



ОТЧЕТ № 770/18

**об оценке справедливой стоимости
недвижимого имущества,
расположенного по адресу:
Республика Башкортостан,
г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, 158.**

г. Москва 2018 г.

«ОМ-КОНСАЛТ»

Адрес: 115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1 Телефон: +7(495) 790-51-18 E-mail: om-consult@mail.ru

ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ОЦЕНКЕ к Отчету № 770/18

Настоящее заключение подготовлено ООО «ОМ-Консалт» в соответствии с Договором № 770/0-18 на оказание услуг по оценке от «23» мая 2018 года. Заключение является неотъемлемой частью отчета № 770/18, составленного «31» мая 2018 г. на 97 листах.

Краткое изложение основных фактов и выводов

<i>Сведения об Объекте оценки</i>	
Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 2169,2 кв. м, адрес (местоположение): 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724.
Адрес (местонахождение)	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Имущественные права на Объект оценки	Собственность
Правообладатель	Общество с ограниченной ответственностью «Экспо-Плаза»
Балансовая стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости
Основание для проведения оценки	Договор № 770/0-18 на оказание услуг по оценке от «23» мая 2018 года.
Вид определяемой стоимости	Справедливая стоимость
Цель проведения оценки	Оценка справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	<p>Результат оценки используется при определении справедливой стоимости Объекта оценки для реализации объекта оценки, а также при определении справедливой стоимости активов паевого инвестиционного фонда в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая.</p> <p>Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается.</p> <p>Справедливая стоимость, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.</p>
<i>Сведения об оценке стоимости</i>	
Дата оценки	«28» мая 2018 г.
Дата осмотра	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Период проведения работ по оценке	«23» мая 2018 г. - «31» мая 2018 г.
Дата составления Отчета	«31» мая 2018 г.
Порядковый номер Отчета	№ 770/18 (в нумерации Исполнителя)
Форма (вид) Отчета	Письменная (повествовательная, развернутая). Отчет составлен на бумажном носителе
Курс валют, установленный ЦБ РФ и используемый в расчетах	В расчетах не использовался

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:			
доходного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	затратного подхода, руб.	
79 157 727	85 702 706	не применялся	
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС	82 430 000 (Восемьдесят два миллиона четыреста тридцать тысяч) руб.		
в том числе справедливая стоимость:	С учетом НДС, руб.	Без учета НДС, руб.	НДС, 18%, руб.
	82 430 000	69 855 932,20	12 574 067,80

Оценка проведена в соответствии с Законом № 135-ФЗ от 29.07.1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями и дополнениями, принятыми на дату оценки) и Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;

Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;

Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;

Федеральным стандартом оценки № 7, Приказ Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО N 7);

МСФО (IFRS) 13;

Отчет составлен в двух экземплярах, все экземпляры переданы заказчику, Отчет в электронном виде хранится у оценщика, и тиражированию не подлежит.

Специалист-оценщик:

А.В. Юрина

Генеральный директор ООО «ОМ-Консалт»:



М.С. Сидоренко

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ.....	5
1.1 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
1.2. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.....	6
1.3. ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОПУЩЕНИЯ	7
1.4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ	8
1.5. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	10
1.6. ОГРАНИЧЕНИЯ И ПРЕДЕЛЫ ПРИМЕНЕНИЯ ПОЛУЧЕННОГО РЕЗУЛЬТАТА	10
1.7. ВЫБОР ВИДА ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ.....	12
1.8. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.1. ОСНОВНЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
2.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА	14
2.3 АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ, ПОЛУЧЕННОЙ ОТ ЗАКАЗЧИКА ИНФОРМАЦИИ.....	15
2.4. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	16
2.5. ОСНОВНЫЕ СВЕДЕНИЯ И ИЛЛЮСТРИРОВАННЫЙ МАТЕРИАЛ.....	21
3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	25
3.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ	25
3.2. КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	29
3.3. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ	30
3.4 АНАЛИЗ ОСНОВНЫХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА СПРОС, ПРЕДЛОЖЕНИЕ И ЦЕНЫ СОПОСТАВИМЫХ ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ (НАПРИМЕР, СТАВКИ ДОХОДНОСТИ, ПЕРИОДЫ ОКУПАЕМОСТИ ИНВЕСТИЦИЙ НА РЫНКЕ НЕДВИЖИМОСТИ) С ПРИВЕДЕНИЕМ ИНТЕРВАЛОВ ЗНАЧЕНИЙ ЭТИХ ФАКТОРОВ.....	44
4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	46
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ.....	48
5.1. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД.....	48
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	49
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	49
6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	51
6.1. МЕТОД СОПОСТАВИМЫХ ПРОДАЖ (ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ).....	51
6.2. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	54
6.3. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ, РАССЧИТАННОЙ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.....	60
7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	61
7.1. ФОРМИРОВАНИЕ ДЕНЕЖНОГО ПОТОКА	63
7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ	70
7.3. РАСЧЕТ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ МЕТОДОМ ПРЯМОЙ КАПИТАЛИЗАЦИИ ДОХОДОВ.....	73
8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	74
8.1. ПРЕДПОСЫЛКИ СОГЛАСОВАНИЯ.....	74
8.2. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВЫХ КОЭФФИЦИЕНТОВ	74
8.3. СОГЛАСОВАНИЕ ПОЛУЧЕННЫХ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	75
9. ЗАКЛЮЧЕНИЕ ОБ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЕ СПРАВЕДЛИВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	76
10. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	77
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДАННЫХ ДЛЯ ОЦЕНКИ.....	78

ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Таблица 2.1.

Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	Нежилое помещение, общей площадью 2169,2 кв. м, адрес (местоположение): 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 22.02.2018г. Собственность №02:55:010715:1724-02/101/2018-1 от 2.02.2018
Адрес (местоположение) объекта оценки	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Общество с ограниченной ответственностью «Экспо-Плаза»
Цель оценки	Цель оценки заключается в определении справедливой стоимости недвижимого имущества
Предполагаемое использование результатов оценки, и связанные с этим ограничения	Результат оценки используется при определении справедливой стоимости Объекта оценки для реализации объекта оценки, а также при определении справедливой стоимости активов паевого инвестиционного фонда в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая. Использование Отчета об оценке и/или его части для совершения иных сделок не допускается. Справедливой стоимостью, определенная в Отчете, является рекомендуемой для целей совершения сделки в течение 6 (шести) месяцев с даты составления Отчета, за исключением случаев, предусмотренных законодательством Российской Федерации.
Вид(ы) определяемой стоимости	Справедливой стоимостью
Дата оценки	«28» мая 2018 г.
Срок проведения оценки	«23» мая 2018 г. - «31» мая 2018 г.
Особенности проведения осмотра объекта оценки либо основания, объективно препятствующие проведению осмотра объекта, если таковые существуют;	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Порядок и сроки предоставления заказчиком необходимых для проведения оценки материалов и информации;	В течение трех рабочих дней с даты подписания Договора на оценку
Необходимость привлечения отраслевых экспертов.	Отсутствует
Допущения, на которых основывается оценка	В соответствии с техническим заданием на оценку
Наличие допущений, в отношении перспектив развития объекта оценки	Без учета данных допущений
Сведения об обременениях и обязательствах	Не зарегистрировано. Оценка проводится без учета наличия обременений и ограничений права.

1.2. Применяемые стандарты оценочной деятельности

При проведении данной оценки использовались федеральные стандарты оценочной деятельности, а также стандарты оценочной деятельности, установленные саморегулируемой организацией (СРО оценщиков), членом которой является Оценщик, подготовивший отчет – Стандарты Ассоциации «Саморегулируемая организация «Российская коллегия оценщиков» (РКО):

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299;
- Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №7)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611;
- Стандарты и правила оценочной деятельности Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- Правила профессиональной этики оценщиков Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценки» (утв. решением Советом Союза специалистов оценщиков «Федерация специалистов оценщиков» Протокол № 2 от «03» октября 2016 г.);
- МСФО (IFRS) 13;
- Иных нормативно-правовых актов Российской Федерации, и субъектов Федерации, на территории которых находится Объект оценки.

Применение международных и европейских стандартов связано с тем, что данные стандарты определяют основополагающие принципы оценки, применяемые при проведении работ по оценке, что необходимо для дальнейшего достижения согласованности в оценочной практике на мировом уровне. Использование указанных стандартов оценки допускалось в случаях необходимости применения и их соответствия (идентичности, адекватности) требованиям отечественных законодательных и нормативных правовых актов.

Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки Объекта оценки

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации и является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности субъектами оценочной деятельности. Обязательность применения стандартов СРО «СФСО» обусловлена тем, что Оценщик является членом Саморегулируемой организации «СФСО» и осуществляют свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Используемые данные и источники их получения

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по разным каналам с привлечением различных источников. Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки (получены от Заказчика);
- информация об экономическом развитии России, о состоянии отрасли объекта оценки;
- информация, полученная от информационных агентств по ценам на рынках недвижимости и оборудования.

Информация об экономическом развитии России, о состоянии рынка коммерческой недвижимости.

Была использована информация об итогах социально-экономического развития РФ, подготовленная Министерством экономического развития и торговли Российской Федерации и опубликованная на официальном сайте (www.economy.gov.ru). Центральным Банком РФ (www.cbr.ru).

Информация, использованная в расчетах.

- Для определения справедливой стоимости в рамках примененных подходов использовалась информация, предоставленная Заказчиком, а именно, договор инвестирования в редакции дополнительных соглашений

- Рыночная информация, полученная путем мониторинга коммерческих предложений об аренде/продаже недвижимого имущества, а также комментарии и консультации участников рынка.

Копии использованных документов, информационных материалов представлены в приложении к настоящему отчету. При использовании справочных материалов и экспертных мнений в тексте отчета приведены ссылки на их источник.

1.3. Принятые при проведении оценки Объекта оценки допущения

- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно справедливой стоимости объекта оценки, с учетом настоящих ограничительных условий и сделанных допущений и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, которая указана в данном Отчете.
- В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводилась. Оценщик также не проводил сверки правоустанавливающих и прочих документов с оригиналами, не делал запросов относительно содержания этих документов в уполномоченные государственные органы.
- При проведении анализа и расчетов Оценщик использовал исходную информацию об объекте оценки, переданную Заказчиком. Оценщик не принимает на себя ответственность за достоверность переданной ему Заказчиком исходной информации.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых (к примеру, таких, которые невозможно обнаружить при визуальном освидетельствовании объекта) фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. В случае обнаружения фактов, существенно влияющих на изменение стоимости объекта оценки, Оценщик оставляет за собой право изменения своего мнения о стоимости объекта оценки.
- Информация, показатели, характеристики и т. д., использованные Оценщиком и содержащиеся в настоящем Отчете, были получены из источников, которые, по мнению Оценщика, являются достоверными. Тем не менее, Оценщик не предоставляет гарантии или иные формы подтверждения их полной достоверности. Все использованные Оценщиком в Отчете данные, снабженные ссылками на источники информации, не могут рассматриваться как его собственные утверждения.
- Объект оценки представляет собой нежилые помещения. Фактическое использование по техническому паспорту – услуги населению, складское, мастерская. По фотоматериалам помещение используется под магазин автозапчастей, автомастерскую, автомойку. Таким образом, объект оценки относится к помещениям свободного назначения.
- От Оценщика не требуется давать показания или появляться в суде или других уполномоченных органах, вследствие проведения оценки объекта оценки, иначе как по официальному вызову суда или других уполномоченных органов.
- Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления Отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
- Все расчеты в рамках настоящего Отчета проводились с использованием встроенных средств программы Excel из пакета Microsoft Office. Результаты расчетов приведены в удобной для восприятия форме (округление с точностью, зависящей от абсолютной величины числа), однако сами расчеты выполнялись без округления с точностью, определяющейся внутренней архитектурой указанной программы (если в тексте Отчета не указано другое).
- Кроме вышеуказанных условий в ходе расчетов Оценщик, возможно, будет вынужден принять дополнительные условия, допущения и ограничения. В таком случае, принятые условия, допущения и ограничения будут непосредственно отмечены Оценщиком в соответствующей части Отчета.

Специальные допущения и ограничительные условия:

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;
- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- 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;

- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

1.4. Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике (юридическое лицо)

Таблица 2.2.

Организационно-правовая форма	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Экспо Плаза»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1130280034576
Дата присвоения ОГРН	03.06.2013 г.
Местонахождение юридического лица	450080, г. Уфа, ул. Менделеева, д.158

Сведения об Оценщике

Таблица 2.1.

ФИО оценщика	Юрина Анастасия Вячеславовна
Информация о членстве в СРО оценщиков	Член саморегулируемой организации «Союз «Федерация специалистов оценщиков» регистрационный №434 от 14.04.2017г.
№, дата документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке № 772400403577 от 04.10.13 г. НОУ ВПО Московский финансово-промышленный университет «Синергия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2011 года
Сведения о страховании гражданской ответственности	Страховой полис обязательного страхования ответственности оценщика № 0991R/776/U0005/7 от 29.05.2017 г. Страховщик: ОАО «АльфаСтрахование». Страховая сумма: 30 000 000 рублей. Срок действия договора страхования: с 01 июня 2017 г. по 31 мая 2018г.
Сведения о независимости оценщика:	Настоящим оценщик подтверждает полное соблюдение принципов независимости, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», при осуществлении оценочной деятельности и составлении настоящего отчета об оценке. Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки. Оценщик не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. Оценщик не имеет в отношении объекта оценки вещных или обязательственных прав вне договора и не является участником (членом) или кредитором юридического лица – заказчика, равно как и заказчик не является кредитором или страховщиком оценщика. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.
Местонахождение Оценщика	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью

Полное наименование юридического лица (организации)	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ- Консалт»
ОГРН	1137746016726
Дата присвоения ОГРН	от 14.01.2013 г.
Местонахождение юридического лица	115432, город Москва, проезд Кожуховский 2-й, дом 29, корпус 6 стр. 1, эт. 2 пом. 25 ком. 1
Сведения о страховании гражданской ответственности	ИСПОЛНИТЕЛЬ принимает на себя обязательства по дополнительной ответственности в рамках возмещения убытков, причиненных ЗАКАЗЧИКУ или имущественный вред, причиненный третьим лицам, вследствие использования итоговой величины справедливой стоимости объекта оценки, указанной в отчете, подписанном оценщиком и ИСПОЛНИТЕЛЕМ, в соответствии с полисом страхования № V51277-0000236 от «09» января 2018 г., выданного открытым акционерным обществом СК «ВТБ Страхование», период действия с 24.01.2018 по 23.01.2019 г. Страховая сумма 40 000 000 (сорок миллионов) рублей.
Сведения о независимости оценочной компании	Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает полное соблюдение принципов независимости юридического лица (оценочной компании), с которым оценщик заключил трудовой договор, установленных ст. 16 Федерального закона от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Общество с ограниченной ответственностью «ОМ-Консалт» подтверждает, что не имеет имущественного интереса в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика. Размер денежного вознаграждения за проведение оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки, указанной в настоящем отчете об оценке.

