РУСЬ
Центр Финансовых Консультаций

ОТЧЕТ ОБ ОЦЕНКЕ № 69-О/2016

от 14 ноября 2016 года

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

ДАТА ОЦЕНКИ: по состоянию на 08 ноября 2016 года

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

Исполнитель: **ООО «ЦФК «Русь»»**

Москва, 2016

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

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

Уважаемая Наталья Геннадьевна!

В соответствии с Договором № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложением № 8-УН2/82к-86к-16 от 07.11.2016 г. к данному договору, заключенными между ООО УК “Надежное управление” Д.У. ЗПИФ недвижимости “Уральская недвижимость 2” и ООО «ЦФК «Русь»», была выполнена работа по определению справедливой стоимости права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122

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

Оценка справедливой стоимости объекта была произведена по состоянию на 08 ноября 2016 года.

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

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

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

Благодарим за предоставленную возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Генеральный директор Фомичев Г.А.

14.11.2016 г.

СОДЕРЖАНИЕ

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ....4
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ....6
1.1. Основание для проведения оценки....6
1.2. Заказчик....6
1.3. Сведения об оценщике и юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор....6
1.4. Объект оценки....8
1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки....8
1.6. Дата оценки объекта оценки....8
1.7. Дата осмотра объекта оценки....8
1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке....8
1.9. Применяемые стандарты оценки....9
1.10. Основные принципы проведения работ....9
1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения....9
1.12. Цель оценки....10
1.13. Задание на оценку....11
1.14. Вид определяемой стоимости....12
1.15. Этапы проведения оценки....12
1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком....13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....13
2.1. Описание г. Стерлитамак....13
2.2. Сведения об объекте оценки....14
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....14
3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ....14
3.2. Рынок торговой недвижимости г. Стерлитамак по состоянию на конец 2016 года....16
4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ....18
5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ....19
5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости....19
5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости....21
5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости....22
6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ....23
6.1. Затратный подход....23
6.2. Сравнительный подход....24
6.3. Доходный подход....36
7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ....37
8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ....40
8.1. Общие условия....40
8.2. Общая цель Отчета....40
8.3. Конфиденциальность....40
8.4. Положения об ответственности....40
8.5. Освобождение от ответственности....40
8.6. Дополнительные работы....41
8.7. Описание имущества....41
8.8. Скрытые характеристики и дефекты....41
8.9. Заключительные положения....41
9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ....42
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ....44
11. ПРИЛОЖЕНИЯ....45
11.1. Фотографии оцениваемого объекта....45
11.2. Сопроводительные документы....47

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149; - **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150; - **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151; - **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер:02:56:060506:852.
Адрес объекта	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122
Правовой статус	Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект.
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	
Затратный подход	Не применялся
Сравнительный подход	44 903 630 (Сорок четыре миллиона девятьсот три тысячи шестьсот тридцать) рублей.
Доходный подход	Не применялся

Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки по состоянию на 08 ноября 2016 года составляет:

44 903 630 (Сорок четыре миллиона девятьсот три тысячи шестьсот тридцать) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость кв. м. объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;		**19 938 560**

2	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;		**16 032 380**
3	- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;		**730 940**
4	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.		**8 201 750**
	ИТОГ		**44 903 630**

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

Оценщик Смирнова А.А.

Дата составления Отчета об оценке – 14 ноября 2016 года.

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. Основание для проведения оценки

Договор № УН2-О/2010 об оказании услуг по оценке от 05.10.2010 г. и Приложение № 8-УН2/82к-86к-16 от 07.11.2016 г. к данному договору, заключенные между ООО УК "Надежное управление" Д. У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 2" и ООО «ЦФК «Русь»».

1.2. Заказчик

ООО УК "Надежное управление" Д.У. ЗПИФ недвижимости "Уральская недвижимость 2"
ИНН / КПП 7723625776 / 770701001
Местонахождение: РФ, 127055, г. Москва, ул. Новослободская, д.31, стр.4, пом.8.
р/с 40701810500000000234
в ПАО «МТС-Банк» г. Москва
к/с 30101810600000000232 БИК 044525232

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

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

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

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

1.4. Объект оценки

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

- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149;
- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150;
- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151;
- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер:02:56:060506:852.

1.5. Оцениваемые права и собственник объекта оценки

Оценке подлежит право собственности на оцениваемый объект. Правом собственности на объект оценки обладают: Владельцы инвестиционных паев – Закрытый паевой инвестиционный фонд недвижимости « Уральская недвижимость 2». Право подтверждено:

1. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0028954 от 10.09.2015г.
2. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0112773 от 10.09.2015г.
3. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0190283 от 10.09.2015г.
4. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0190286 от 10.09.2015г.

1.6. Дата оценки объекта оценки

08 ноября 2016 года

1.7. Дата осмотра объекта оценки

08 ноября 2016 года

1.8. Номер и дата составления Отчета об оценке

Отчет об оценке № 69-О/2016 от 14 ноября 2016 года

1.9. Применяемые стандарты оценки

- Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 297 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 298 от 20 мая 2015 года;
- Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)", утвержденный приказом Минэкономразвития России № 299 от 20 мая 2015 года
- Федеральный Закон от 29.07.98 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Стандарты Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».
- Международные стандарты оценки. Международные стандарты оценки (МСО 1-3); Международный стандарт финансовой отчетности (IFRS) 13 "Оценка справедливой стоимости"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 36 "Обесценение активов"; Международный стандарт финансовой отчетности (IAS) 40 "Инвестиционное имущество".

