, по доверенности
Основание для оценки	Договор № _____ от _____ 201 г.
Месторасположение объекта оценки	
Адрес объекта оценки:	Здание биологических очистных сооружений, назначение: нежилое, 4-этажный, лит. Р, по адресу РБ, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д. 122
Расположение объекта (окружение : промышленная застройка, жилищная, общественно-деловая):	Промышленная застройка, южная окраина г. Стерлитамак
Здание	
Площадь, кв. м:	1 547,5 кв.м.
Назначение	Очищение производственных (промышленных) сточных вод
Текущее использование (торговое, офисное, промышленное, др., не используется). Если не эксплуатируется, написать с какого года не эксплуатируется, почему. Уточнить: не эксплуатируется, с отключением коммуникаций, или не эксплуатируется, однако, имеется отопление и здание функционально поддерживается.	849,4 кв.м. (где расположены основания для очистного оборудования, само оборудование отсутствует) не эксплуатируются с 90-х годов, в связи с закрытием Машзавода. Коммуникации отключены. 698,1 кв.м. эксплуатируются как автосервис со складом. В декабре 2016г. отключено отопление и водоснабжение (трубу теплоснабжения, проходящую под землей отрезали, вследствие того, что ее никогда не чинили, большая часть воды уходила под землю, трубу с холодной водой заглушили, поскольку она переморозилась и лопнула). На начало марта – только электроснабжение. Сервис греется тепловыми пушками.,
Год постройки	1983
Всего этажей (уровней):	4 этажа, в том числе: - 1 этаж, 731,6 кв.м. автосервис и склад запчастей; - антресоль, 44 кв.м., офис; - 2 этаж, 28,8 кв.м., лестница, раздевалка, санузел; - 3 этаж, 723,6 кв.м., основания очистного оборудования, склады, венткамеры; - 4 этаж, 19,5 кв.м., лестничная клетка и выход на крышу.
Материал конструктивных элементов:	
1. Фундаменты	1.бетонные ленточные
2. Стен	2. железобетонные панелит-30см.
3. Перекрытий	3.ребристые железобетонные
4. Крыши	4. совмещен. из сборных ж/б слоистых панелей
5. Окон	5. 2-е глухие, филенчатые
Высота потолков на различных этажах:	

	1 этаж Лестничная клетка 3,44 м. Коридор 7,00 м. Антресоль 2,18м. 2 этаж 3,35 м. 3 этаж Лестничная клетка 3,45 м. Склад 5,81 м. 4 этаж 2,08
Коммуникации и состояние коммуникаций (новое; рабочее, требуется ремонт (частичная замена элементов); неудовлетворительное (нерабочее), требуется полная замена): 1. Водоснабжение (магистральное, колодец, скважина) 2. Горячее водоснабжение 3. Электричество 4. Канализация (магистральное, септик, иное) 5. Отопление (централизованное, дизель, АОГВ) 6. Газоснабжение	1. магистральное, на текущий момент заглушено 2. отсутствует 3. рабочее 4. отсутствует, ходят в соседнее здание 5. отсутствует 6. отсутствует
Внутренняя отделка (описание), состояние отделки (без отделки, под чистовую отделку, удовлетворительная, хорошая,) 1. Полы 2. Стены 3. Потолки 4. Двери, ворота 5. Рамы	1. Бетонные, без отделки 2. Кирпичные, побелка и масляная окраска 3. ж/б плиты побелка 4. деревянные, металлические 5. Деревянные, стекла частично побиты
Вывод (общее состояние объекта): (новое, хорошее, удовлетворительное	удовлетворительное (требуется косметический ремонт);

(требуется косметический ремонт); неудовлетворительное (требуется капитальный ремонт основных элементов здания))		необходимо подключение отопления, горячего и холодного водоснабжения	
Дополнительная информация			
Здание ранее входило в состав производственной базы Машзавода. Вся база отапливалась централизованно, через городские магистральные сети. После продажи базы в 2008 г., ремонт труб горячего отопления перекрашен, как итог трубы пришли в негодность, вследствие чего отопление отключено. Владельцы соседних зданий тянули новые трубы из городского теплового коллектора. На текущий момент, здание представляет собой бетонную коробку, оснащенную только электричеством. Земля под зданием принадлежит городу, отношения с собственником здания не оформлены.			
Сделанные фотографии			
Внешний вид здания		☐	
Адресный указатель здания		☐	
Вход в здание или помещение		☐	
Все имеющиеся помещения, начиная со входа		☐	
Территория рядом с объектом (		☐	
Иные существенные обстоятельства	Предполагаемое использование результатов оценки _____		
	Дата оценки _____		
	Иные обстоятельства _____		

Представитель Заказчика
(или собственник)