Сведения об иных специалистах, принимавших участие в оценке

Таблица 2.4.

ФИО	Не привлекались
Диплом	
Стаж работы в оценочной деятельности	
Квалификация по диплому	
Степень участия	
Основание для участия в оценке	

1.5. Основные факты и выводы**Общая информация**

Таблица 2.5.

Порядковый номер Отчета	№ 770/18
Основание для проведения оценки	Договор № 770/0-18 на оказание услуг по оценке от «23» мая 2018 года.
Цель и задачи оценки	Оценка справедливой стоимости недвижимого имущества. Результат оценки используется при определении справедливой стоимости Объекта оценки для реализации объекта оценки, а также при определении справедливой стоимости активов паевого инвестиционного фонда в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая.
Дата оценки	«28» мая 2018 г
Дата осмотра имущества	Осмотр не проводился. Фотоматериалы предоставлены заказчиком.
Период проведения оценки	«23» мая 2018 г. - «31» мая 2018 г.
Дата составления отчета	«31» мая 2018 г.
Курс валют, установленный ЦБ РФ на дату оценки	В расчетах не использовался

Информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 2.6.

Объект оценки	Нежилое помещение, общей площадью 2169,2 кв. м, адрес (местоположение): 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724.
Имущественные права на объект оценки	Собственность
Собственник/обладатель имущественных прав	Общество с ограниченной ответственностью «Экспо-Плаза»
Замечания по правоустанавливающим документам	Не выявлены
Первоначальная/остаточная (балансовая) стоимость	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества
Текущее использование объекта оценки	В качестве площадей свободного назначения
Ограничения по использованию имущества	Не выявлены

Результаты оценки

Таблица 2.7.

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная в рамках:			
доходного подхода, руб.	сравнительного подхода, руб.	затратного подхода, руб.	
79 157 727	85 702 706	не применялся	
Справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС	82 430 000 (Восемьдесят два миллиона четыреста тридцать тысяч) руб.		
в том числе справедливая стоимость:	С учетом НДС, руб.	Без учета НДС, руб.	НДС, 18%, руб.
	82 430 000	69 855 932,20	12 574 067,80

1.6. Ограничения и пределы применения полученного результата

- Отчет об оценке действителен только в полном объеме и лишь в указанных в нем целях;
- Запрещается публикация Отчета об оценке целиком или по частям, а также публикация ссылок на него, сведений, содержащихся в Отчете, имени и профессиональной принадлежности Оценщика без его письменного согласия;

- Итоговая стоимость, определенная в Отчете об оценке, относится к объекту оценки в целом. Любое соотношение стоимости объекта оценки со стоимостью какой-либо части объекта является неправомерным, если иное не оговорено в Отчете об оценке;
- 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;
- Стоимостная оценка, определенная в Отчете об оценке, не является гарантией того, что объект оценки будет отчужден на открытом рынке по указанной в Отчете об оценке стоимости;
- Итоговая величина справедливой стоимости объекта оценки, указанная в отчете, составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены настоящим Федеральным законом, признается достоверной и рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством РФ, или в судебном порядке не установлено иное.

Анализ достаточности и достоверности, полученной от Заказчика информации

Оценщики должны провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в Отчете.

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности).

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности, используемой в Отчете информации, проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Использованная Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке стоимости объекта оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из предоставленной Заказчиком документации, копии предоставленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 770/18

1.7. Выбор вида определяемой стоимости

Вид стоимости, который определяется в каждой конкретной ситуации, называется базой оценки. Для выбора соответствующей базы оценки решающее значение имеют цель выполнения работ по оценке и характеристики оцениваемой собственности. Результат оценки используется при определении справедливой стоимости Объекта оценки для реализации объекта оценки, а также при определении справедливой стоимости активов паевого инвестиционного фонда в соответствии с МСФО (IFRS) 13 «Оценка справедливой стоимости» для определения стоимости чистых активов и расчетной стоимости инвестиционного пая. В соответствии с указанной целью оценки в качестве базы оценки выбрана справедливая стоимость недвижимого имущества.

Согласно Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ, Приказу Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»; при определении **рыночной стоимости** объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

В преамбуле к федеральным стандартам оценки говорится (п.1 Общих положений):

«Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности».

При этом в ст.20 Федерального закона от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» также сказано, что федеральные стандарты оценки разрабатываются Национальным советом с учетом международных стандартов оценки.

Таким образом, на следующем этапе оценки обратимся к основным понятиям международных стандартов оценки (МСО).

В соответствии с п. 24 МСФО (IFRS) 13:

Справедливая стоимость — это цена, которая может быть получена при продаже актива или уплачена при передаче обязательства при проведении операции на добровольной основе на основном (или наиболее выгодном) рынке на дату оценки в текущих рыночных условиях (то есть выходная цена) независимо от того, является ли такая цена непосредственно наблюдаемой или рассчитывается с использованием другого метода оценки.

В соответствии с п.8.1 Общих понятий и принципов оценки (ОППО) выражение рыночная стоимость и термин справедливая стоимость, который обычно присутствует в стандартах финансовой отчетности, в целом совместимы, хотя они не во всех случаях являются в точности эквивалентными. Справедливая стоимость – бухгалтерское понятие, которое определяется в Международных стандартах финансовой отчетности и других аналогичных стандартах как денежная сумма, за которую можно было бы обменять актив или погасить обязательство в коммерческой сделке между хорошо осведомленными заинтересованными сторонами. Справедливая стоимость обычно используется в финансовой отчетности и как показатель рыночной стоимости, и как показатель нерыночной стоимости. **В тех случаях, когда имеется возможность установить рыночную стоимость актива, она будет эквивалента справедливой стоимости этого актива.**

Для имущества инвестиционной категории «справедливая стоимость» означает то же, что и «рыночная стоимость» – всемирно признанную базу оценки, поскольку рыночная стоимость объекта основывается на предоставляемой рынком информации о сделках с аналогичными объектами.

По ряду основных признаков, определение справедливой стоимости согласно стандарту МСФО (IFRS) №13 соответствует определению рыночной стоимости согласно ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135, а также ФСО №№ 1-3, 7, т.е. значение рыночной стоимости может быть использовано для определения справедливой стоимости в соответствии с МСФО (IFRS) 13.

1.8. Последовательность определения стоимости Объекта оценки

В соответствии с п. 23 Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденного Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 297, проведение оценки объекта включает в себя следующие этапы:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

На данном этапе анализируются данные, характеризующие экономические, социальные и другие факторы, влияющие на стоимость объекта в масштабах региона или района расположения объекта, собирается детальная информация, относящаяся к оцениваемому объекту, выполняется визуальный осмотр объекта и его элементов; осуществляется ознакомление с предоставленной Заказчиком юридической, финансовой (бухгалтерской), проектно-сметной и иной документацией, а также интервью с представителями Заказчика/Собственника.

- применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

Для оценки справедливой стоимости рассматривается возможность и необходимость применения основополагающих подходов (затратного, сравнительного и доходного), производятся необходимые расчеты.

- согласование (в случае необходимости) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

Каждый из применяемых подходов приводит к получению различных значений ценовых характеристик оцениваемого имущества. Сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных подходов и установить окончательную справедливую стоимость объекта собственности путем согласования величин стоимости, полученных на основании произведенных расчетов.

- составление Отчета об оценке.

На данном этапе все результаты, полученные на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде отчета.

2. Описание объекта оценки с указанием перечня документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества – встроенных нежилых помещений, расположенных в нежилом здании. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве помещений свободного назначения.

2.1. Основные характеристики объекта оценки Состав объекта. Основные сведения

Таблица 2.1

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Местоположение	Тип Объекта	Кадастровый (или условный) номер	Балансовая стоимость, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 2169,2 кв. м, адрес (местоположение): 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2169,2	Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	Встроенные нежилые помещения	02:55:010715:1724	Определяется и отражается на балансе по результатам оценки справедливой стоимости недвижимого имущества

2.1.1. Сведения об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки

Таблица 2.2

Наименование объекта	Площадь, кв. м	Субъект права	Правоустанавливающий документ	Существующие ограничения (обременения) права
Нежилое помещение, общей площадью 2169,2 кв. м, адрес (местоположение): 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2169,2	Общество с ограниченной ответственностью «Экспо-Плаза» ОГРН 1130280034576 от 03.06.2013г.	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости от 22.02.2018г. Собственность №02:55:010715:1724-02/101/2018-1 от 2.02.2018	Не зарегистрировано

2.2. Оцениваемые права

Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом РФ, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права, и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно правоустанавливающим документам у Объекта оценки обременения не зарегистрированы. Оценка должна быть произведена без учета имеющихся ограничений (обременений).

В дальнейших расчетах специалист-оценщик исходил из того, что на объект недвижимого имущества имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством.

Однако, углубленный анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на данный вид объекта выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика, и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Справедливая стоимость в отчете рассчитывалась без учета каких-либо ограничений и обременений.

2.3 Анализ достаточности и достоверности, полученной от Заказчика информации

Отчет об оценке не должен содержать информацию, не используемую при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой являются Оценщики, подготовившие Отчет (принцип достаточности)».

Анализ достаточности информации

Анализ достаточности в рамках настоящей оценки проводился путем исследования предоставленной Заказчиком информации (в виде копий документов), необходимой для оценки.

При проведении проверки достаточности, используемой в Отчете информации, проверялось соблюдение условия, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Анализ достоверности информации

При проведении проверки достоверности информации, используемой в Отчете об оценке, проверялось соблюдение условия о том, что данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю Отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследуемых Оценщиком при определении рыночной стоимости, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения в отношении рыночной стоимости объекта оценки.

Анализ достоверности информации проводился путем сопоставления данных, полученных от Заказчика в различных документах на недвижимое имущество. Сопоставление производилось по таким элементам сравнения, как наименование, инвентарный номер, площадь и т. д.

Таблица 2.3

Анализ достоверности предоставленных для оценки документов	Копии вышеперечисленных документов получены от Заказчика. Доказательство достоверности информации, указанной в документах возлагается на Заказчика.
Информация о виде и объеме прав на объект оценки	Получена информация о виде и объеме прав на объект оценки. Документы подтверждают существующие права на объект оценки (Свидетельство о государственной регистрации права).
Сопоставление данных об объекте оценки	Соответствуют.
Установление данных об обременениях на объект оценки	Обременения выявлены. В Отчете об оценке приводится соответствующее описание.

На основании анализа предоставленных документов Оценщик сделал вывод, что количество источников информации достаточно для проведения оценки.

Используемая Оценщиком информация позволяет делать правильные выводы о характеристиках объекта оценки. Использование дополнительной информации не может привести к существенному изменению характеристик, использованных при оценке рыночной стоимости объекта оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки, установленной в Отчете об оценке.

Состав работ по оценке, детальность и глубина выполняемых анализов и исследований, содержание Отчета удовлетворяют требованиям необходимости и достаточности для доказательства результата оценки:

- состав работ по оценке не содержит работ, выполнение которых не повысит доказательности результата оценки и не повлияет на значение итогового результата в пределах неизбежной погрешности;
- глубина анализов и исследований ограничивается существенностью их влияния на значение результата оценки, его погрешность и степень обоснованности;
- отчет не содержит сведений, которые не используются в анализах, выводах и расчетах.

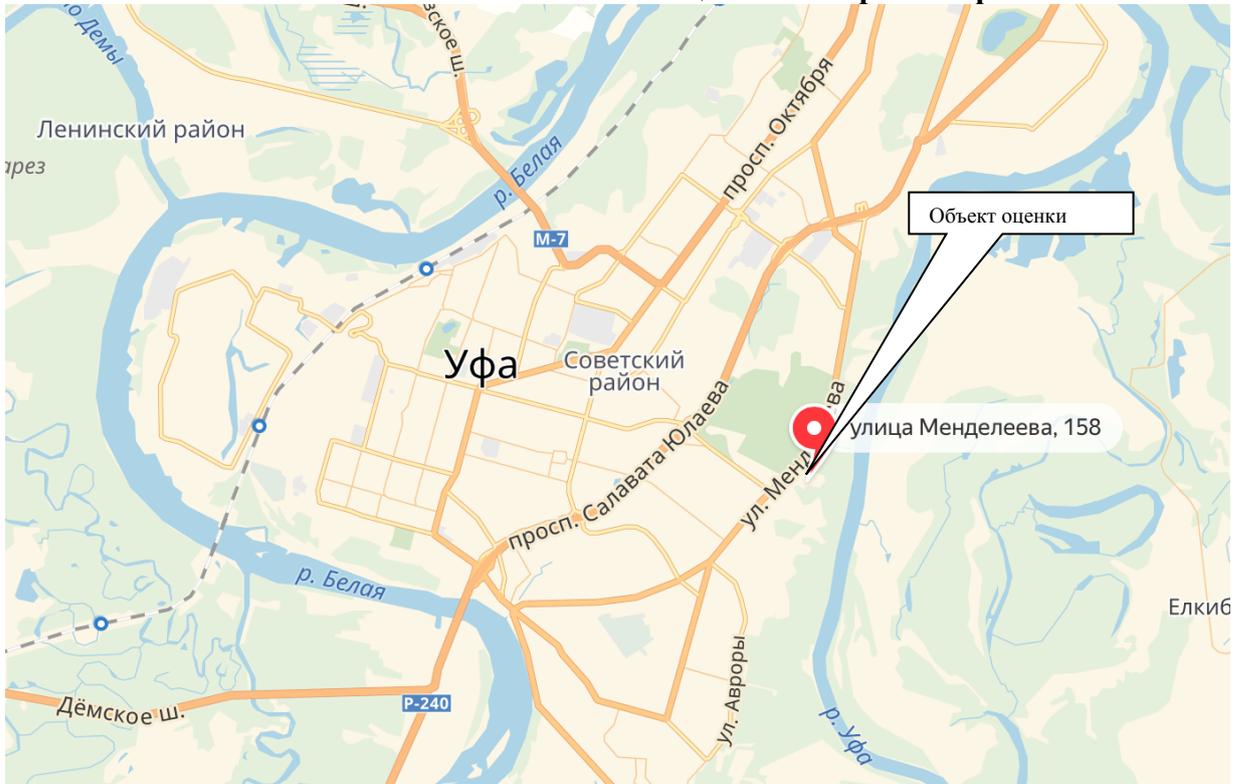
На основании изложенного Оценщик пришел к заключению о достоверности полученной от Заказчика информации и достаточности ее для определения справедливой стоимости объекта на дату оценки.