1.10. Основные принципы проведения работ

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

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

1.11. Ограничительные условия и сделанные допущения

Проведенная оценка ограничивается следующими условиями:

- Оценщиком не проводилась экспертиза прав собственности на оцениваемый объект;
- Учитывая цели оценки и необходимость широкого использования ее результатов в хозяйственной деятельности собственника, Заказчик и Исполнитель не принимают на себя обязательство по конфиденциальности расчетов;

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

1.12. Цель оценки

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

1.13. Задание на оценку

Объект оценки	Право собственности на объекты, расположенные по адресу Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122: - **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3149; - **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3150; - **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (условный) номер 02:56:060506:3151; - **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (условный) номер:02:56:060506:852.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Цель оценки	Определение справедливой стоимости в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для отражения справедливой стоимости объекта оценки в соответствии с МСФО 13, утвержденными комиссией в Лондоне, включенного в состав имущества фонда
Вид стоимости	Справедливая стоимость
Дата оценки (дата определения стоимости объекта оценки)	“08” ноября 2016 года
Фамилия, Имя, Отчество оценщика	Смирнова Александра Александровна
Срок проведения оценки	10 рабочих дней
Допущения или ограничения, на которых должна основываться оценка	При проведении оценки Исполнитель исходит из достоверности правоустанавливающих документов на объекты оценки. Специальная юридическая экспертиза документов, касающаяся прав собственности на оцениваемые объекты, в процессе оценки не проводится. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, за исключением оговоренных в Отчете об оценке. Исполнитель при подготовке Отчета об оценке использует информацию о рыночных факторах, влияющих на стоимость объекта оценки, получаемую из источников, которые, по мнению Исполнителя, являются достоверными. Все используемые Исполнителем данные, снабжаемые ссылками на источники информации, не могут рассматриваться, как его собственные утверждения. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых дефектов имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, помимо визуального осмотра. Мнение Исполнителя относительно стоимости объектов оценки действительно только на дату оценки, и для целей, указанных в Отчете об оценке. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут

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

1.14. Вид определяемой стоимости[1]

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

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

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

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

1.15. Этапы проведения оценки

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке.
2. Осмотр и фотографирование объекта оценки.
3. Установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

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

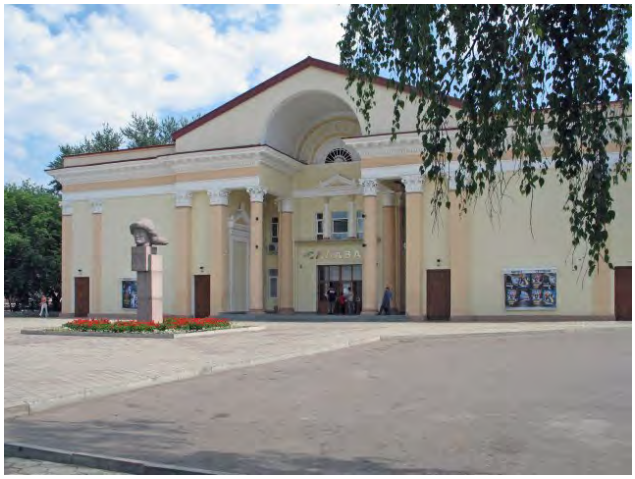
4. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.
5. Выбор метода оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.
6. Обобщение результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.
7. Составление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

1.16. Перечень материалов, предоставленных Заказчиком

1. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0028954 от 10.09.2015г.
2. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0112773 от 10.09.2015г.
3. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0190283 от 10.09.2015г.
4. Свидетельством о государственной регистрации права серия СВ 0190286 от 10.09.2015г.
5. Технический паспорт.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. Описание г. Стерлитамак



Объект оценки находится в Республике Башкортостан, г. Стерлитамак.

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

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

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

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

2.2. Сведения об объекте оценки

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

Характеристики оцениваемого объекта представлены в Таблице 2.2.1.

Табл. 2.2.1. Описание нежилых помещений

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

Фотографии объекта оценки приведены в разделе 11.1.

3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Анализ общеэкономической ситуации в РФ

По оценке Минэкономразвития России, с начала текущего года наблюдалось последовательное замедление снижения динамики ВВП с исключением сезонности. В апреле достигнута точка перегиба, прирост ВВП составил 0,1 процента. Позитивное влияние на динамику ВВП с исключением сезонности в июле оказали добыча полезных ископаемых, обрабатывающие производства, производство и распределение электроэнергии, газа и воды, розничная торговля. Вместе с тем главным негативным моментом остается спад в строительстве и инвестициях.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рост объема предложения по количеству вариантов составил:

Торговая недвижимость – до 26%

Офисная недвижимость – до 32%

Производственно-складская – менее 10%

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

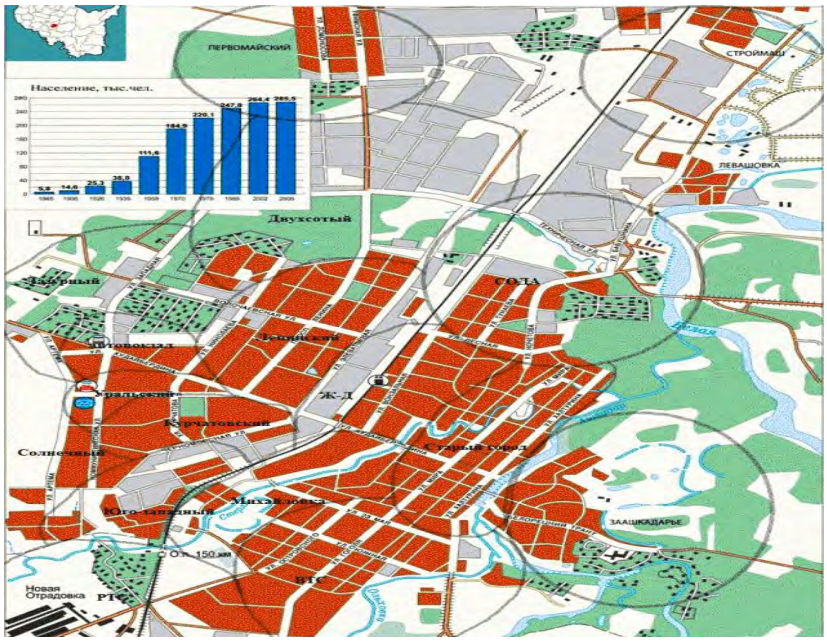
Количество предложений (из выборки удалены повторы) и диапазоны цен по сегментам

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5. МЕТОДОЛОГИЯ РАСЧЕТОВ

5.1. Затратный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

При осуществлении затратного подхода могут быть использованы следующие методы оценки:

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

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

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

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

Общая формула для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта затратным подходом ($\mathbf{C_{16г}}$):

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

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

$\mathbf{C_{ПВС}}$ – полная восстановительная стоимость объекта на дату оценки;

Ио – общий износ объекта оценки в денежных единицах.