по доверенности

подпись

расшифровка

Представитель Оценщика

подпись

расшифровка

Приложение №4. Копии документов, используемые Оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки



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

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

СВИДЕТЕЛЬСТВО О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Дата выдачи: 13.10.2015

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

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

Вид права: Общая долевая собственность

Кадастровый(условный) номер: 02:56:060506:852

Объект права: здание биологических очистных сооружений, назначение: нежилое, 4 - этажный, общая площадь 1 547,5 кв.м, инв.№ 10401, лит. Р, адрес (местонахождение) объекта: Республика Башкортостан, г.Стерлитамак, ул.Гоголя, д.122

Существующие ограничения (обременения) права: доверительное управление

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/117-04/2015/052/2015-3759/2



Государственный регистратор _____ Калимуллина А. Р.

(подпись, м.п.)

02-04/117-04/2015/052/2015-3759/2

Форма НФ 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

**Государственное унитарное предприятие
Центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости РБ**

Стерлитамакский городской филиал ГУП Центр недвижимости Республики Башкортостан

Регистрационный №

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Здание биологических очистных сооружений

(наименование объекта недвижимости)

Город **Стерлитамак**
Улица **ГОГОЛЯ № 122**

Инвентарный номер	10401					
Кадастровый номер						
	А	Б	В	Г	Д	Е



Форма технического паспорта согласована
с Государственным комитетом
Республики Башкортостан по управлению
государственной собственностью 10.01.2001 г.

**Паспорт составлен по состоянию на
13 февраля 2008 г.**

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

Инвентаризационная стоимость:
Восемьсот шестьдесят пять тысяч двести шестьдесят шесть рублей.

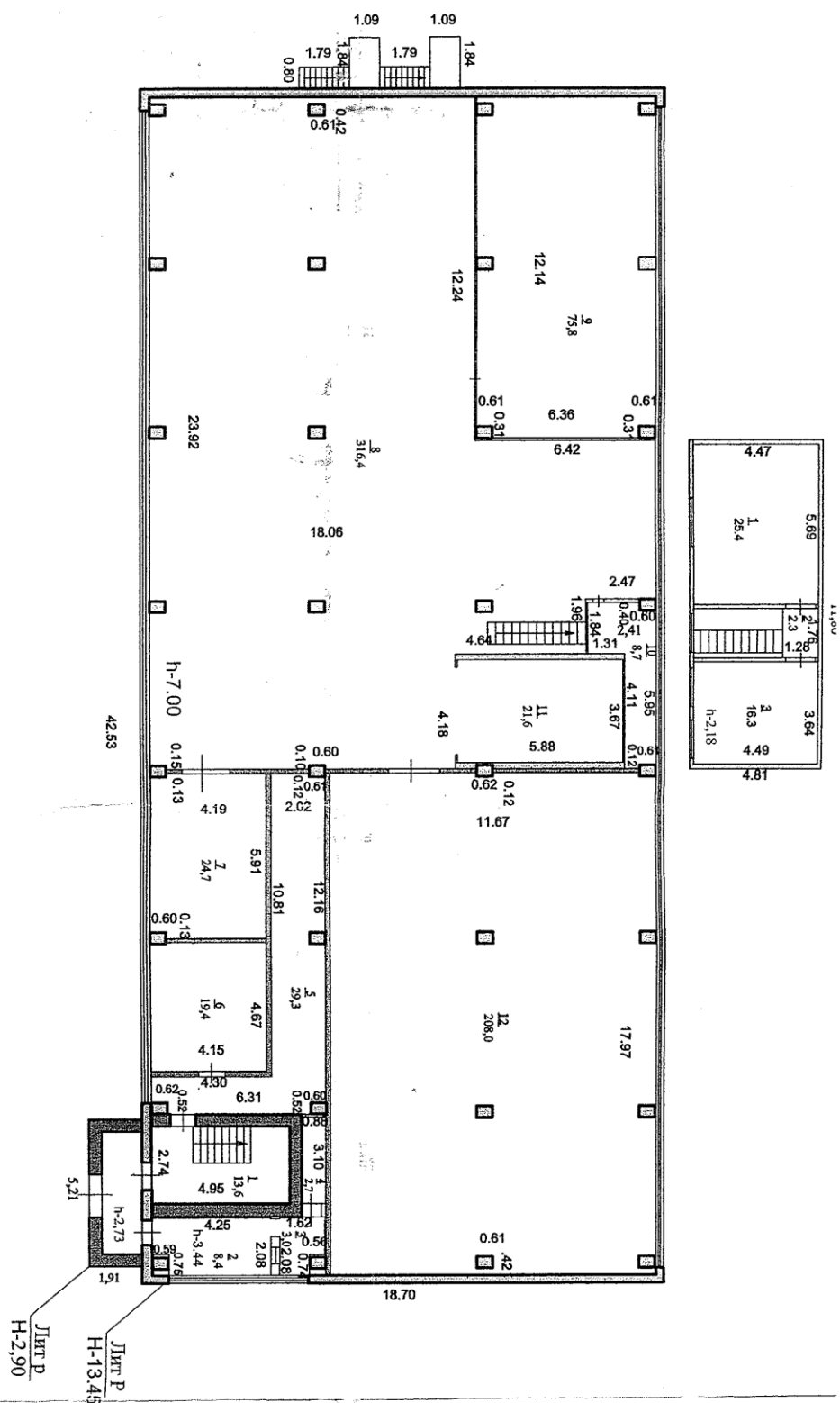
2.1. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Площадь земельного участка		Застроенная площадь	Незастроенная площадь				Прочая
По документам	Фактическая		Всего	В том числе			
				Замощено	Озеленено	Прочая	
		812.2					