Исходные данные об объекте оценки получены из представленной Заказчиком документации, простые копии представленной документации, приведены в Приложении к настоящему Отчету № 770/18.

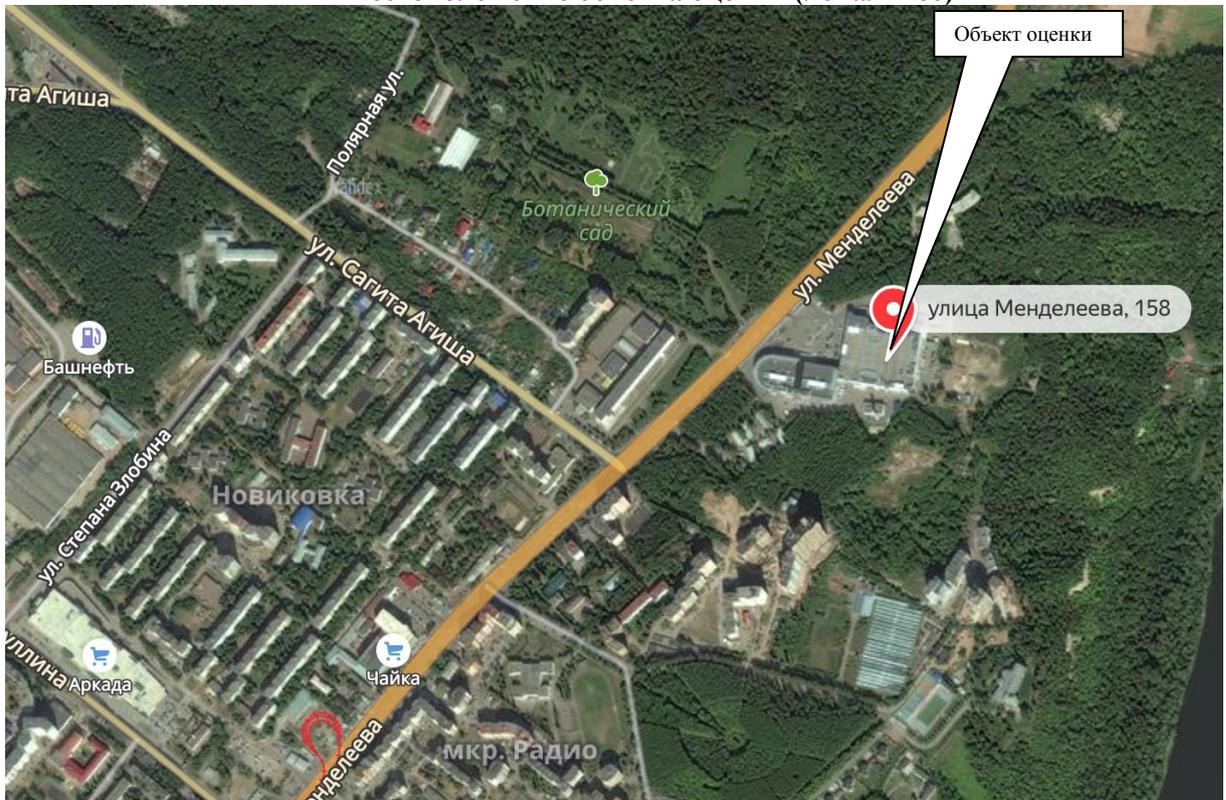
2.4. Местоположение объекта оценки

Оцениваемый объект расположен по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, 158.

Местоположение объекта оценки на карте г. Уфа



Местоположение объекта оценки (локальное)



Источник: www.yandex.ru

Краткая характеристика района местоположения объекта оценки

Уфа - столица Республики Башкортостан, один из крупнейших экономических, культурных, спортивных, научных центров России, важный транспортный узел - только здесь сходятся сразу две трассы федерального значения: М7 «Волга» и М5 «Урал». Жители города называются «уфимцы».

Численность населения — 1 444 549 чел. (2016): Уфа – единственный город-миллионник России, где с 2008 года сложился естественный прирост населения.

Площадь столицы составляет 707, 9 кв. км. Протяженность границ составляет 265,5 км, протяженность города с севера на юг 53,5 км, с запада на восток – 29, 8 км.

Расстояние от Москвы по железной дороге 1567 км, фирменный поезд «Башкортостан» (Москва-Уфа) идет 1 сутки 2 часа 12 мин. Расстояние от Москвы по федеральной трассе М 7 - 1357 км. Примерное время в пути 32 часа 17 минут. Перелёт рейсом «Аэрофлота» Уфа-Москва займет 2 часа.

Географическое положение

Город Уфа расположен в пределах Прибельской равнины в 100 км к западу от передовых хребтов Южного Урала. На этой равнине находится серия выровненных асимметричных узлов субмеридионального простирания, в том числе, Бельско-Уфимская водораздельная равнина. Южную оконечность последней и прилегающих к ней низменных заречных пространств занимает город. Основная часть города расположена на Бельско-Уфимском водоразделе, имеющем вид плато, сильно расчлененного, в долине притоков рек Белой и Уфы. Плато значительно приподнято над окружающими его с трех сторон речными поймами и долинами, вытянуто с юго-запада на северо-восток.

Климат

Город Уфа расположен в центре Евразийского континента, в южном Предуралье и поэтому на его климат оказывает влияние как суша, так и Атлантический океан. Уфа относится к умеренной климатической зоне с атлантико-континентальным климатом.

В формировании климата города большую роль играют Сибирские антициклоны и циклоническая деятельность на арктических фронтах. Климат достаточно влажный, лето теплое, зима умеренно суровая.

Среднегодовая скорость ветра в Уфе равна 3,3 м/с. Средняя температура января: -12,4 °С, минимальная: -48,5 °С; июля: +19,7 °С (1979 год), максимальная: +38,6 °С (1952 год). Среднегодовая температура воздуха: +3,8 °С. Среднее количество осадков: 589 мм.

Часовой пояс

Екатеринбургское время

Уфа находится в часовом поясе «Екатеринбургское время». Смещение относительно UTC составляет +5:00. Относительно московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

Административно-территориальное деление

В состав города входит 7 районов: - Дёмский, Калининский, Кировский, Орджоникидзевский, Советский, Октябрьский, Ленинский, и 24 населенных пункта.

Неофициально Уфа делится на следующие жилые районы и микрорайоны: Аэропорт, Глумилино, Дёма, Затон, Зелёная Роща, Инорс, Молодёжный, Нижегородка, Новостройка, проспект Октября, Сипайлово, Старая Уфа, Центр, Черниковка, Шакша.

Образование

В Уфе работают 245 учреждений дошкольного образования, в том числе: муниципальные – 230, ведомственные – 4, негосударственные лицензированные – 11 детских садов. Образовательные услуги в этих детских садах получают 55 891 ребенок. Функционирует 130 общеобразовательных учреждений. Численность обучающихся составляет 100 676 человек.

11 уфимских школ вошли в Топ-30 лучших школ Республики Башкортостан. Помимо республиканского рейтинга школы города отмечены в рейтингах ТОП-100 и ТОП-500 на всероссийском уровне. В 2014 году 6 учреждений стали лауреатами Всероссийского конкурса «Сто лучших школ России». Чувашская воскресная школа им. П.М. Миронова стала победителем Всероссийского конкурса «Лучшее учреждение дополнительного образования детей - 2014». Во II республиканском слете национальных инновационных учреждений в числе 13 лучших - Башкирский лицей №136 им. М.Искужина.

В образовательных учреждениях действуют 250 открытых спортивных площадок. Всеми видами организованного отдыха, оздоровления и занятости охвачено более 125 тысяч детей, подростков и молодежи.

Торговый оборот

Уфа достаточно обеспечена торговыми площадями: на тысячу жителей приходится 1 122 кв. м, что на 200 кв. м превышает установленную норму.

Уфа заняла первое место среди 15 городов-миллионников России по уровню обеспеченности населения банковскими офисами: на 100 тысяч взрослого населения приходится 66 офисов банков. Такие данные приводит в своем исследовании московская консалтинговая компания «Магазин магазинов».

Промышленность

Городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики Уфы составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. В Уфе сосредоточено 163 крупных и средних предприятия различных видов собственности, осуществляющих деятельность в 16 видах экономической деятельности. За последние два десятилетия в Уфе открылось около 100 предприятий «новой экономики».

По видам экономической деятельности предприятия распределяются следующим образом. Основная часть – 138 предприятий, - относится к обрабатывающим производствам, 15 предприятий занимаются производством или распределением электроэнергии газа и воды, и 10 работают в отрасли «добыча полезных ископаемых».

В добыче полезных ископаемых ОАО АНК «Башнефть», по данным компании, увеличило объемы добычи нефти на 10,8%. Это лучший показатель среди российских нефтяных компаний.

В производстве нефтепродуктов индекс промышленного производства составил 100,6%, темп роста объема отгруженной продукции – 112,4%. Значительно увеличилось производство основных видов продукции: автомобильного бензина и дизельного топлива класса «Евро-5».

В производстве транспортных средств индекс промышленного производства составил 108,2%, при росте объема отгруженной продукции более чем на 26%. Основная доля прироста объемов произведенной и отгруженной продукции в отрасли приходится на Уфимское моторостроительное производственное объединение. Наряду с производством основной продукции на предприятии активно ведутся работы по освоению авиадвигателей нового поколения, а также производство компонентов вертолетных двигателей. Предприятия оборонно-промышленного комплекса в рамках ФЦП «Развитие оборонно-промышленного комплекса РФ на 2011-2020 годы», проводят техническое перевооружение и модернизацию производства, осваивают производство новых видов продукции, разрабатывают и реализуют программы импортозамещения. Так, в Уфимском агрегатном производственном объединении реализуется ряд инвестиционных проектов, направленных на разработку и освоения выпуска новых изделий. В 2015 году выпуск и реализация продукции увеличится на 17%. В объединении ведется активная работа по выполнению программы импортозамещения, которая предусматривает к концу 2016 года постановку на производство 15 новых изделий.

В ОАО «УЗМ «Магнетрон» удельный вес инновационной продукции в общем объеме выпуска составил почти 10%. Освоение производства новых изделий позволило предприятию минимизировать потребность в комплектующих импортного производства.

В ОАО БПО «Прогресс» и ОАО «Уфимское приборостроительное производственное объединение» реализуются программы финансового оздоровления предприятий: сокращение затрат, реорганизация структуры управления производством и оптимизация имущественного комплекса, развитие эффективной кооперации.

В ОАО «Уфимкабель» загрузка производственных мощностей увеличилась на 13,2% и достигла 92,2%. Предприятие завершило строительство современного завода по выпуску кабельной продукции в Демском районе города.

Успешная реализация инвестиционных проектов ОАО «Башлеспром» по организации производства большеформатной фанеры на Уфимском фанерном комбинате и модернизации технологического процесса на Уфимском фанерно-плитном комбинате позволило значительно увеличить производство фанеры, в том числе на экспорт.

В ООО «Гипсовая компания» построен новый участок по выпуску сухих смесей, проведена модернизация линии обжига гипса. На ОАО «ЖБЗ-2» введены в эксплуатацию бетонорастворосмесительный завод «МЕКАМIX-60» и комбайн фирмы « RESIMART» по производству плит пустотного настила, объем инвестиций превысил 13 млн. рублей. В ОАО «Стеклонит» проведена модернизация ткацкого оборудования, что позволило значительно увеличить его производительность. Предприятие направило на техперевооружение 24 млн. рублей.

Численность занятых в промышленности составила 81500 человек.

Рейтинги и оценки

За последние три года Уфа, уфимские муниципальные предприятия и бюджетные учреждения получили 152 награды в различных рейтингах и конкурсах.

Уфа вошла в топ-20 рейтинга городов России по уровню благосостояния, который опубликовал издательский дом «Коммерсант» по итогам аналитики журнала «Секрет фирмы».

Уфимский государственный авиационный технический университет (УГАТУ) вошел в рейтинг 100 лучших университетов стран БРИКС и развивающихся государств, составленный британским академическим журналом Times Higher Education. Всего в списке семь российских высших учебных заведений.

Два года подряд Уфа занимает второе место в рейтинге Forbes «Лучшие для бизнеса города России». Кроме того, Служба кредитных рейтингов Standard & Poor's подтвердила долгосрочный кредитный рейтинг города Уфы на уровне «ВВ-» по международной шкале. Прогноз по рейтингам – «Стабильный».

Столица Башкортостана поднялась на восьмое место в интегральном рейтинге ста крупнейших городов России, сформированном Институтом территориального планирования «Урбаника». В прошлом году в этом же рейтинге Уфа занимала девятое место. Уфа признана самым экологически благополучным мегаполисом среди крупных городов Российской Федерации по итогам экологического рейтинга, проведенного Министерством природных ресурсов и экологии Российской Федерации и охватившего 87 городов страны. В ходе исследования оценивались результаты работы региональной и муниципальной власти в плане поддержания благоприятной экологической обстановки и защиты окружающей среды.

Уфа заняла первое место в онлайн голосовании всероссийского конкурса «Дети разные важны!». За столицу Башкортостана проголосовало 244 836 тысячи человек.