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

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

При определении восстановительной стоимости недвижимости может быть использован метод сравнительной стоимости единицы, что представляет собой оценку имущества на основе единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

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

Межрегионального научно-консультационного центра по ценообразованию в строительстве ЦНИИЭУС Госстроя России.

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

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

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

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

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

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

Износ имущества определяют на основании:

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

Принято различать три вида износа:

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

По характеру состояния износ подразделяют на:

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

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

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

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

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

Для решения задачи настоящей оценки внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности недвижимости вследствие влияния внешней экономической среды, что является неустранимым фактором для ее собственника, землевладельца или арендатора.

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

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

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

5.2. Сравнительный (рыночный) подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

1) Поправка на время совершения сделки;
2) Поправка на местоположение;
3) Поправка на качество;
4) Поправка на износ;
5) Поправка на размер.

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

Последовательность внесения поправок:

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

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

5.3. Доходный подход к оценке стоимости недвижимости

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

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

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

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

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

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

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

Учитывая состояние оцениваемого здания, учитывая также, что для сдачи его в аренду необходимо лишь время на поиск клиентуры и заключение договоров аренды, для оценки недвижимости с позиции доходности применим метод прямой капитализации. Метод капитализации позволяет оценить объект за один прямой шаг по формуле:

V = NOI/R, где:

NOI – чистый операционный доход год;

R – коэффициент капитализации.

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

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

2-й шаг: Расчет базовой величины арендной платы.

3-й шаг: Определение потенциального валового дохода на основе рыночного уровня арендной платы.
4-й шаг: Определение эффективного (действительного) валового дохода.
5-й шаг: Определение величины операционных расходов при условии заключения чистых договоров аренды.
6-й шаг: Расчет величины чистого операционного дохода.
7-й шаг: Определение коэффициента капитализации.
8-й шаг: Расчет стоимости объекта по вышеприведенной формуле.

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

Далее рассчитываются совокупные расходы, и определяется чистый операционный доход.

Коэффициент капитализации рассчитывается методом кумулятивного построения по формуле:

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

I^0 – безрисковая ставка;
Δ - норма возврата;
$К_л$ – компенсация за низкую ликвидность;
$К_р$ – компенсация за риск вложения в объект недвижимости;
$К_у$ – компенсация за управление инвестициями.

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

6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1. Затратный подход

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

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

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

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

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

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

6.2. Сравнительный подход

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

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

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

Характеристики подобранных аналогов представлены в Таблице 6.2.1.

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 750 000	3 850 000	5 900 000	2 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	7 292	7 700	4 917	5 556
Общая площадь, кв. м.	**3 617,2 -** (3458,3; 158,9)	240,00	500	1200	450
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние объекта	Различного состояния	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**

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

Корректировка цен сопоставимых объектов для свободного назначения

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

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

1. Поправка на площадь

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

2. Поправка (скидка) на торг

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

3. Поправка на условия финансирования

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

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

4. Поправка на назначение

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

5. Поправка на юридические права

Сравнение при применении этой поправки можно производить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. Поправки вводятся при обременении прав продавца залогом или долгосрочной арендой. В данном Отчете отобранные оценщиком сопоставимые объекты, выставленные на продажу, предполагают передачу права собственности без каких-либо обременений. Проанализировав зависимость ценовых

предложений на нежилые помещения в городе Стерлитамаке от наличия обременений ипотекой, оценщик счел возможным ввести поправку относительно цен всех аналогов с коэффициентом корректировки 1.

6. Поправка на местоположение

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

7. Поправка на планировку

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

8. Поправка на состояние

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 750 000	3 850 000	5 900 000	2 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	7 292	7 700	4 917	5 556
Общая площадь, кв. м.	3 617,2 - (3458,3; 158,9)	240,00	500	1 200	450
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,90***	***0,90***	***0,90***	***0,90***
Цена с учетом корректировки	-	*6 563*	*6 930*	*4 425*	*5 000*
Поправка на торг	**-**	***0,95***	***0,95***	***0,95***	***0,95***
Цена с учетом корректировки	-	*6 234*	*6 584*	*4 204*	*4 750*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 234*	*6 584*	*4 204*	*4 750*
Назначение	Свободного назначения	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***

Цена с учетом корректировки	-	*6 234*	*6 584*	*4 204*	*4 750*
Юридические права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 234*	*6 584*	*4 204*	*4 750*
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 234*	*6 584*	*4 204*	*4 750*
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Поправка на описание/планировку	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 234*	*6 584*	*4 204*	*4 750*
Состояние/внешний вид объекта	Различного состояния	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	**-**	***0,85***	***0,85***	***0,85***	***0,85***
Цена с учетом корректировки	-	*5 299*	*5 596*	*3 573*	*4 038*
Количество поправок	-	*3*	*3*	*3*	*3*
Веса	**-**	***0,2500***	***0,2500***	***0,2500***	***0,2500***
Рыночная стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***4 626***				

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

4 600 (Четыре тысячи шестьсот) рублей.

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4

Цена продажи, руб.	-	1 750 000	3 850 000	5 900 000	2 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	7 292	7 700	4 917	5 556
Общая площадь, кв. м.	1 547,5	240,00	500	1200	450
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Юридические права	Обычные	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Описание/планировка	автосервис	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Состояние объекта	С ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**	**www.avito.ru**

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

Корректировка цен сопоставимых объектов для нежилых помещений

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

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

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Коэффициент корректировки равен 0,92 для 1, 3 и 4 аналогов.