[illegible]

ранее выполненный технический паспорт от _____
№ _____ аннулирован.

[illegible]



ПЛАН (М 1:100)

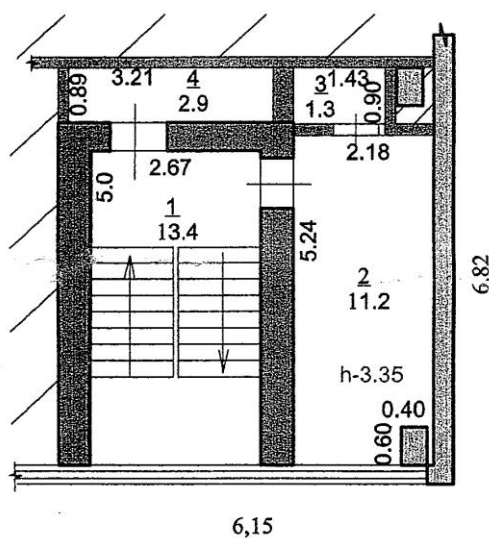
на Нежилое строение

город Стерлитамак

улица Гоголя № 122

Литера Р Этаж 2

Второй свет



Второй свет

ФАСАД

Копировал 06.12.2008

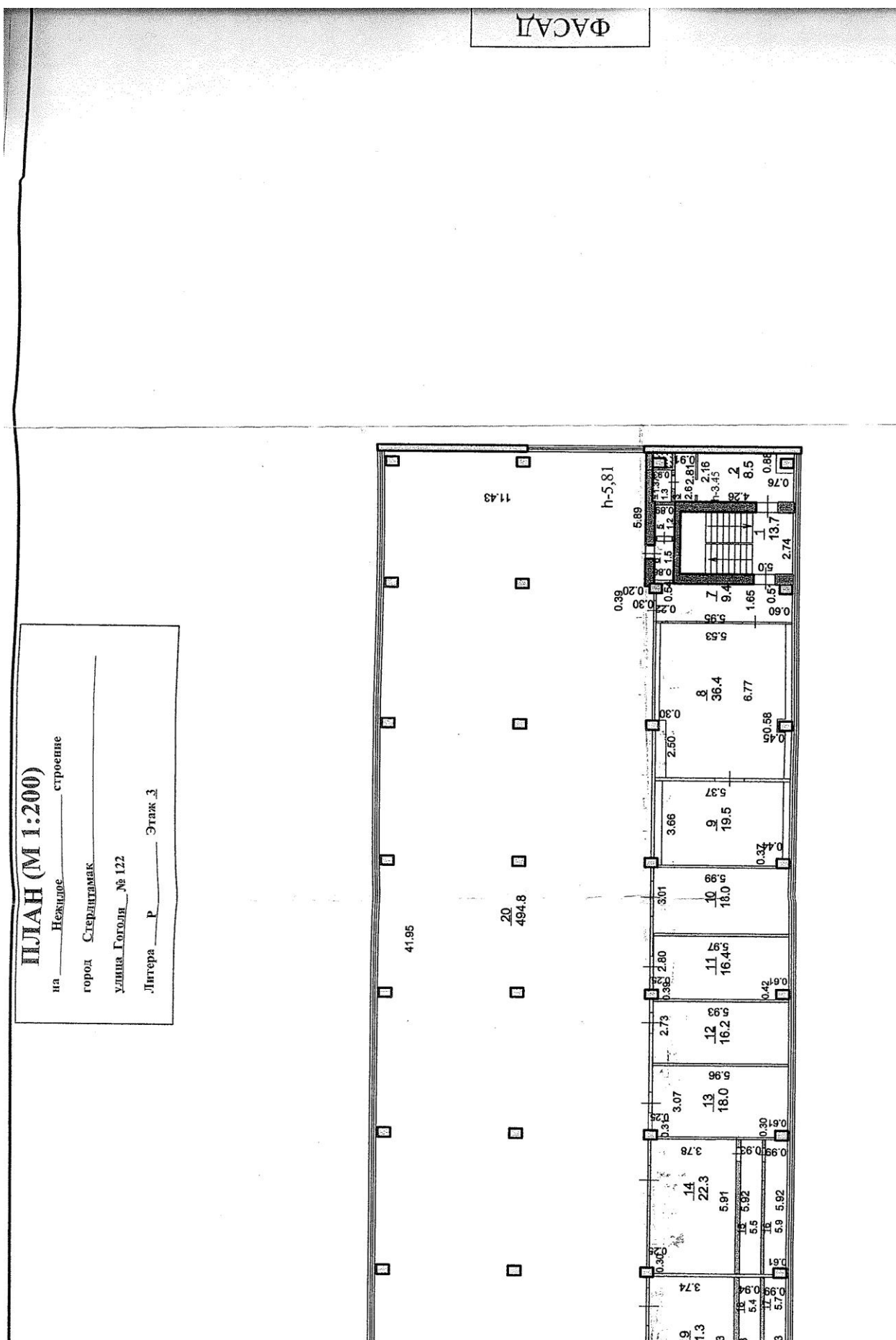
Стерлитамакский городской филиал
ГУП Центр недвижимости Республики Башкортостан