Уфа признана одним из самых привлекательных, узнаваемых и символических городов страны по итогам общенародного голосования в рамках интернет-проекта «Город России. Национальный выбор». Столица Башкортостана заняла второе место (121 623 голоса), пропустив вперед только Хабаровск (192 693 голоса).

Уфа – самый зеленый город-миллионник России: на одного жителя приходится 202 кв. м зеленых насаждений.

Транспорт города

Уфа — крупный транспортный узел России (железнодорожные, трубопроводные, автомобильные магистрали, воздушные и речные пути).

Автомобильный

Автомобильные дороги соединяют город с Москвой, Челябинском, Казанью, Самарой, Пермью и Оренбургом. Кроме того, Уфа — единственный город России, соединённый с Москвой сразу двумя федеральными автомагистралями. По южной окраине города проходит автомагистраль М5 «Урал», а федеральная автодорога М7 «Волга» здесь заканчивается. Связь с городами, районами Республики Башкортостан и ближайшими соседями поддерживается с помощью автобусного сообщения. Междугородные автобусы отправляются с Южного и Северного автовокзалов (закрыт и продан в 2017 году) (основной пассажироперевозчик ГУП «Башавтотранс»).

Воздушный

ОАО «Международный аэропорт «Уфа» современный авиационный комплекс, способный принимать воздушные суда всех типов, имеющий две взлетно-посадочные полосы и модернизированный аэродром. МАУ – первый региональный аэропорт России, подтвердивший свое соответствие производственным стандартам ISAGO (IATA Safety Audit for Ground Operations). Международный аэропорт «Уфа» занимает 1 место количеству обслуженных пассажиров среди аэропортов ПФО (более 30% общего пассажиропотока). Аэропорт «Уфа» сотрудничает с 41 авиакомпанией, в том числе: Аэрофлот – РА, Сибирь, Трансаэро, Россия, Ямал, Ижавиа, Оренбургские авиалинии, Ак Барс Аэро, ЮТэйр-экспресс, Ред Вингз, Турецкие авиалинии, Чешские аэролинии, Флайдубай, Эйр Арабия, Эйр Европа, Астра Эйрлайнз, Нью ливингстон, Узбекские авиалинии, Уральские авиалинии, Таймыр, Икар, Северный Ветер, Метроджет, Абакан Авиа.

Маршрутная сеть включает в себя 33 крупнейших города России, 6 городов СНГ; 7 популярных регулярных международных направлений – Анталия, Дубай, Прага, Стамбул, Тель-Авив; 19 популярных чартерных туристических направлений.

Терминал внутренних авиалиний занимает 12600 тысяч квадратных метров, оснащен 3 теле трапами и имеет пропускную способность 600 человек в час, имеет просторные залы ожидания и места отдыха. В связи с реконструкцией МВЛ обслуживает международные рейсы. В настоящее время идет масштабная реконструкция терминала международных авиалиний, в результате которой его пропускная способность возрастет с 200 до 800 человек в час; уровень комфорта обслуживания пассажиров поднимется до стандарта «С» IATA; увеличатся площади с 4 до 16 тысяч квадратных метров. Для оснащения нового терминала уже поставлены современные технологические системы, а также три телескопических трапа, способных обслуживать любые типы воздушных судов. Международный терминал станет многофункциональным высокотехнологичным центром с развитой инфраструктурой.

Железнодорожный

Железнодорожный вокзал Уфы находится в центре города, недалеко от набережной реки Белая. Это крупный транспортный узел. На станции Уфа 6 пассажирских платформ (1 боковая и 5 островных). Соединены подземным переходом ведущим в здание вокзала и к выходу в город. Уфимский вокзал

является основным вокзалом Башкирского отделения Куйбышевской железной дороги. С него отходят сотни поездов по всей стране. Уфа является одним из главных железнодорожных центров России, в день обслуживается около 60 поездов дальнего следования, имеется прямая железнодорожная связь с 18 из 20 крупнейших городов России.

Водный

Речной транспорт (внутренний водный транспорт) выполняет перевозки грузов и пассажиров. Летом на реках Белой и Уфе работают уфимские речные переправы.

Общественный внутригородской

Автобусы, троллейбусы, трамваи, маршрутное такси, такси.

Источник информации: <http://ru.wikipedia.org>.

Советский район¹

Население: Из 7 районов города Уфа Советский район – самый густонаселенный. На 1 кв. км территории приходится около 11 тысяч человек. В районе проживают около 174 тысяч человек, представляющих около 100 национальностей. В районе проживают около 45 тысяч людей пожилого возраста.

Демография: Сегодня район в северной части граничит с Октябрьским районом Уфы, восточной и южной – Кировским, западной – Ленинским.

Современная территория района составляет 16,2 кв. км площади, протяженность границ района составляет 24, 2 км. На территории района расположено 124 улицы, на 83 из них, кроме улиц с многоквартирными домами, находятся дома частного сектора. Имеются 2 путепровода, 5 подземных переходов (в районе БГАУ, универмага «Уфа», остановки Спортивная, 2 – около ТК «Центральный»). В частном секторе района расположено около 1390 домов, более 990 жилых многоквартирных домов.

На один кв. км территории приходится более 10 тысяч человек. В районе проживают около 177 тысяч 523 человек, представляющих около 100 национальностей.

Промышленность и экономика: Численность работников крупных и средних предприятий – 46,6 тысяч человек, с учетом субъектов малого и среднего предпринимательства – более 110 тысяч человек. Промышленный потенциал района составляют 42 крупных предприятия, на которых работают более 10 тысяч человек. Более 25% общего объема выполняемых работ и услуг в Советском районе приходится на предприятия промышленного комплекса. Продукция ряда промышленных предприятий района известна и пользуется постоянным спросом в России и за её пределами. На предприятиях ведется работа по внедрению сертифицированной системы качества в соответствии с международными стандартами. Такая система качества действует в акционерных обществах «Гидравлика», «УЗЭМИК», «Магнетрон», «Уфимский тепловозоремонтный завод», «Нефтеавтоматика», филиале «Уфагаз» ОАО «Газ-Сервис», в ООО «Геоспейс Технолоджис Евразия».

В районе сосредоточены крупные издательства «Башкортостан», «Белая река», «Китап», научно-издательский комплекс «Башкирская энциклопедия», «Уфимский полиграфкомбинат», а также редакции республиканских и городских журналов и газет.

Предприятия торговли и бытового обслуживания: На территории района появляются новые магазины и супермаркеты, торговые центры, предприятия общественного питания.

За последние 5 лет введены в эксплуатацию торгово-развлекательный комплекс мега-формата «Семья», автоцентры «Фольксваген», «Тойота», «Лексус», гипермаркеты «Спортмастер», «Суперстрой», компьютерной и бытовой техники, супермаркет «Перекресток», торгово-сервисные комплексы «Чайка», «Комсомольский», «Купец», «Енисей» и «Менделеевский».

Строительство: Приоритетным направлением развития инфраструктуры района, улучшения условий жизни населения является строительство жилья, объектов социально-культурного назначения и жизнеобеспечения. Активно строятся многоэтажки, идет расселение жителей ветхого жилья. Застраиваются микрорайон «Айгуль», территория бывшей Республиканской психиатрической больницы, начато освоение территории, прилегающей к Пермскому оврагу. Современный жилой комплекс вскоре появится на месте ветхих домов около парка им. И. Якутова.

Образование: В Советском районе г. Уфы проживают более 35 тысяч детей и подростков. На базе Дворца культуры и техники «УЗЭМИК», Дворца молодежи, Уфимском городском дворце детского творчества им. В.М. Комарова, общеобразовательных учреждениях, подростковых клубах действуют

¹ http://www.ufacity.info/district/2478/o_rayone/soviet_area_today.php
http://www.ufacity.info/district/2478/structura/inform_rajon.php

кружки и секции. Созданы условия для обучения и творческого развития детей. В современных лицеях, гимназиях, школах учатся более 13 000 учеников.

Здравоохранение: Медицинское обслуживание населения осуществляют 15 лечебно-профилактических учреждений, из них 9 муниципальных бюджетных учреждений, 4 республиканских (Инфекционная клиническая больница №4, Республиканская стоматологическая поликлиника, Республиканский клинический противотуберкулезный диспансер, Республиканский центр по профилактике и борьбе со СПИДом и инфекционными заболеваниями), а также ФБУЗ «Дезинфекционная станция», ЗАО «Косметологическая лечебница».

В районе работают более двух тысяч медицинских работников. Учреждения здравоохранения района активно работают по реализации приоритетного национального проекта «Здоровье».

Физкультура и спорт: На территории района имеются 185 спортивных сооружений: универсальная спортивная арена «Уфа-Арена», 75 спортивных залов, 10 хоккейных коробок, 5 бассейнов с площадью зеркала воды 612 кв. м и др.

В 132 коллективах физкультуры, в том числе 6 спортивных школах и 13 клубах, работают 393 специалиста по физической культуре и спорту. В спортивных секциях по 62 видам спорта занимаются свыше 20 тысяч человек, оздоровительной физической культурой и спортом – около 70 тысяч человек. Спортсмены района успешно участвуют на всероссийских, межрегиональных и других соревнованиях.

2.5. Основные сведения и иллюстрированный материал

Техническое описание здания и помещений

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества – встроенных нежилых помещений, расположенных в торговом центре. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве нежилых помещений (свободное назначение).

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания, в котором расположены помещения Объекта оценки и непосредственно описание самих помещений.

Нежилое помещение, расположенное по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, 158, номер на этаже 6

В рамках настоящего Отчета проводится оценка справедливой стоимости недвижимого имущества – нежилого помещения общей площадью 2169,2 кв. м, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724.

На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению, в качестве нежилых помещений свободного назначения (магазин автозапчастей, автосервис, автомойка).

Ниже, в таблице, приводится описание строительных конструкций здания, в котором расположены помещения Объекта оценки и непосредственно описание самих помещений.

Таблица 2.4

Общая характеристика здания, в котором расположены помещения Объекта оценки	
Тип объекта	Нежилое встроенное помещение
Год постройки	2014 г.
Этажность	2 + подвал
Этаж расположения объекта оценки	Подвал по техническому паспорту (уровень 1 этажа)
Общая площадь здания, в котором расположены помещения Объекта оценки	Н.д.
Общая площадь помещений Объекта оценки, кв. м	2169,2
Строительный объем здания, в котором расположены помещения Объекта оценки	Н.д.
Площадь застройки	Н.д.
Текущее использование площадей	ПСН
Группа капитальности	I
Класс конструктивной системы	КС-4
Наличие отдельного входа	Есть
Краткое описание конструктивных элементов	
Фундаменты	Столбчатые монолитные железобетонные
Стены и перегородки	Подв. - ж/б монолитный, 1 и 2 эт. – бетонный монолитный каркас
Перекрытия	Монолитные Ж/бетонные балочные
Кровля (покрытие)	Плоская мягкая
Полы	Плитка, бетонные
Окна	Алюминиевые стеклопакеты
Двери	Филенчатые, металлические
Внутренняя отделка	Стены оштукатурены, окрашены, плитка, обшивка гипсокартоном
Системы инженерного обеспечения²	
Отопление	Системы инженерного обеспечения в наличии, находятся в исправном техническом состоянии
Водопровод, водоснабжение	
Канализационная сеть	
Электросети	
Вентиляция и кондиционирование	
Отопление	
Техническое состояние	
Помещения находятся в состоянии пригодном для эксплуатации, имеются признаки незначительного физического износа	

² Все коммуникации – городские

Фотографии объекта оценки

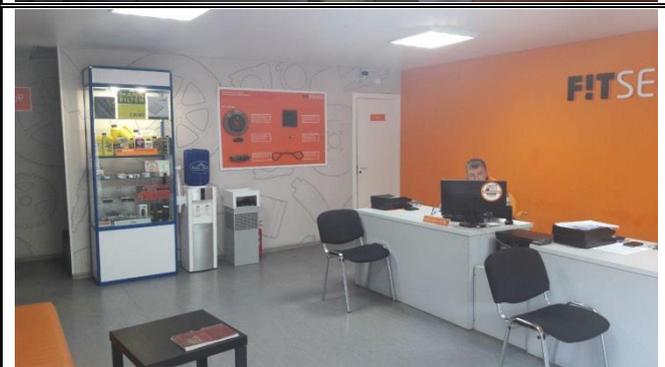
Таблица 2.5

г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, 158, номер на этаже 6

Фасад



Внутренние помещения





3. Анализ рынка объекта оценки, ценообразующих факторов, а также внешних факторов, влияющих на его стоимость

Федеральное законодательство в составе Федерального стандарта оценки №7 «Оценка недвижимости», утвержденного Приказом Минэкономразвития России № 611 от 25 сентября 2014 года, установило точный формат подготовки главы «Анализ рынка» при оценке недвижимости.

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Объем исследований определяется оценщиком исходя из принципа достаточности.

3.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе³

Картина экономики. Апрель 2018 года

По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП также продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность. Оперативные индикаторы свидетельствуют о продолжении роста экономики темпами, близкими к наблюдаемым в январе-феврале. В марте продолжила устойчиво расти среднедневная погрузка грузов на железной дороге (+3,1 % г/г). Под влиянием холодной погоды как в России, так и в Европе рост добычи газа в марте составил 14,1 % г/г (по данным ЦДУ ТЭК). Холодная погода оказала поддержку и производству электроэнергии. Одновременно в марте наблюдалось ускорение роста в потреблении электроэнергии, очищенном от сезонного, календарного и температурного фактора, что указывает на продолжающийся рост в большинстве секторов промышленности. Значение индекса PMI в обрабатывающей промышленности в марте сигнализирует о дальнейшем расширении производства, но замедляющимися темпами. Высокая производственная активность сказалась на показателях рынка труда. Уровень безработицы продолжил снижаться и достиг очередного исторического минимума - 4,7 % SA в феврале после 4,9 % SA в январе.