2. Поправка (скидка) на торг

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

3. Поправка на условия финансирования

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

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

4. Поправка на назначение

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

5. Поправка на юридические права

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

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

6. Поправка на местоположение

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

7. Поправка на планировку

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

8. Поправка на состояние

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

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 750 000	3 850 000	5 900 000	2 500 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	7 292	7 700	4 917	5 556
Общая площадь, кв. м.	1 547,5	240,00	500	1 200	450
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,92***	***0,92***	***1,00***	***0,92***
Цена с учетом корректировки	-	*6 708*	*7 084*	*4 917*	*5 111*
Поправка на торг	**-**	***0,93***	***0,93***	***0,93***	***0,93***
Цена с учетом корректировки	-	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*
Назначение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*
Юридические права	Обычные	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Поправка на местоположение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*

Описание/планировка	автосервис	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения	Свободного назначения
Поправка на описание/планировку	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*
Состояние/внешний вид объекта	С ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	*-*	*6 239*	*6 588*	*4 573*	*4 753*
Количество поправок	-	*2*	*2*	*1*	*2*
Веса	**-**	***0,2000***	***0,2000***	***0,4000***	***0,2000***
Справедливая стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***5 345***				

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

5 300 (Пять тысяч триста) рублей.

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Цена продажи, руб.	-	1 150 000	7 350 000	19 000 000	16 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	14 375	12 805	15 212	12 308
Общая площадь, кв. м.	1 557,70	80,00	574,00	1249,00	1300,00
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Назначение	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое	Торговое	Торговое	Свободное

Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Свободного назначения	Торговое помещение	Торговое помещение	Свободного назначения
Состояние объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Источник информации	-	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru

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

Корректировка цен сопоставимых объектов для подвальных помещений

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

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

1. Поправка на площадь

Данная поправка отражает изменение (снижение/повышение) стоимости 1 кв. м. недвижимого имущества в зависимости от площади помещения и от востребованности на рынке. Зависимость следующая: стоимость 1 кв. м. тем выше, чем меньшей площадью обладает объект. Данная поправка определена в ходе консультации с фирмами-риелторами, работающими на данном сегменте рынка, и принята с коэффициентом 0,95 к ценам 1-го и 2-го аналогов.

2. Поправка (скидка) на торг

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

3. Поправка на условия финансирования

Поправка на условия финансирования отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. Продажа может произойти по цене ниже рыночной, если продавцу необходимо срочно реализовать собственность, если на продавца оказывается давление, если между участниками сделки существует семейная, деловая или финансовая

связь. С другой стороны продажа может произойти по цене выше рыночной, если, например, для покупателя будет существенно увеличение стоимости его общей собственности или приобретаемая собственность дорога ему как семейная реликвия.

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

4. Поправка на назначение

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

5. Поправка на юридические права

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

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

6. Поправка на местоположение

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

7. Поправка на планировку

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

8. Поправка на состояние

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

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

Наименование	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4

Цена продажи, руб.	-	1 150 000	7 350 000	19 000 000	16 000 000
Цена за 1 кв. м., руб.	-	14 375	12 805	15 212	12 308
Общая площадь, кв. м.	1 557,7	80,00	574	1 249	1 300
Поправка на площадь объекта	**-**	***0,95***	***0,95***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*13 656*	*12 165*	*15 212*	*12 308*
Поправка на торг	**-**	***0,95***	***0,95***	***0,95***	***0,95***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на условия финансирования	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Назначение	Подвал (свободное назначение)	Торговое	Торговое	Торговое	Свободное
Поправка на назначение	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Юридические права	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Поправка на юридические права	**-**	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Местоположение	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак	Республика Башкортостан, г. Стерлитамак

Поправка на местоположение	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Описание/планировка	Нежилое помещение многофункционального назначения	Торговое помещение	Торговое помещение	Торговое помещение	Свободного назначения
Поправка на описание/планировку	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Состояние/внешний вид объекта	Хорошее с ремонтом	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Поправка на состояние объекта	***-***	***1,00***	***1,00***	***1,00***	***1,00***
Цена с учетом корректировки	-	*12 973*	*11 556*	*14 452*	*11 692*
Количество поправок	-	*2*	*2*	*1*	*1*
Веса	**-**	***0,1667***	***0,1667***	***0,3333***	***0,3333***
Справедливая стоимость 1кв. м. объекта оценки в рамках сравнительного подхода, руб.	***12 803***				

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

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

12 800 (Двенадцать тысяч восемьсот) рублей.

Таким образом, итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, полученная в рамках сравнительного подхода, по состоянию на 08 ноября 2016 года составляет округленно:

44 903 630 (Сорок четыре миллиона девятьсот три тысячи шестьсот тридцать) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**19 159 710**
2	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**15 683 850**
3	- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**715 050**
4	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	**8 201 750**

6.3. Доходный подход

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

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

В Отчете оценщик не использовал доходный подход, поскольку, по его мнению, он не повысит объективности расчета, т. к. в период кризиса крайне сложно определить время экспозиции для сдачи объекта в аренду, с целью дальнейшего получения стабильного дохода. Исходя из этого, крайне сложно определить показатель загрузки, который напрямую

влияет на доход арендодателя и формирование денежного потока от сдачи объекта в аренду. Также оценщик не получил информации о затратах собственника объекта оценки по эксплуатационным расходам, коммунальным платежам и налогам.

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

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

7. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ И ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА СТОИМОСТИ

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

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

Расчет стоимости объекта в рамках сравнительного подхода показал следующий результат:

44 903 630 (Сорок четыре миллиона девятьсот три тысячи шестьсот тридцать) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**19 159 710**

2	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**15 683 850**
3	- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**715 050**
4	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	**8 201 750**

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Данный подход при расчете стоимости объекта оценки не использовался.