Копировал [Signature] /Елистратова В.В.

Рук. группы [Signature] /Басырова Г.М.

ТЕХНИЧЕСКАЯ ИНВЕНТАРИЗАЦИЯ

" 13 " 02 2008 г.



Экспликация

к поэтажному плану на Здание биологических очистных сооружений
по ул. (пер.) ГОГОЛЯ, 122, гор. (пос.) Стерлитамак

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Р	1	1	лестничная клетка	13.6		13.6		3.44
		2	Комната приема пищи	8.4	8.4			
		3	Кухня	3.0	3.0			
		4	кладовка	2.7		2.7		
		5	Коридор	29.3		29.3		7.00
		6	Склад	19.4	19.4			
		7	моторный цех	24.7	24.7			
		8	Цех	316.4	316.4			
		9	Блок очистных сооружений	75.8	75.8			
		10	Склад	8.7	8.7			
		11	моечная для автомобилей	21.6	21.6			
		12	Цех	208.0	208.0			
			Итого по этажу "1" литеры "Р"	731.6	686.0	45.6		
	Антресо-ль	1	магазин	25.4	25.4			2.18
		2	лестничная площадка	2.3		2.3		
		3	Комната для клиентов	16.3	16.3			
			Итого по этажу "Антресоль" литеры "Р"	44.0	41.7	2.3		
	2	1	лестничная клетка	13.4		13.4		3.35
		2	Раздевалка	11.2	11.2			
		3	Душ	1.3		1.3		
		4	сан.узел	2.9		2.9		
			Итого по этажу "2" литеры "Р"	28.8	11.2	17.6		
	3	1	лестничная клетка	13.7		13.7		3.45
		2	Кабинет	8.5	8.5			
		3	Коридор	2.6		2.6		
		4	душ	1.3		1.3		
		5	сан.узел	1.2		1.2		
		6	сан.узел	1.5		1.5		
		7	Коридор	9.4		9.4		
		8	Кабинет	36.4	36.4			
		9	Кабинет	19.5	19.5			
		10	Склад	18.0	18.0			5.81
		11	Склад	16.4	16.4			
		12	Склад	16.2	16.2			
		13	Склад	18.0	18.0			
		14	Вентиляционная	22.3	22.3			
		15	Вентиляционная	5.5	5.5			
		16	Вентиляционная	5.9	5.9			
		17	Вентиляционная	5.7	5.7			

[illegible]

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Р Здание биологических очистных сооружений

Год постройки: 1983

Число этажей: 4

[illegible]

Физический износ строения в % 30

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера р Тамбур	Литера Лестница	Литера
	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты	бетонные ленточные		
Стены и перегородки	кирпичные, т- 40 см.		
Перекрытия	железобетонные плиты		
Крыша	Совмещен. из сборных ж/б слоистых панелей		
Полы	бетонные		
Проемы	металлические		
Отделочные работы	шт-ка стен и пот-в; масляная окр.		
Электроосвещение	проводка скрытая		
Прочие работы	разные		
Итого			
Процент износа	30		

Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера	Литера
	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого			
Процент износа			

Наименование конструктивных элементов	Литера	Литера	Литера
	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов
Фундаменты			
Стены и перегородки			
Перекрытия			
Крыша			
Полы			
Проемы			
Отделочные работы			
Электроосвещение			
Прочие работы			
Итого			
Процент износа			



Прошнуровано, пронумеровано

Всего 56 (Пятьдесят шесть) листов

Ген. Директор С. А. Д. Д.