Высокими темпами растут заработные платы (+11,0 % г/г в январе в реальном выражении), что в первую очередь связано с доведением в 2018 году до целевых уровней оплаты труда отдельных категорий работников бюджетной сферы (социального сектора). В то же время вне социального сектора также наблюдается уверенный рост заработных плат. На фоне ускорения темпов роста заработных плат удивительным выглядит замедление годовых темпов роста розничного товарооборота в феврале по сравнению с январем (до 1,8 % г/г с 2,8 % г/г). По-видимому, это связано с тем, что все большую долю в потребительских расходах домашних хозяйств начинают занимать не включаемые в розничный товарооборот трансакции (например, трансграничная Интернет-торговля). В связи с этим для оценки состояния потребительского спроса большую значимость приобретают косвенные индикаторы, в частности

³ Источник информации: МЭП <http://economy.gov.ru/wps/wcm/connect/8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc/1804016.pdf?MOD=AJPERES&CACHEID=8dd20f98-89eb-4fb8-94bd-68c7954b14fc>

индекс потребительских настроений. Этот показатель, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдений (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно).

Введение новых санкционных мер в отношении российских компаний, бизнесменов и топ-менеджеров привели к повышению волатильности на финансовых рынках. Последствия для реального сектора российской экономики могут наступить только в случае долгосрочного сохранения негативных тенденций на финансовых рынках. Вместе с тем макроэкономическая политика последних лет была направлена на снижение чувствительности российской экономики к внешним шокам. За прошедшее с 2014 года время экономическим блоком расширенного Правительства был разработан разносторонний инструментарий, позволяющий как точно, так и системно абсорбировать возникающие риски. Мартовские данные о динамике потребительских цен (2,4 % г/г) оказались несколько выше ожидаемых Минэкономразвития России.

В то же время темпы монетарной¹ инфляции, по оценке Минэкономразвития России, в марте сохранились на уровне февраля (2,5% г/г, 0,2 % м/м SA). Ослабление рубля в первой половине апреля может транслироваться в инфляцию только в случае, если окажется устойчивым. В связи с этим оценка темпов инфляции в апреле характеризуется высокой степенью неопределенности, однако наиболее вероятно, что темп роста цен окажется в диапазоне 0,3%–0,5% м/м (2,3–2,6% г/г).

Производственная активность

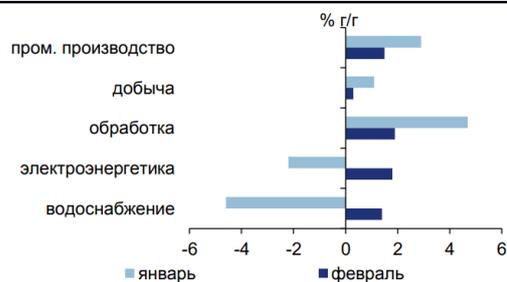
По оценке Минэкономразвития России, в феврале ВВП увеличился на 1,3 % г/г (уточненная оценка за январь – 1,7 % г/г). Из базовых² отраслей основной вклад в рост ВВП по-прежнему вносит промышленность, которая продолжает восстанавливаться после спада 4кв17. Индекс промышленного производства в январе и феврале вырос на 2,9 % г/г и 1,5 % г/г соответственно (в 4кв17 – снижение на 1,7 % г/г). При этом в феврале впервые с мая прошлого года рост показали одновременно все четыре укрупненных сектора промышленности: добыча, обработка, энергетика и водоснабжение. По оценке Минэкономразвития России, существенный положительный вклад в рост ВВП продолжают вносить не базовые виды деятельности, в том числе сегмент профессиональных услуг и финансовая деятельность.

Рис. 1. Рост ВВП поддерживается промышленностью и небазовыми видами деятельности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 2. Увеличение выпуска наблюдается во всех укрупненных отраслях промышленности



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

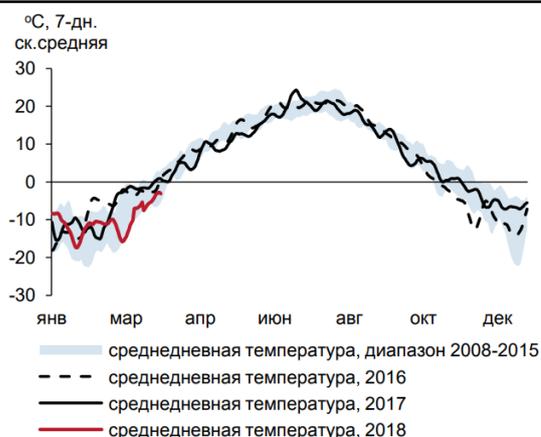
Низкие температуры в России и Европе в конце февраля и марте оказывали поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике.

Добыча полезных ископаемых в феврале вновь показала небольшой рост – на 0,3 % г/г после 1,1 % г/г в январе. Показатели нефтяной и газовой отрасли демонстрировали разнонаправленные тенденции. Годовые темпы роста добычи нефти оставались в минусе, что было связано с ответственным выполнением Россией условий сделки ОПЕК+. Газовая отрасль, напротив, демонстрировала позитивную динамику на фоне роста внутреннего и внешнего спроса, обусловленного холодной погодой. В марте температура на территории России и стран - основных европейских потребителей российского газа также оставалась ниже календарной нормы. В этих условиях активный рост объемов производства газа продолжился. По оперативным данным ЦДУ ТЭК, добыча природного газа в марте выросла на 14,1 % (в феврале – на 1,5 % г/г). Температурный фактор оказывает положительное влияние и на производство электроэнергии. По оперативным данным СО ЕЭС, в марте рост потребления электроэнергии продолжил ускоряться – до 7,4 % г/г по сравнению с 1,7 % г/г в феврале и -0,1% г/г в январе. Среднедневная добыча нефти в марте оставалась стабильной в абсолютном выражении. При этом ее годовая динамика продолжает улучшаться по мере исчерпания эффекта высокой базы конца 2016 – начала 2017 года. По данным Минэнерго, масштаб спада добычи сырой нефти в марте сократился до 0,7% г/г после 1,4% г/г в январе и феврале. Годовая динамика обрабатывающих отраслей в феврале нормализовалась после колебаний последних месяцев.

в % к соотв. периоду предыдущего года	фев.17	январ.18	2017	4кв17	дек.17	ноя.17	окт.17	3кв17	2кв17	1кв17	2016
ВВП	1,5*	1,9*	1,5	0,9	1,4*	0,0*	2,0*	2,2	2,5	0,6	-0,2
Сельское хозяйство	2,6	2,5	2,4	-0,2	3,4	1,4	-2,3	5,4	0,1	0,9	4,8
Строительство	-0,2	0,2	-1,4	-0,6	1,3	-1,1	-3,1	0,0	-2,6	-4,5	-2,2
Розничная торговля	1,8	2,8	1,3	3,0	3,1	2,7	3,1	2,1	1,0	-1,6	-4,6
Оптовая торговля	0,3	1,2	5,9	4,5	2,5	5,1	6,2	6,0	9,2	4,2	2,6
Грузооборот транспорта	1,8	1,1	5,4	2,0	0,1	-0,4	6,2	5,5	9,3	5,3	1,8
Промышленное производство	1,5	2,9	1,0	-1,7	-1,5	-3,6	0,0	1,4	3,8	0,1	1,3
Добыча полезных ископаемых	0,3	1,1	2,0	-0,7	-1,0	-1,0	-0,1	2,3	4,8	1,2	2,7
добыча угля	0,8	-3,1	3,5	2,2	-0,6	2,0	5,2	4,4	3,4	3,7	6,1
добыча сырой нефти и природного газа	-0,7	-0,2	0,8	-2,2	-2,0	-2,2	-2,4	0,6	3,1	1,7	2,2
добыча металлических руд	3,7	3,1	2,5	1,7	1,5	-0,5	4,0	0,3	3,7	4,8	0,6
добыча прочих полезных ископаемых	7,1	13,8	5,6	2,6	3,2	2,4	2,1	4,8	11,5	3,5	1,5
Обрабатывающие производства	1,9	4,7	0,2	-2,2	-2,0	-4,7	0,1	0,4	3,2	-0,8	0,5
пищевая промышленность	-1,6	2,1	2,5	3,5	0,2	4,7	5,6	3,9	1,4	1,0	2,5
легкая промышленность	8,0	15,6	5,2	6,7	11,5	4,2	4,2	1,7	6,1	6,5	5,6
деревообработка	3,5	11,6	1,9	1,4	2,4	2,2	-0,5	0,7	1,6	3,8	1,9
производство кокса и нефтепродуктов	0,9	1,9	0,6	0,2	0,6	1,6	-1,7	1,3	2,9	-1,8	-1,7
химический комплекс	6,1	4,1	5,3	3,1	1,5	1,5	6,2	3,2	7,0	7,7	6,4
производство прочей неметаллической минеральной продукции	1,5	1,5	2,5	3,8	4,9	4,9	1,7	1,4	1,9	2,9	-6,0
металлургия	2,4	7,8	-3,4	-7,9	-3,1	-16,7	-10,1	4,5	-1,5	-8,8	-0,5
машиностроение	3,7	4,7	1,3	-1,2	-8,7	-6,1	7,5	0,8	5,3	0,4	1,5
прочие производства	12,4	-0,1	1,4	7,5	8,3	0,2	14,2	-0,7	-2,1	1,0	11,3
Обеспечение электроэнергией, газом и паром	1,8	-2,2	0,1	-4,7	-5,5	-6,4	-2,1	0,2	3,6	1,3	1,7
Водоснабжение, водоотведение, утилизация отходов	1,4	-4,6	-2,8	-3,6	-4,2	-5,7	-1,0	-3,7	1,0	-5,1	-0,8

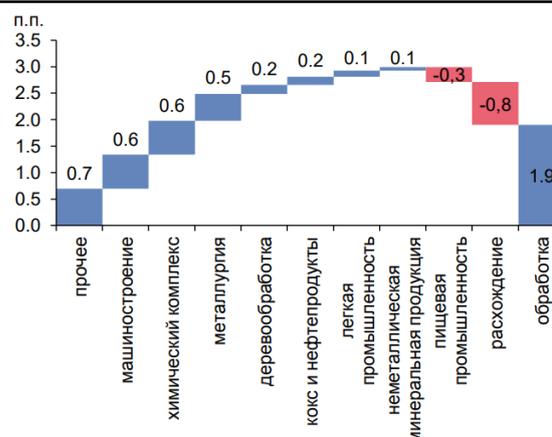
В феврале темп роста выпуска обрабатывающей промышленности снизился до 1,9 % г/г с 4,7 % г/г в январе. По оценке Минэкономразвития России, высокие январские темпы роста обрабатывающей промышленности, как и ее спад в конце 2017 года, был обусловлен временными факторами. При этом и в январе, и в феврале положительные темпы роста продемонстрировало большинство обрабатывающих отраслей.

Рис. 3. Низкие температуры в России и Европе оказывают поддержку добывающим отраслям и электроэнергетике



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 4. В феврале положительную динамику показало большинство обрабатывающих отраслей

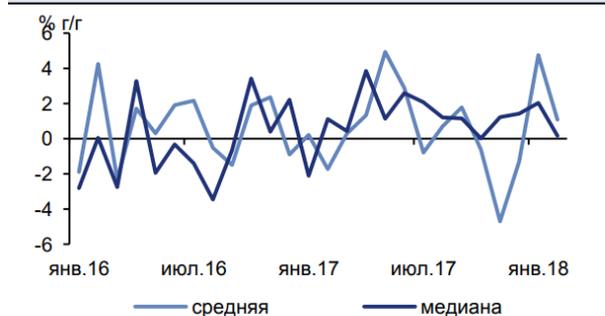


Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Годовые темпы роста машиностроения и металлургии в последние два месяца вернулись в положительную область. Восстановление металлургического комплекса в начале текущего года связано, в первую очередь, с нормализацией динамики по виду деятельности «Производство основных драгоценных металлов и прочих цветных металлов, производство ядерного топлива», который в 4кв17 внес основной вклад в снижение выпуска металлургии в последние месяцы 2017 года. Еще одним драйвером роста

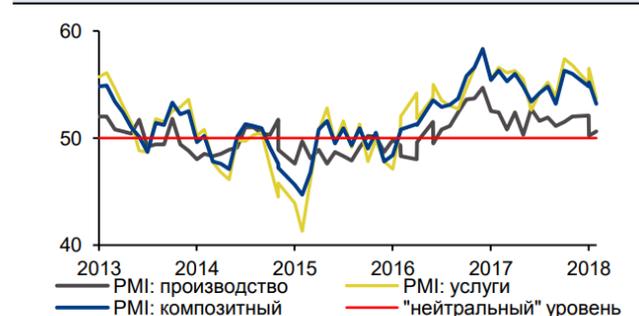
обрабатывающей промышленности в феврале стал химический комплекс, рост которого ускорился до 6,1 % г/г с 4,1 % г/г в январе. В то же время темпы роста пищевой промышленности в феврале перешли в отрицательную область (-1,6 % г/г после роста на 2,1 % г/г в январе), что было связано, в первую очередь, с падением выпуска табачных изделий, возобновившимся после исчерпания эффекта от переноса индексации акцизов с января на июль. Медианный темп роста, позволяющий очистить динамику показателя от «локальных» факторов, снизился до 0,2 % г/г в феврале после 2,0 % г/г в январе и около 1 % г/г в 4кв17, что дает тревожный сигнал о дальнейшей динамике обрабатывающей промышленности.

Рис. 5. Медианный темп роста в обрабатывающей промышленности в феврале снизился



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 6. Индексы PMI указывают на рост деловой активности, хотя и замедляющимися темпами



Источник: Markit Economics, расчеты Минэкономразвития России.

В марте оперативные индикаторы производственной активности показали позитивную динамику. Совокупный индекс PMI в марте составил 53,2 (в феврале – 55,2) и остается выше порогового уровня 50, сигнализирующего об увеличении экономической активности, хотя и замедляющимися темпами. Продолжает устойчиво расти среднесуточная погрузка грузов на железной дороге, при этом положительная годовая динамика наблюдается по всем основным группам грузов, за исключением строительных материалов. Рост потребления электроэнергии, очищенный от сезонного, календарного и температурного фактора, в марте ускорился до 2,9 % г/г после 0,5 % г/г в феврале и 0,2 % г/г в январе.

Рис. 7. Производство электроэнергии с исключением календарного, сезонного и температурного фактора



Источник: СО ЕЭС, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 8. Погрузка грузов на железнодорожном транспорте



Источник: РЖД, расчеты Минэкономразвития России.