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

Таким образом, по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122, по состоянию на 08 ноября 2016 года, составляет:

44 903 630 (Сорок четыре миллиона девятьсот три тысячи шестьсот тридцать) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**19 159 710**
2	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**15 683 850**
3	- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;	**715 050**
4	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4- этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.	**8 201 750**

8. ОБЩИЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

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

8.1. Общие условия

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

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

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

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

8.2. Общая цель Отчета

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

8.3. Конфиденциальность

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

8.4. Положения об ответственности

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

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

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

8.5. Освобождение от ответственности

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

стороны Исполнителя и привлеченного к данной оценке персонала в процессе выполнения обязательств по настоящей работе.

8.6. Дополнительные работы

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

8.7. Описание имущества

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

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

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

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

8.8. Скрытые характеристики и дефекты

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

8.9. Заключительные положения

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

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

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

9. ИТОГОВОЕ ЗАКЛЮЧЕНИЕ И СЕРТИФИКАЦИЯ ОЦЕНКИ

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

по моему мнению, справедливая стоимость права собственности на нежилые помещения, общей площадью 6 749,40 кв. м., расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122, по состоянию на 08 ноября 2016 года составляет:

44 903 630 (Сорок четыре миллиона девятьсот три тысячи шестьсот тридцать) рублей, в том числе:

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость кв. м. объекта, рассчитанная в рамках сравнительного подхода	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.
1	- **помещение** общей площадью – 1 557,7 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1, номера на поэтажном плане 1п-13п,29п,9-53, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3149, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;		**19 938 560**
2	- **помещение** общей площадью – 3 485,3 кв. м., назначение нежилое, подвал № б/н, этаж №1,этаж №2,этаж №3, номера на поэтажном плане 14п-28п,95-143,47а-60а,63а-92а,46б-76б, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3150, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;		**16 032 380**
3	- **помещение** общей площадью – 158,9 кв. м., назначение нежилое, этаж 4, номера на поэтажном плане 5в-7в, кадастровый (или условный) номер 02:56:060506:3151, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122;		**730 940**
4	- **здание биологических очистных сооружений** общей площадью – 1 547,50 кв. м., назначение нежилое, 4-этажный, инв. №10401, лит. Р, кадастровый (или условный) номер 02-04-17/044/2005-298, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Стерлитамак, ул. Гоголя, д.122.		**8 201 750**

	ИТОГ		**44 903 630**

подходе к оценке объекта оценки, рассматриваемого в настоящем Отчете, или в отношении сторон, являющихся собственниками или потенциальными покупателями. Оценщик выступал в качестве беспристрастного эксперта.

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

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

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

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

Оценщик Смирнова А.А.

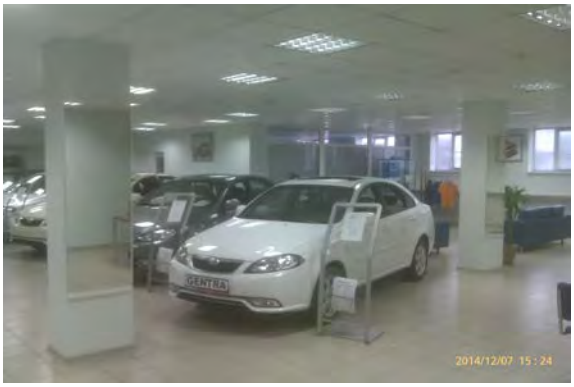
14.11.2016 г.

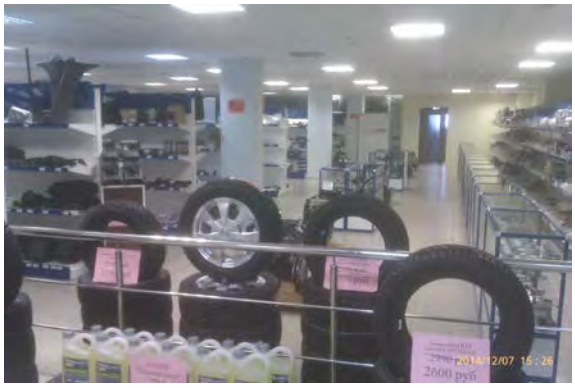
10. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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

11. ПРИЛОЖЕНИЯ

11.1. Фотографии оцениваемого объекта





2014/12/07 15:30

2014/12/07 15:30

2014/12/07 15:31

11.2. Сопроводительные документы

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: 10.09.2015

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

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

Вид права: Собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Государственный регистратор _____ Калимуллина А. Р.

(подпись, м.п.)

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

Получено 14 СЕН 2015

CB 0222440

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: 10.09.2015

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

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

Вид права: Собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Государственный регистратор _____ Калимуллина А. Р.

(подпись, м.п.)

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

Получено 14 СЕН 2015

CB 0190283

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: 10.09.2015

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

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

Вид права: Собственность

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

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

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

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

Государственный регистратор _____ Калимуллина А. Р.

(подпись, м.п.)

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

Получено 14 СЕН 2015

CB 0190286

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 ПРАВ

Дата выдачи: 10.09.2015

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

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

Вид права: 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: не зарегистрировано

О чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "25" августа 2015 года сделана запись регистрации № 02-04/117-04/201/052/2015-3759/2

Государственный регистратор _____ Калимуллина А. Р.
(подпись, м.п.)
02-04/117-04/201/052/2015-3759/2

Получено 14 СЕН 2015

CB 0028954

Продается помещение свободного назначения, площадь 240 м², № 35876968

1 750 000 руб Подобрать ипотеку

Карта Панорама

№ 35876968 1 Ноября 2016 Пожаловаться

Стерлитамак, Профсоюзная, 45 (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*240*	Ремонт	*Обычный/Косметический*

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Профсоюзная, 45. Общая площадь 240 м². Был сделан обычный/косметический ремонт. Цена 1 750 000 руб.

Контактная информация

Василий

+79689290834

Услуги взыскания задолженности

Правовая поддержка по взысканию задолженности.

Больше вариантов поиска

По категориям

Коммерческая недвижимость

Помещения свободного назначения

По тегам

Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению

Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 500 м², № 35876977

3 850 000 руб Подобрать ипотеку

Карта

№ 35876977 1 Ноября 2016 Пожаловаться

Стерлитамак, Ленинградская, 9 (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*500*		

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Ленинградская, 9. Общая площадь 500 м². Цена 3 850 000 руб.

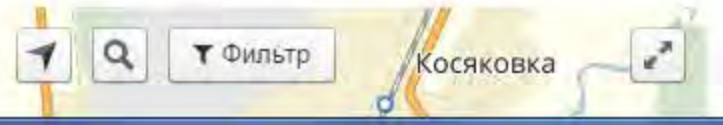
Контактная информация

Больше вариантов поиска

По категориям
- Коммерческая недвижимость
- Помещения свободного назначения

По тегам
- Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению
- Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке
- Недвижимость в Стерлитамаке
- Недвижимость в Башкортостане



Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 1 200 м², № 35876980

5 900 000 руб Подобрать ипотеку

№ 35876980 1 Ноября 2016

Пожаловаться

Стерлитамак, Нежинская (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*1200*		

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Нежинская. Общая площадь 1 200 м². Цена 5 900 000 руб.

Контактная информация

Василий

+79689734056

Больше вариантов поиска

По категориям
Коммерческая недвижимость
Помещения свободного назначения

По тегам
Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению
Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке
Недвижимость в Стерлитамаке
Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 450 м², № 35876983

2 500 000 руб Подобрать ипотеку

№ 35876983 1 Ноября 2016

Пожаловаться

Стерлитамак, Халтурина (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*450*		

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Халтурина. Общая площадь 450 м². Цена 2 500 000 руб.

Контактная информация

Руслан

+79689734059

Больше вариантов поиска

По категориям

Коммерческая недвижимость

Помещения свободного назначения

По тегам

Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению

Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 80 м², № 35876986

1 150 000 руб Подобрать ипотеку

№ 35876986 1 Ноября 2016

Пожаловаться

Стерлитамак, Крайняя (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*80*		

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Крайняя. Общая площадь 80 м². Цена 1 150 000 руб.

Контактная информация

Лилия

+79689734057

Больше вариантов поиска

По категориям

Коммерческая недвижимость

Помещения свободного назначения

По тегам

Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению

Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 574 м², № 35876989

7 350 000 руб Подобрать ипотеку

№ 35876989 1 Ноября 2016

Пожаловаться

Стерлитамак, Вагонная (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*574*		

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Вагонная. Общая площадь 574 м². Цена 7 350 000 руб.

Контактная информация

Роман

+79689734555

Похожие объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 1 200 м²

5 900 000 руб 4 916 руб/м² **Площадь, м²** 1 200

13 Ноября 2016. Стерлитамак, Нежинская

Больше вариантов поиска

По категориям

Коммерческая недвижимость

Помещения свободного назначения

По тегам

Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению

Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 1 249 м², № 35876992

19 000 000 руб Подобрать ипотеку

№ 35876992 1 Ноября 2016

Пожаловаться

Стерлитамак, Шафиева (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*1249*		

Описание
Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Шафиева. Общая площадь 1 249 м². Цена 19 000 000 руб.

Контактная информация
Павел
+79689734489

Похожие объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 1 300 м²
16 000 000 руб 12 307 руб/м² **Площадь, м²** 1 300
13 Ноября 2016. Стерлитамак, Крупской

Больше вариантов поиска

По категориям
Коммерческая недвижимость
Помещения свободного назначения

По тегам
Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению
Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке
Недвижимость в Стерлитамаке
Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 1 300 м², № 35876995

16 000 000 руб Подобрать ипотеку

№ 35876995 Ноября 2016

Пожаловаться

Стерлитамак, Крупской (Башкортостан)

Тип сделки	*Продажа*	Тип недвижимости	*Помещение свободного назначения*
Площадь, м²	*1300*		

Описание

Продается помещение свободного назначения по адресу Стерлитамак, Крупской. Общая площадь 1 300 м². Цена 16 000 000 руб.

Контактная информация

Светлана

+75678367213

Похожие объявления

Продается помещение свободного назначения, площадь 1 249 м²

19 000 000 руб 15 212 руб/м² **Площадь, м²** 1 249

13 Ноября 2016, Стерлитамак, Шафиева

Больше вариантов поиска

По категориям

Коммерческая недвижимость

Помещения свободного назначения

По тегам

Коммерческая недвижимость на вторичном рынке

По местоположению

Коммерческая недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Стерлитамаке

Недвижимость в Башкортостане

Подписаться на объявления

Форма № | Р | 5 | 1 | 0 | 0 | 1 |

Федеральная налоговая служба

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о государственной регистрации юридического лица

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

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

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

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

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

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

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

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

МП

серия 77 №011577668

Страховщик: ООО «Зетта Страхование»
ИНН 7710280644, ОГРН 1027739205240
Лицензия ЦБ РФ СИ №1083
121087, Москва, Багратионовский проезд, д.7, корп. 11
тел.: 8(495)727-07-07

ПОЛИС № ПОО - 0008290105 от «01» августа 2016г.
СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ
ОЦЕНОЧНОЙ КОМПАНИИ

Настоящий Полис удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценочной компании между Страховщиком – ООО «Зетта Страхование» и Страхователем на следующих условиях:

1. СУБЪЕКТЫ СТРАХОВАНИЯ	
СТРАХОВАТЕЛЬ:	**ООО «Центр Финансовых Консультаций «Русь»**
Юридический адрес:	Москва, Фурманный переулок, д. 9/12
ОГРН: 5087746662702	**ИНН:** 7701814650
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛЬ:	Заказчики, заключившие договор на проведение оценки и третьи лица – в части страхования ответственности; Страхователь (Застрахованное лицо) – в части страхования финансовых рисков.
2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	
Объектами страхования являются не противоречащие законодательству имущественные интересы Страхователя (Застрахованного лица), связанные с: - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя, Застрахованного лица) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба третьим лицам при осуществлении оценочной деятельности; - риском наступления ответственности оценочной компании (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие нарушения договора на проведение оценки при осуществлении оценочной деятельности; - возникновением непредвиденных расходов юридических лиц и не относящиеся к предпринимательской деятельности Страхователя (Застрахованного лица).	
3. СТРАХОВЫЕ СЛУЧАИ:	
- установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт нарушения договора на проведение оценки действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. - возникновение судебных издержек, связанных с судебным разбирательством по установлению обстоятельств и размера ущерба, причиненного Выгодоприобретателям при осуществлении оценочной деятельности.	
4. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:	
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ СУММА: ***(максимальный размер страховой выплаты по страховым случаям, наступившим в период действия Договора страхования)***	**5 000 000,00 (Пять миллионов) Рублей.**
СТРАХОВОЙ ТАРИФ	**0,14%**
ОБЩАЯ СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	**7 000,00 (Семь тысяч) рублей**
5. ЛИМИТЫ ОТВЕТСТВЕННОСТИ	**ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ:**
По страхованию финансовых рисков	**500 000,00 (Пятьсот тысяч) рублей.**
По одному страховому случаю:	**Не устанавливается**
6. ФРАНШИЗА (безусловная по каждому страховому случаю):	**Не устанавливается.**
7. ТЕРРИТОРИЯ СТРАХОВАНИЯ:	**Российская Федерация, в том числе Республика Крым и г. Севастополь**
8. СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:	**с «01» августа 2016г. до «31» июля 2017г.**
ПОРЯДОК ОПЛАТЫ:	☒ Единовременно не позднее «10» августа 2016г.
9. ПРОЧИЕ УСЛОВИЯ:	

9.1. Страхователь обязан письменно сообщить Страховщику о событиях, имеющих признаки страхового случая, в течение 3 (трех) рабочих дней со дня, когда Страхователю стало известно о таком событии.
9.2. Случай признается страховым, если:
9.2.1. действия (бездействие) Страхователя (Застрахованного лица), в результате нарушения требований Федерального закона, федеральных стандартов оценки, иных нормативно-правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, были допущены им в течение срока действия Договора страхования. При этом дата составления документов (отчета об оценке) должна также быть в пределах срока, указанного в разделе 8 настоящего Договора.
Под действиями (бездействием) Страхователя (Застрахованного лица) понимаются непреднамеренные (неумышленные) ошибки, небрежности, упущения оценщика и оценочной компании, приведшие к искажению результата оценки, неправильному выбору стандарта оценки, ошибкам при измерениях и расчетах, утрате и порче имущества (документов, материалов и т.п.) во время осуществления оценочной деятельности, а также, в случае заключения договора страхования ответственности за нарушение договора на проведение оценки, к неисполнению или ненадлежащему исполнению оценочной компанией обязательств по договору на проведение оценки.
9.2.2. факт обнаружения ущерба, произошедший в период действия Договора страхования, подтверждён решением суда об оспаривании оценки, произведенной Страхователем (Застрахованным лицом).
9.2.3. требования Выгодоприобретателей о возмещении ущерба предъявлены к Страхователю (Застрахованному лицу) в течение срока действия Договора страхования или в течение срока исковой давности, установленного законодательством

Российской Федерации.
Под требованиями о возмещении ущерба Выгодоприобретателей в настоящих Правилах понимаются письменные претензии и исковые требования о возмещении ущерба, предъявленные к Страхователю (Застрахованному лицу), подтвержденные документально зафиксированными доказательствами о факте, причинах и размере причиненного ущерба.
9.2.4. ущерб Выгодоприобретателя находится в прямой причинно-следственной связи с осуществлением Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности.
9.2.5. обязанность Страхователя (Застрахованного лица) возместить ущерб Выгодоприобретателю признана Страховщиком в досудебном (внесудебном) порядке или установлена вступившим в законную силу решением суда;
9.2.6. на момент совершения действия (бездействия) Страхователь (Застрахованное лицо) удовлетворял требованиям, предъявляемым к оценщикам и оценочным компаниям законодательством Российской Федерации. Если установить момент совершения такого действия (бездействия) не представляется возможным, данное условие распространяется на весь срок страхования.
9.2.7. Ущерб Выгодоприобретателям был причинен при осуществлении Страхователем (Застрахованным лицом) оценочной деятельности в пределах территории страхования (в соответствии с разделом 7 Полиса).
9.3. В случае если установленная настоящим договором страховая премия (ее первый взнос) не была уплачена полностью и в срок, Договор страхования считается не вступившим в силу.
9.4. Страхователь дает согласие Страховщику на обработку (в том числе сбор, запись, систематизацию, накопление, хранение, уточнение, обновление, изменение, извлечение, использование, распространение, предоставление, доступ, передачу (в том числе трансграничную), обезличивание, блокирование и уничтожение) всех предоставленных Страховщику при заключении договора страхования (дополнительного соглашения к нему) персональных данных в целях заключения и исполнения договора страхования, а также в целях реализации своих прав по договору страхования, в частности в целях получения неоплаченной в установленные сроки страховой премии (взносов).
Страхователь также дает свое согласие на обработку и использование указанного в заявлении на страхование и/или договоре страхования номера мобильного телефона с целью оповещения / информирования об услугах и страховых продуктах Страховщика, а также для поздравления с официальными праздниками.
Страхователь соглашается с тем, что Страховщиком будут использованы следующие способы обработки персональных данных: автоматизированная / неавтоматизированная / смешанная.
Данное согласие дается Страхователем бессрочно и может быть отозвано в любой момент времени путем передачи Страховщику подписанного письменного уведомления.
Страхователь также подтверждает, что на момент заключения договора страхования (дополнительного соглашения к нему) все застрахованные лица, выгодоприобретатели, а также иные лица, указанные в договоре страхования (при их наличии) проинформированы и дали согласие на передачу их персональных данных Страховщику с целью заключения и исполнения договора страхования, включая информацию о наименовании и адресе Страховщика, цели и правовом основании обработки персональных данных, информацию о предполагаемых пользователях персональных данных, а также Страхователь проинформировал указанных в договоре лиц обо всех правах и обязанностях субъекта персональных данных, предусмотренных Федеральным законом от 27.07.2006 г. №152-ФЗ «О персональных данных». Страхователь обязуется довести до сведения указанных в договоре лиц информацию, указанную в памятке об обработке персональных данных.
Информация о наименовании и/или ФИО и адресах уполномоченных лиц, осуществляющих обработку персональных данных по поручению Страховщика (помимо информации о страховом агенте или брокере, указанном в договоре страхования и/или который принимал участие при заключении договора страхования), размещена на официальном сайте страховщика: www.zettains.ru. Указанная информация может время от времени обновляться.
9.5. Стороны договорились о том, что на денежные обязательства Сторон по настоящему Договору проценты, предусмотренные ст.317.1 ГК РФ, не начисляются.