В начале текущего года рост потребительского спроса в целом опережал рост оборота розничной торговли, что продолжает тенденции 2017 года. По данным Росстата, в феврале динамика розничных продаж скорректировалась до 1,8 % г/г после пяти месяцев роста темпом около 3 %. Снижение темпов роста произошло за счёт непродовольственных товаров (январь – 3,3% г/г, февраль – 1,0% г/г), в то время как рост продаж продовольственных товаров ускорился. Вместе с тем для комплексной оценки динамики потребительского спроса недостаточно обращаться только к одному показателю – обороту розничной торговли, поскольку расходы на конечное потребление включают и другие элементы, в том числе расходы на услуги общественного питания и другие услуги, покупки в зарубежных Интернет – магазинах (см. врезку).

Из-за опережающего роста в сегментах рынка, которые не учитываются при расчете оборота розничной торговли, в 2017 темпы роста расходов на конечное потребление систематически превышали темпы роста розничных продаж. На вероятное сохранение данной тенденции в начале текущего года указывает, в частности, активный рост в сфере потребительских услуг. Оборот организаций общественного питания в феврале увеличился на 3,8 % г/г (3,9% г/г в январе). Годовые темпы роста объема платных услуг населению в январе – феврале вышли в положительную область после околонулевой динамики в 2017 году. Продолжается увеличение объема пассажирских авиаперевозок: совокупный пассажирооборот в феврале 2018 года вырос на 13,6 % г/г, в том числе международные перевозки – на 16,0 % г/г, внутренние – на 10,3

% г/г. Позитивные тенденции наблюдаются и на автомобильном рынке. Абсолютные объемы продаж легковых автомобилей (с исключением сезонности) в среднем за январь – март составили 149,1 тыс. штук (по сравнению с 140,5 тыс. штук SA в 4кв17). В годовом выражении рост продаж продемонстрировал еще более существенное ускорение – до 21,7 % г/г в 1кв18 с 15,4 % г/г в 4кв17, что было обусловлено эффектом низкой базы начала 2017 года. На стабильное расширение спроса населения указывают и высокие показатели потребительского оптимизма.

Рис. 9. Рост розничного товарооборота в феврале замедлился...



Источник: Росстат, расчеты Минэкономразвития России.

Рис. 10. ...несмотря на высокие показатели потребительской уверенности



Источник: Банк России, расчеты Минэкономразвития России.

Индекс потребительских настроений, очищенный от сезонности, в начале текущего года вырос до максимальных значений за всю историю наблюдения (104,7 и 104,0 в феврале и марте соответственно). При этом высоких уровней в последние месяцы достигли как оценки респондентами текущего материального положения, так и их ожидания на будущее. Одним из факторов роста потребительского оптимизма, вероятно, стал ускоренный рост заработных плат в январе – феврале.

*Источники информации: Минэкономразвития (МЭРТ)
Федеральная служба государственной статистики (Росстат),
ИА «РосФинКом», (www.kommersant.ru, www.cbonds.info/ru, www.rbc.ru и др.)
Источник: <http://economy.gov.ru>.*

3.2. Классификация и Сегментация рынка недвижимости

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба и назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется, но назначению:

- рынок жилья;
- рынок коммерческой недвижимости;

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- под дачное и садово-огородное использование;
- под жилую застройку;
- промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;

сельскохозяйственного назначения;

- природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- лесного фонда, водного фонда:
- участки недр:
- земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- индивидуальные, двух- и четырех семейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа - домовладения и дома нового типа - коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- гостиницы, мотели, дома отдыха;
- магазины, торговые центры;
- рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- паркинги, гаражи;
- склады, складские помещения;

Недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- религиозные объекты;

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Классификация рынков недвижимости**Таблица 0.1**

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений- предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вил сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Вывод: Исходя из анализа рынка объекта недвижимости, окружающей застройки, объект оценки отнесен к коммерческой недвижимости, оценщик определил наиболее вероятное использование объекта оценки как помещения свободного назначения.

3.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране**Обзор рынка коммерческой недвижимости Уфы по итогам 2017 года. Аренда и продажа, цены по типам и районам г. Уфы.****Классификация помещений на рынке коммерческой недвижимости Уфы**

По функциональному назначению рынок недвижимости подразделяется на три составляющие: рынок земельных участков, рынок жилья и рынок нежилых помещений. Последний и включает в себя рынок коммерческой недвижимости, приносящей доход (офисы, рестораны, магазины, гостиницы, гаражи

для аренды, склады, здания и сооружения, предприятия как имущественный комплекс). К нежилым объектам также относятся те, которые напрямую не участвуют в коммерческом обороте, по ним нет рынка как такового – это инфраструктурные объекты, ЛЭП, путепроводы и т.д.

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

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

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

Основные ценообразующие факторы сегмента:

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

Классификация бизнес - центров и офисных зданий.

	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"	Класс "D"
Основные характеристики	Бизнес-центры	Бизнес-центры, офисные здания	Офисные здания	Нежилые помещения в административно-офисных зданиях, научно-исследовательских институтах, приспособленные под офисы
Местоположение объекта	Центр или рядом с центром города на основных магистралях и площадях с удобной транспортной инфраструктурой	Не центральные районы города; рядом с транспортными магистралями (Несоответствие некоторым требованиям к классу А)	Окраина города, неудобный подъезд С недостатками в расположении (удаленность от транспортных артерий, неудобный подъезд)	На окраине города, на территории реструктурированных предприятий, в жилых домах
Состояние объекта	Новостройка, отделка высокого качества. Индивидуальный (авторский) проект. Наружная отделка высококачественными материалами. Внутренняя отделка по индивидуальному заказу арендатора. Панорамное остекление	Эксплуатация до 10 лет, качественная отделка в хорошем состоянии или специальные новые офисные здания, или реконструированные особняки.	Эксплуатация более 10 лет, реконструированные здания, стандартный ремонт, отделка в хорошем состоянии	Удовлетворительное состояние, требующее ремонта. Устаревшие инженерные коммуникации.
Конструктивные и планировочные решения объекта	Монолитно-каркасное, метало - каркасное здание. Возможность установки фальшполов и подвесных потолков; высота от пола до пола следующего этажа не менее 3,6 м (не менее 2,7 м от фальшпола до подвесного потолка в законченном состоянии) просторные зоны общего пользования	Высота потолков - не менее 3м, качественные, хорошо оснащенные зоны общего пользования; современные системы безопасности здания; достаточное инженерное обеспечение;	Высота потолков - не менее 2,7 м, Возможность установки подвесных потолков; коридорная система, Достаточно эффективные поэтажные планы	Не качественные планировки, коридорная система, размещение в подвальных, полуподвальных помещениях
Паркинг	Многоуровневый наземный или подземный паркинг с входом в здание	Организованная Охраняемая парковкой с охраной и удобным подъездом	Ограниченная возможность паркинга	Стихийная парковка без охраны

Инфраструктура	Высокий уровень обеспечения средствами связи и телекоммуникации, наличие конференц-залов, зон бытового обслуживания, питания и отдыха	Развитая инфраструктура обслуживания бизнеса, включая конференц-залы и бытовое обслуживание	Неразвитая инфраструктура обслуживания арендаторов	Отсутствие инфраструктуры обслуживания арендаторов
Управление зданием	Здание содержится в безупречном состоянии, имеет собственные службы безопасности, управления и обслуживания. Наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации	Управление зданием, отвечающее международным стандартам; профессиональный опытный арендодатель; наличие правильно оформленной юридической документации на право собственности и эксплуатации зданием	Круглосуточная охрана; хорошая служба эксплуатации; опытный арендодатель	Отсутствие специализированных служб эксплуатации и жизнеобеспечения

Классификация помещению свободного назначения (ПСН)

Основные характеристики	ПСН класса "А" (премиум)	ПСН класса "В" (люкс)	ПСН класса "С" (стандарт)	ПСН класса "D" (эконом)
Характеристика здания	Современное здание. Помещения данного класса подходят под офисы коммерческих банков.	Здания в исторической части города. Внешне такая постройка имеет вид, полностью соответствующий стилю и архитектуре района.	Площадь, расположенная в строениях, построенных в советское время. Такие помещения требуют строительных и технических изменений.	Площадь, расположенная в жилом сооружении, однако, имеющая отдельный вход. Наиболее распространенный вариант для размещения мелких магазинов либо предприятий, ведущих социально-бытовую деятельность (парикмахерская, мастерская, приемная химчистки).
Характеристика помещений	Как правило, высота потолка в таких помещениях составляет порядка 4-6 метров. Кроме того, в них установлены большие окна.	Высота потолков не регламентируется, обычно От 2,5 до 4 метров	Высота потолков в таких помещениях не превышает 3,5 м.	высота потолков - не регламентируется
Расположение объекта	Расположенное непосредственно возле административных сооружений, транспортной развязки и других схожих объектов	Площадь, расположенная в сооружениях, размещенных в исторических частях города.	В черте города	В черте города
Техническое оснащение	Высококласный ремонт-система вентиляции, отопления, видеонаблюдения, телекоммуникации	Проведен качественный ремонт, система отопления, пожаротушения, охранной	Ремонт достойного уровня. Минусом таких помещений являются тесный лифт, низкий	Обустройство и ремонт под нужды ПНС самостоятельно арендаторами либо покупателями

	пожарные и охранные системы, подземный гараж и открытая стоянка.	сигнализации	потолок, недействующие балконы и др.	
--	--	--------------	--------------------------------------	--

По площади ПСН классифицируются на 4 вида:

- До 50 кв.м.;
- До 150 кв.м.;
- До 300 кв.м.;
- До 500 кв.м.

Наиболее популярным вариантом среди представителей малого бизнеса является наименьший из вариантов (50 кв.м.). Что касается общего рынка недвижимости, то здесь самым популярным является ПСН площадью 150 кв.м. 1 кв.м. площади большого помещения (500 кв.м.) при соблюдении других условий, стоит немного меньше указанных вариантов, т. к. является менее популярным.

Классификация складской недвижимости. Основными признаками для классификации складской недвижимости, как и для офисной, являются месторасположение зданий и оснащение помещений. Специфика складов требует наличия хорошей транспортной инфраструктуры объектов и подъездных путей к ним.

Основные характеристики	Склады класса "А" А -	Склады класса "В"	Склады класса "С"	Склады класса "Д"
Характеристика здания	Новые одноэтажные складские здания прямоугольной формы из легких металлоконструкций без колонн, или с колоннами с шагом 6- 10 м. Класс А- включает в себя 20-30 летние реконструированные здания или помещения. По характеристикам они сходны с площадями класса «А»; единственное отличие – это местоположение: часто находятся в черте города, в промзонах.	Одно или двухэтажные складские здания, новое строительство или реконструированные склады, возведенные в 70-80-х -90-х годах в соответствии с канонами логистики, свойственными плановой экономике. Они часто требуют некоторых капиталовложений и изменений для оптимизации складской деятельности: смены полового покрытия, установки современных охранных систем и т.д.	Ангары, производственные помещения, новые или реконструированные. Такие помещения требуют значительных строительных и технических изменений (врезание дополнительных ворот, создание рампы, пандусов, замена остекления, витражей капитальными стенами, модернизация покрытия пола, систем отопления и пожаротушения).	Не отапливаемые производственные помещения и ангары, подвальные помещения. Старые (30-60-е гг.) и ветхие помещения советского периода (большинство овощехранилищ и продуктовых оптовых баз). Обычно они не соответствуют современным требованиям по нормам пожарной безопасности и возможностям грузооборота, нуждаются в значительных вложениях в капремонт и модернизацию.
Характеристика помещений	Ровный бетонный пол с антипылевым покрытием, с нагрузкой - 5 тн. на кв.м. Высота потолков не менее 12 метров	Высота потолков от 6 метров, пол – асфальт или бетон без покрытия	Высота потолков от 4 метров, пол – асфальт или бетонная плитка, бетон без покрытия	Высота потолков - не регламентируется, пол - ограниченно пригоден для движения транспорта
Расположение объекта	Расположены вблизи центральных магистралей, желательна наличие железнодорожной ветки	Удобные подъездные пути, близость магистралей, желательна ж/д ветка	Транспортная доступность для большегрузных автомобилей	Наличие дороги для автотранспорта
Техническое	Система вентиляции,	Не менее одного	Наличие грузовых	Необязательное

оснащение	регулируемый температурный режим, система пожарной сигнализации и автоматическая система пожаротушения, система охранной сигнализации и видеонаблюдения, опτικο-волоконные телекоммуникации, система доступа.	грузового лифта на каждые 2000 кв.м., система отопления, пожаротушения, охранной сигнализации и система видеонаблюдения, телекоммуникации	лифтов, системы отопления, телекоммуникации	наличие механизмов для погрузки-разгрузки и транспортировки грузов
Транспортная инфраструктура	Площадки для большегрузных автомобилей, площадки для маневрирования большегрузных автомобилей	Площадки для отстоя и маневрирования большегрузных автомобилей, пандус для разгрузки автотранспорта	Место для маневрирования и загрузки-выгрузки автотранспорта	Нет
Дополнительные условия	Офисные и вспомогательные помещения, туалеты, душевые, подсобные помещения, раздевалки	Вспомогательные помещения для персонала	Вспомогательные помещения для персонала	Наличие вспомогательных помещений на территории

Основные требования большинства типичных арендаторов к складским помещениям:

- наличие отопления;
- наличие погрузочно-разгрузочных механизмов;
- близость к транспортным магистралям, удобство подъезда;
- высота потолков – 7-9 метров, с обеспечением возможности складирования грузов по высоте в несколько ярусов, с сохранением достаточного отопления;
- обеспечение требований безопасности, санитарии, температурного режима;
- наличие железнодорожных путей для облегчения доставки грузов до склада.

При этом, как отмечают специалисты, клиенты все охотнее отдают предпочтение комплексам с дополнительными услугами, среди них – таможенная очистка грузов, учет и контроль, логистические услуги и т. п.

Классификация торговых центров (приводится справочно).

Для торговой недвижимости используется европейская классификация. Торговые центры в ней распределяются по группам, в зависимости от местонахождения, размеров торговой площади, состава и специализации основных арендаторов.