УСЛОВИЯ ВЗАИМОРАСЧЕТОВ:

Расчеты между сторонами производятся в рублях в соответствии с законодательством Российской Федерации.
Днем уплаты страховой премии (страхового взноса) считается день поступления денежных средств на расчетный счет или в кассу Страховщика.
В случае если страховая премия или страховое возмещение, исчисленные в иностранной валюте, должны быть выплачены в российских рублях, сумма рублевого эквивалента рассчитывается плательщиком на основе официального обменного курса, установленного Центральным Банком Российской Федерации, на дату платежа.
Днем выплаты страхового возмещения считается день списания средств с расчетного счета или выдачи из кассы Страховщика.
Все расходы на оплату услуг банков по перечислению суммы платежа со счета стороны-плательщика на счет стороны-получателя несет сторона-плательщик.

Условия, не оговоренные в настоящем Полисе, регламентируются «Правилами страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от 02.02.2015 г. и законодательством РФ. Если условия, указанные в Полисе, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Полисе, имеют преимущественную силу.
Настоящий Полис составлен в ДВУХ экземплярах (по одному для Страховщика и Страхователя).
Заявление Страхователя с Приложениями и «Правила страхования профессиональной ответственности оценщиков» ООО «Зетта Страхование» от «02» февраля 2016г. являются неотъемлемой частью настоящего Полиса (Договора).

Страхователь/Представитель Страхователь
_____/Г.А. Фомичев/

Представитель ООО «Зетта Страхование»:
_____/С
.В. Гладких/
М.П.

Диплом является государственным документом о профессиональной переподготовке

Диплом дает право на ведение нового вида профессиональной деятельности

Регистрационный номер 0522

67

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ

ДИПЛОМ

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРЕПОДГОТОВКЕ

ПП № 984090

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

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

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

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

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

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

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

М.П.

Председатель государственной аттестационной комиссии

Ректор (директор)

Город Москва год 2007

МФ Гознака. 1996.

РЕЕСТР ЧЛЕНОВ

СМИРНОВА АЛЕКСАНДРА АЛЕКСАНДРОВНА

Дата и место рождения - 20.04.1983, гор. Юбилейный Московской обл.

Дата последнего изменения анкеты: 25.04.2016

Членский билет	Номер 01Т-09514
Степень членства	Действительный член РОО
Номер в Реестре РОО	Номер 005340 от 24.05.2013 Дата регистрации в реестре: 17.01.2009
Региональное РО	Московское региональное отделение
Членство в Экспертном Совете РОО	
Применение дисциплинарных взысканий	Посмотреть
Организация (место работы)	**Основное место работы** Общество с ограниченной ответственностью "Центр финансовых консультаций "Русь" Должность: Оценщик **Контакты организации:** Телефон организации: (495) 788-14-40 Подробнее
Стаж	Общий: 14, оценочный: 7
Страхование деятельности	**Страховая организация** Открытое акционерное общество "АльфаСтрахование" Лицензия №С 2239 77 от 13.12.2006г. Номер договора о страховании: 005340

ОБ ОРГАНИЗАЦИИ:
О РОО
История РОО
Руководство
Структура
Членство в РОО
Международная деятельность
Работа с молодежью
Партнеры
Реестр членов
Экспертиза

THE ROYAL INSTITUTION OF CHARTERED SURVEYORS

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

RICS the mark of property professionalism worldwide

Настоящим подтверждаем, что

Александра Смирнова

принял(а) участие в работе практического семинара

«Основы оценки коммерческой недвижимости. Стандарты RICS»,

проведенного 15 декабря 2015 года

Ирина Аксенова
Глава филиала
RICS Russia and CIS

Сертификат выдан 15 декабря

ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ"

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

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

Оценщик:

Смирнова Александра Александровна

(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 4613 № 070810, выдан 23.05.2013г.

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

(орган, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:

« 17 » января 2009г., регистрационный № 005340

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

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.

Выдано « 24 » мая 2013 года.

Президент С.А. Табакова

М.П.

0013973 *

П О Л И С № 0991R/776/70006/6

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ

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

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

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

Страховой случай: *установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда (признанный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействием) оценщика в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся оценщик на момент причинения ущерба.*

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

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

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

Франшиза: не предусмотрена

Территория страхового покрытия*: Российская Федерация*

Срок действия Договора страхования:

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

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

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

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

Страхователь:
Смирнова Александра Александровна
_____ Смирнова А.А.

Пронумеровано, прошнуровано и скреплено печатью
71 (Семьдесят один) лист

«14» ноября 2016 года

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