	Расположение	Аудитория	Торговая площадь	Якорный арендатор	Описание
Микрорайонный торговый центр	В удалении от центральных улиц и стратегических магистралей	До 3000 человек	Менее 3000 квадратных метров	Может отсутствовать	Торговля товарами первой необходимости, услуги повседневного спроса
Районный торговый центр	В удалении от центральных улиц и стратегических магистралей, в радиусе 5-10 минут езды на личном или общественном	3000 – 40000 человек	3000-10000 квадратных метров	Продуктовый супермаркет, аптека	Торговля продуктами питания, товарами первой необходимости, услуги повседневного

	транспорте				спроса
Окружной торговый центр	Вблизи центральных улиц и стратегических магистралей, 10-20 минут транспортной доступности	40 – 150 тысяч человек	9000 – 20000 квадратных метров	Продуктовый супермаркет, аптека, товары для детей, промтовары.	Промтовары, одежда, мебель, товары для дома, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания
Региональный торговый центр	Вблизи стратегических магистралей, 30-40 минут транспортной доступности	Свыше 150 000 человек	30000 – 45000 квадратных метров	Несколько крупных универмагов с полным ассортиментом товаров	Промтовары, одежда, мебель, товары для дома, места отдыха и развлечения, предприятия бытового обслуживания

Продажа коммерческой недвижимости.

В выборке из различных источников собрано 1302 объекта, с ценой на рынке в целом представлено чуть более 70%, доля предложения по продажам составляет 38,7%, остальные объекты предлагаются в аренду. Общий объем предложения составляет 575 484 кв.м. 34 530 070 Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 1000 до 245 тыс руб за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы.

Средняя цена коммерческого объекта по г. Уфа составляет 18 995 600 руб.

Средняя площадь – 442 кв.м.

Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 20 000 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 500 тыс. руб. до 200 млн руб.

Коммерческая недвижимость, продажа на 01.01.18, руб./кв.м, изм.% за 2017 год		
Уфа, торговая	61450	+2.7%
Уфа, офисная	55990	+0,5%
Уфа, свободного назначения	58600	+0.8%
Уфа, складская	16500	+ 0.1 %
Среднее по всем типам	58900	+0.3%

В том числе представлены типы объектов (соотношение типов в структуре выборки рынка):

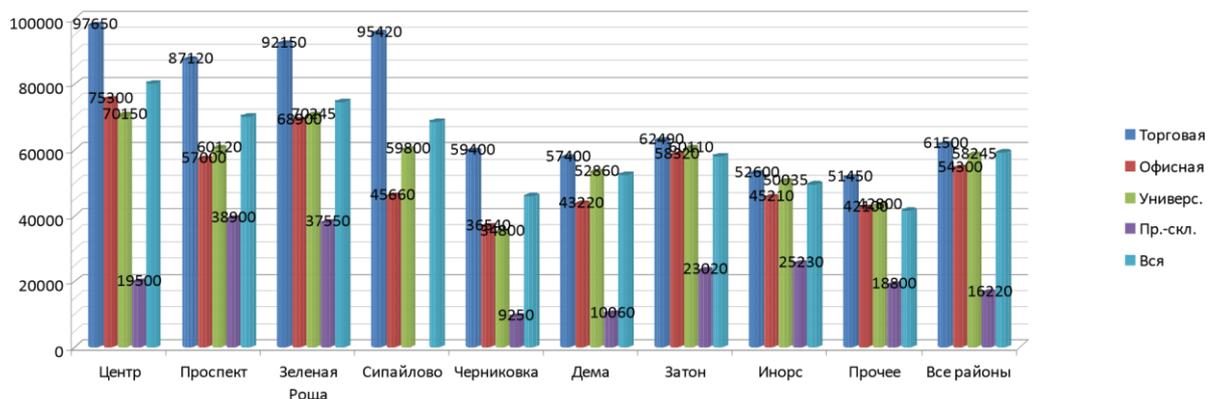
Тип	Количество	Доля
Торговые	389	0.30
Офисные	380	0.29
Свободного назначения	403	0.31
Пр.-складские	113	0.09
Прочее	17	0.01
ИТОГО	1302	



Средние цены по районам и типам коммерческой недвижимости представлены в таблице ниже

Цена продаж	Центр	Проспект	Зеленая Роща	Сипайлово	Черниковка	Дема	Затон	Инорс	Прочее	Все районы
Торговая	97650	87120	92150	95420	59400	57400	62490	52600	51450	61500
Офисная	75300	57000	68900	45660	36540	43220	58320	45210	42100	54300
Универс.	70150	60120	70245	59800	34800	52860	60110	50035	42800	58245
Пр.-скл.	19500	38900	37550		9250	10060	23020	25230	18800	16220
Вся	80050	70020	74420	68400	45690	52340	57990	49330	41300	58900

Цены предложения коммерческой недвижимости по типам и районам на 01.01.2018



Продажа коммерческая недвижимость бизнес-центров и офисных зданий по классам

Диапазоны цен (руб. за кв.м.) на начало 2018 года по типичным представителям класса

Районы города	Класс "А" (условно по некоторым позициям)	Класс "В" рядом с транспортным и магистралями	Класс "С" неудобный подъезд	Класс "D"
Уфа центр (в рамках Ленинского и Кировского районов)	От 65000 до 120000 (исторические здания и офисы нового поколения)	От 50000 до 80000	От 40000 до 68000	нет

Уфа Проспект/Зорге/Сипайлово (в рамках Октябрьского и Советского районов)	От 56000 до 105000	От 45000 до 69000	От 40000 до 67000	От 41000 до 62000
Уфа Зелёная Роща (в рамках Кировского района)	От 60000 до 87000 (скорее В+)	От 45000 до 75000	От 42000 до 70000	От 30000
Уфа Север (в рамках Орджоникидзевского и Калининского районов)	нет	От 48000 до 70000	От 38000 до 56000	От 25000

Продажа складской недвижимости по классам

Диапазоны ориентировочных цен (руб. за кв.м.) на начало 2018 года по типичным представителям класса

Районы города	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"	Класс "D"
Уфа центр (в рамках Ленинского и Кировского районов)	нет	От 15000 до 30000	От 15000 до 25500	От 8000 до 19000
Уфа Проспект/Зорге/Сипайлово (в рамках Октябрьского и Советского районов)	нет	От 18000 до 42000	От 12500 до 45000	От 10000
Уфа Зелёная Роща (в рамках Кировского района)	нет	От 20000 до 48000	От 13450 до 40000	От 5000 (в том числе гаражи)
Уфа Север (в рамках Орджоникидзевского и Калининского районов)	нет	От 12000 до 43000	От 11000 до 35000	От 7500 до 25000

Диапазоны цен и площадей в сегменте продаж вся выборка

Торговая недвижимость:

Диапазон площади объектов: от 5 до 8000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 500 тыс. руб. до 61 млн. руб.

Диапазон цены кв.м.: от 5000 до 212 000 руб. за кв.м.

Офисные помещения:

Диапазон площади объектов: от 10 до 12000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 450 тыс. руб. до 210 млн руб.

Диапазон цены кв.м.: от 12600 до 180 000 руб. за кв.м.

Универсальные помещения:

Диапазон площади объектов: от 20 до 25 000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 500 тыс. руб. до 150 млн. руб.

Диапазон цены кв.м.: от 6000 до 175 000 руб. за кв.м.

Производственно-складские:

Диапазон площади объектов: от 50 до 18500 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 750 тыс. руб. до 250 млн руб.

Диапазон цены кв.м.: от 2800 до 73000 руб. за кв.м.

Продажа. Прогноз сегмента.

Продолжается тенденция 2017 года по избавлению от избыточных активов, и «перекладывание» в более перспективные объекты или новый жилой фонд. Но проблема новых строящихся объектов, которыми теоретически должен пополняться фонд коммерческой недвижимости, в том, что предлагаемые площади либо большие для покупки под конкретные виды бизнеса, либо имеют специфику планировки вглубь здания, что неудобно при необходимой площади до 100 кв.м. При этом мелкая разбивка предлагается уже в продажах первичными инвесторами. Вторая категория собственников не склонна к быстрой продаже, продолжая извлекать доход от аренды. Высокая стоимость содержания, включающая налоги и коммунальные платежи, не дают ценам снижаться в целом.

Изменения ожидают сегмент с продолжением развития интернет- торговли и изменением

позиционирования и востребованности инфраструктуры в различных районах города, а также с развитием новых жилых районов. Ценовая тенденция сохранится, снижение цен на значимые величины маловероятно. В части новыхстроек скорее повышение.

Сложность инвестиций в строящиеся новые объекты коммерческой недвижимости останавливает собственников от продажи помещений, если они удачно сдаются в аренду. Универсализация помещений в сегменте продаж выражена слабее, как и отдельные особенности не всегда влияют на цену. Основные факторы, влияющие на цену – это место, удобство помещения для размещения бизнеса и транспортные потоки вокруг.

Аренда коммерческой недвижимости.

В выборке из различных источников собрано 2203 объектов, с ценой представлено 80% объектов. Общий объем предложения составляет 537 532 кв.м. Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 50 до 3400 руб. за кв.м. с учетом всех типов, районов и пригородов Уфы. Средняя цена коммерческого объекта в аренду по г. Уфа составляет 112117 руб/месяц. Средняя площадь – 244 кв.м.

Диапазон площадей помещений составляет от 5 до 10 000 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 3,5 тыс. руб. до 1 млн руб.

Коммерческая недвижимость, аренда, руб\кв.м. на 01.01.18, куб\кв.м./мес., изм 2017		
Уфа, торговая	885	+ 1.1%
Уфа, офисная	624	+0.1
Уфа, свободного назначения	690	+0.5%
Уфа, складская	315	+0.1 %
Среднее по всем типам	715	+0.2%

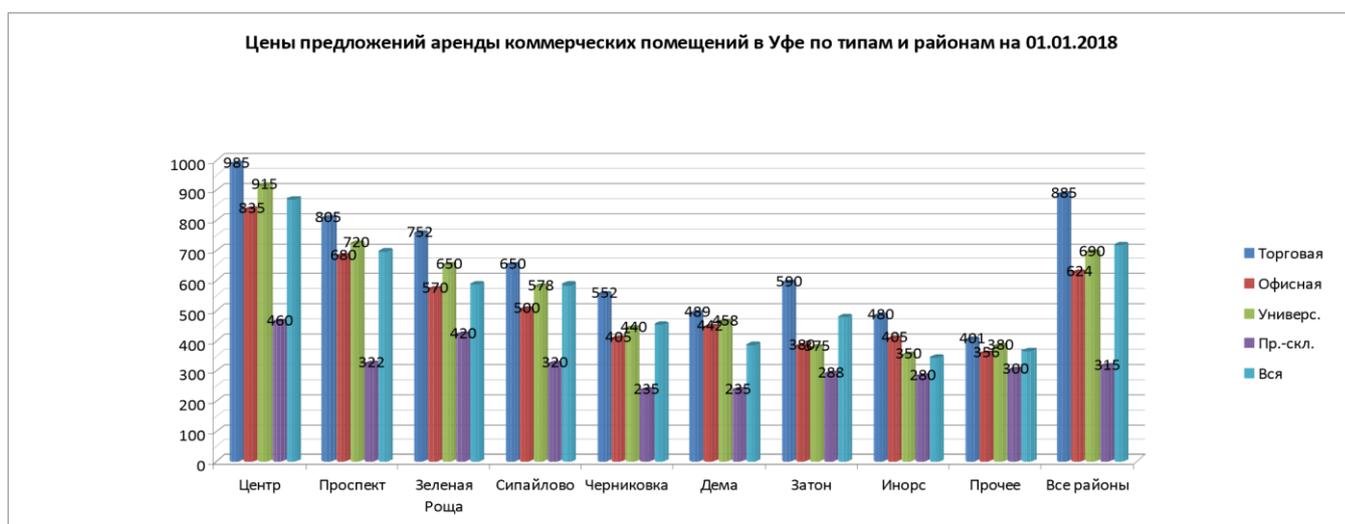
В том числе представлены типы объектов (соотношение типов в структуре выборки рынка):

Тип	Количество	Доля
Торговые	745	0,34
Офисные	658	0,30
Свободного наз	478	0,22
Пр.-складские	302	0,14
Прочее	20	0,01
ИТОГО	2203	



Средние цены по районам и типам коммерческой недвижимости представлены в таблице ниже.

	Центр	Проспект	Зеленая Роща	Сипайлово	Черниковка	Дема	Затон	Инорс	Прочее	Все районы
Торговая	985	805	752	650	552	489	590	480	401	885
Офисная	835	680	570	500	405	442	380	405	356	624
Универс.	915	720	650	578	440	458	375	350	380	690
Пр.-скл.	460	322	420	320	235	235	288	280	300	315
Вся	869	695	585	584	450	384	475	341	364	715



Минимальная цена аренды помещения составляет 150 руб.кв.метр (кроме складских) и может варьироваться в зависимости от его размеров, благоустройства и др. Наименьшая площадь помещения - 4 квадратный метр.

Аренда коммерческая недвижимость бизнес-центров и офисных зданий по классам

Диапазоны цен (руб за кв.м. в месяц) на начало 2018 года по типичным представителям класса

Районы города	Класс "А" (условно по некоторым позициям)	Класс "В" рядом с транспортным и магистралями	Класс "С" неудобный подъезд	Класс "D"
Уфа центр (в рамках Ленинского и Кировского районов)	От 691 до 1000 (исторические здания и офисы нового поколения)	От 551 до 750	От 250 до 691	нет
Уфа Проспект/Зорге/Сипайлово (в рамках Октябрьского и Советского районов)	От 500 до 750	От 450 до 700	От 430	нет
Уфа Зелёная Роща (в рамках Кировского района)	От 500 до 650	От 350 до 500	От 320	нет
Уфа Север (в рамках Орджоникидзевского и Калининского районов)	нет	От 320 до 513	От 150 до 300	От 150 до 300

Минимальная цена аренды помещения составляет 100 руб.кв.метр и может варьироваться в зависимости от его размеров, благоустройства и др.

Аренда складской недвижимости по классам

Диапазоны цен (руб за кв.м. в месяц) на начало 2018 года по типичным представителям класса

Районы города	Класс "А"	Класс "В"	Класс "С"	Класс "D"
Уфа центр (в рамках Ленинского и Кировского районов)	нет	От 180 до 500	От 150 до 250	От 190
Уфа Проспект/Зорге/Сипайлово (в рамках Октябрьского и Советского районов)	нет	нет	От 350	От 100
Уфа Зелёная Роща (в рамках Кировского района)	нет	От 350-500	От 320	нет
Уфа Север (в рамках Орджоникидзевского и Калининского районов)	нет	От 250 до 310	От 204	От 100 до 300

Диапазоны цен и площадей в сегменте аренды

Торговая недвижимость

Диапазон площади объектов: от 5 до 1200 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2500 до 900 000 руб\месяц

Диапазон цены кв.м.: от 170 до 3400 руб за кв.м. в месяц

Офисные помещения

Диапазон площади объектов: от 10 до 1000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2000 до 930 000 руб\месяц

Диапазон цены кв.м.: от 150 до 1500 руб за кв.м. в месяц

Универсальные помещения

Диапазон площади объектов: от 5 до 4300 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 2500 до 1 млн руб в месяц

Диапазон цены кв.м.: от 180 до 1900 руб за кв.м.в месяц

Производственно-складские

Диапазон площади объектов: от 15 до 10 000 кв.м.

Диапазон общей цены объекта: от 15000 до 650 000 руб в месяц

Диапазон цены кв.м.: от 80 до 500 руб за кв.м. в месяц

Аренда. Прогноз сегмента.

С 2017 спрос в сегменте аренды гораздо выше, как и предложение, чем в сегменте продаж. В целом это типичная ситуация для коммерческого сегмента, рынок коммерческой недвижимости пополняется новыми объектами менее интенсивно, чем рынок жилья. Хороших объектов в продаже не так много, так как собственники предлагают извлекать из них постоянный доход. Небольшое повышение аренды связано более высокими ожиданиями этого года и с желанием отсечь благонадежного арендатора.

Универсализация помещений достигается за счет обновления их состояния или реконструкции под новые тренды как в бизнесе, так и в дизайне.

Торговые помещения. Здесь продолжается консолидация ритейлеров в крупных и продвинутых торговых центрах. В целом 2017 год в этом формате стал годом «островной» торговли.

Динамика в сегмент аренды относительно восстановилась с 2016 года, так как многие отрасли и направления потребовали стратегических обновлений, также динамику поддерживают «миграции» арендаторов. Пока нет оснований для смены тренда. Основными ценовыми факторами будут конкретные рыночные условия для разных типов бизнеса, и степень влияния на сегмент Интернет-торговли. Наиболее

стабильными, но дешевыми арендаторами сейчас являются продуктовые сетевые магазины эконом класса, которые оставляют после себя помещения не в лучшем состоянии, но считаются стабильными арендаторами, а также востребована разбивка помещений на более мелкие.

Ценообразующие факторы помещений коммерческого назначения

(упорядочены по значимости с самого важного до менее важного):

Продажа

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Стоимость содержания и налоги, размер кадастровой стоимости и дата ее установления
3	Соответствие современным техническим и стилистическим трендам
4	Физические, технические характеристики объекта, в том числе под типы бизнеса
5	Перспектива развития и жилой застройки район
6	Уровень инфраструктуры и транспортной доступности
7	Инвестиционная составляющая и ценовая динамика сегмента
8	Условия продажи и финансирования
9	Состояние и необходимость дополнительных вложений
10	Наличие дополнительных улучшений и построек

Аренда

Номер	Наименование фактора
1	Местоположение объекта относительно бизнес-инфраструктуры, развитость района расположения с точки зрения целевого сегмента бизнеса
2	Уровень проходимости потенциальных потребителей, места их концентрации
3	Условия аренды и зачета затрат объекта
4	Состояние и необходимость дополнительных вложений
5	Условия сохранения ставок и расторжения договора аренды
6	Парковка, транспортная доступность
7	Физические, технические характеристики об
8	Перспектива развития и застройки района

Диапазоны поправок к цене продаж коммерческой недвижимости

Типичные поправки к стоимости указанных типов представлены в таблице

№	Тип поправки	Диапазон значений +/-
1	Поправка на местоположение	Согласно средним ценам по районам города
2	Поправка на состояние и ремонт	До 15%
3	Поправка на перспективы развития района	До 15%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте продаж коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	5%
3 - 9 мес	52%
более 9 мес	43%

Сроки экспозиции и ликвидность в сегменте аренды коммерческой недвижимости

Сроки экспозиции на момент настоящего исследования представлены ниже

Сроки экспозиции	Доля
До 3 мес	25%
3 - 9 мес	65%
более 9 мес	10%

Объекты в исследуемом сегменте имеют различную степень ликвидности. Для больших площадей с требуемыми большими инвестициями и высокой кадастровой стоимостью для налогообложения – от 8-9 месяцев.

Анализ спроса и факторов, мотивация спроса.

Спрос на коммерческую недвижимость в сегменте продаж рассматривается в контексте стратегических инвестиций, ипотечные возможности ограничены, хотя ряд банков в начале 2018 заявил об активизации коммерческой ипотеки. В черте крупнейших городов наиболее востребованы универсальные объекты в местах высокой транспортной доступности.

Сегмент характеризуется ограниченным спросом и динамикой небольших колебаний цены, прогноз сохраняется до конца 2018г. Уровень спроса на торговые помещения значительно ниже, чем в предыдущие годы. Ввиду концентрации торговли в торговых центрах и развитию Интернет-торговли, типичные торговые помещения формата стрит-ритейл переформируют в универсальные. Но в течение 2017 года наблюдалось появление серии торговых предприятий в ранее свободных помещениях. Чаще всего это новые игроки и бренды на рынке, а также новые форматы торговли.

В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика, и ликвидность объектов выше, однако стоит обращать внимание на учет стоимость коммунального обслуживания и учет в счет аренды ремонта помещения. Также наблюдается спрос на помещения определенного формата, «современные» открытые пространства с высокими потолками, какие представлены не во всех районах и типах застройки. Именно из-за этого некоторые торговые компании предпочтут островную торговлю в торговом центре. Также спрос на такие форматы показывают банки и страховые компании.

Источник информации: www.expert-russia.ru

Предложения о продаже

Таблица 0.2

Адрес	Район	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв. м	Ссылка
Уфа, ул. Рощинская	Октябрьский	730	21 900 000	30 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183914802/
Уфа, ул. Первомайская, 54/1	Калининский	802	25 000 000	31 172	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916171/
Уфа, Ул. Менделеева, 23	Кировский	710	26 000 000	36 620	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166386517/
Уфа, ул. Менделеева, 217А	Октябрьский	743	35 000 000	47 106	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183916247/
Уфа, Индустриальное ш.	Калининский	1200	35 000 000	29 167	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/166386714/
Уфа, Ахметова, 238	Ленинский	1 010	35 350 000	35 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183914825/
Уфа, ул. Менделеева, 217А	Октябрьский	2 616	100 000 000	38 266	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya__ploschadyu_2616_kv_m_ul_mendeleeva_217a_6805244518/
Уфа, ул. Менделеева, 134	Кировский	4 514,3	178 240 000	39 483	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_ul.mendeleeva_d._134_1219075090

Адрес	Район	Площадь, кв. м	Цена, руб.	Цена, руб. кв. м	Ссылка
Уфа, ул. Менделеева, 21	Кировский	938	37 520 000	40 000	s://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915273/
Уфа, ул. Лесотехникума, 49/1	Октябрьский	1 816,7	76 700 000	42 219	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154254520/
Уфа, ул. Бессонова, 28	Советский	946	48 400 000	51 163	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183913972/
Уфа, ул. 50 лет Октября, 15	Советский	958	52 690 000	55 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183913980/
Уфа, ул. Айская, 37	Кировский	1 424	65 000 000	45 646	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183927578/
Уфа, ул. Менделеева, 130	Кировский	1 400	80 000 000	57 143	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915811/
Уфа, ул. Свердлова, 92	Кировский	610	49 500 000	81 148	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/167737622/
Уфа, ул. Первомайская, 1/32	Орджоникидзевский	620	32 000 000	53 226	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183914872/
Уфа, ул. Менделеева, 201	Октябрьский	1 528	106 960 000	70 000	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/186450875/
Уфа, ул. Пушкина, 35	Советский	2 369	149 000 000	62 896	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/187062255/
Минимальное значение					29 167
Максимальное значение					81 148
Среднее значение					46 959

Предложения об аренде.

Таблица 0.3

Адрес	Район	Площадь, кв. м	Цена, руб. в мес	Цена, руб. кв. м в мес	Ссылка
ул. Заки Валиди, 1	Кировский	380,00	299 820	789	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915036/
ул. Сагита Агиша, 12	Советский	310,00	155 000	500	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186451481/
Айская улица, 37	Кировский	350,00	195 650	559	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915103/
ул. Менделеева, 134	Кировский	350,00	227 500	650	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183915351/
Революционная ул., 111/1	Советский	319,50	236 000	739	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/157520096/
улица Свердлова, 90	Кировский	303,00	273 003	901	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186276419/
улица Крупской, 4	Кировский	316,00	316 316	1 001	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183901738/
улица Свердлова, 69	Кировский	337,00	376 656	1 118	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/181505875/
Новомостовая улица, 8	Кировский	346,00	380 600	1 100	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186451277/
улица Ленина, 32/1	Кировский	303,00	394 420	1 302	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186451298/
улица Софьи Перовской, 38	Кировский	431,00	430 569	999	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183901940/
Революционная улица, 52	Советский	455,00	454 800	1 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186450859/
улица Пархоменко	Советский	609,00	599 865	985	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/187062166/
улица Кирова, 91	Кировский	505,00	757 500	1 500	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186704531/
улица Менделеева, 137к4	Кировский	1 155,00	1 155 000	1 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183914757/

Адрес	Район	Площадь, кв. м	Цена, руб. в мес	Цена, руб. кв. м в мес	Ссылка
улица Бессонова, 2	Советский	1 500,00	1 500 000	1 000	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/187062152/
проспект Салавата Юлаева, 47	Кировский	300,00	360 000	1 200	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186185850/
Минимальное значение					500
Максимальное значение					1 500
Среднее значение					908

Резюме

В силу множества слухов о финансовых рынках, на рынке появились разнонаправленные тенденции. Кто-то повышает цену, а кто-то понимает, что покупателей не так много. В то же время на цену продаж влияют и повысившиеся налоги, исчисляемые от кадастровой стоимости, и дальнейшие перспективы налогообложения имущества «налоговых упрощенцев». В продаже – большие площади, но демпинга цен по ним пока не наблюдается. За покупателя рынок пока бороться не готов, хотя текущая динамика показывает, что скоро видимо это начнется.

3.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости (например, ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости) с приведением интервалов значений этих факторов

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки.

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку недвижимости г. Уфы и Республике Башкирия.

1. Местоположение объекта. Местоположение является важным фактором, влияющим на стоимость недвижимости.

2. Площадь объекта. На рынке недвижимости прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3. Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4. Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5. Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности.

6. Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7. Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Уфе стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкции, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

11. Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

12. Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

4. НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование (НЭИ) земельного участка и улучшений – это вероятное, законное, физически возможное, экономически целесообразное и финансово осуществимое использование, которое приводит к максимальной продуктивности объекта и наивысшей его стоимости.

Совокупность процедур отыскания и обоснование выбора варианта НЭИ из множества альтернативных вариантов использования объекта оценки, называется анализом НЭИ.

Анализ НЭИ объекта оценки проводится по критериям соответствия законодательству, физической осуществимости, экономической целесообразности и финансовой осуществимости, максимальной доходности и наивысшей стоимости.

Алгоритм поиска варианта наиболее эффективного использования оцениваемого объекта недвижимости состоит из этапов:

- составляется максимально полный (по возможности исчерпывающий) перечень вариантов использования, которые «в принципе» могут быть реализованы на базе оцениваемого объекта недвижимости;
- из составленного перечня исключаются те принципиально возможные варианты, реализация которых может встретить непреодолимые препятствия вследствие законодательных и нормативно-правовых ограничений;
- на третьем этапе анализа НЭИ определяются возможности физической осуществимости вариантов, остающихся в перечне после процедур предыдущего этапа. На этом очередном этапе из перечня исключаются варианты, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка. Из этого перечня исключаются также варианты, которые не могут быть реализованы из-за невыполнимости каких-либо звеньев технологической цепочки планируемого строительства;
- законодательно разрешенные и физически осуществимые варианты остаются в перечне потенциально возможных вариантов только в случае их экономической целесообразности;
- на пятом этапе из экономически целесообразных вариантов выбирается вариант использования оцениваемого объекта недвижимости, обеспечивающий собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость объекта оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Недвижимость — это имущество, которое практически может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта недвижимости соответствует определенная величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наиболее эффективным.

- Разрешенное и текущее использование объекта в настоящее время – нежилое (свободное назначение).
- Законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на указанное использование оцениваемого объекта не зарегистрировано.
- Технические характеристики делают физически осуществимым вариант эксплуатации помещений, как выполняющих общественные (преимущественно торговые) функции.
- Критерием экономической целесообразности является положительный возврат инвестируемого капитала, то есть возврат, равный или больший расходов на компенсацию затрат по содержанию, финансовых обязательств и начальных инвестиций.

Поскольку имущество используется по своему функциональному назначению, можно сделать вывод о том, что, оцениваемая недвижимость, соответствует своему функциональному назначению и изменение его текущего профиля не целесообразно.

Существующее состояние экономики окружающей территории, перспективы развития района и ожидаемые изменения, позволяют утверждать, что собственник/владелец в ближайшее время будет эксплуатировать помещения в текущем качестве (в качестве помещений свободного назначения).

Из всех экономически целесообразных вариантов использования, тот вариант использования объекта оценки, который обеспечивает собственнику максимальную доходность и максимальную стоимость, признается вариантом, отвечающим принципу НЭИ объекта оценки.

Учитывая первоначальное назначение, конструктивные особенности рассматриваемого недвижимого имущества - вариантом наиболее эффективного использования является использование оцениваемого имущества только под нежилое (преимущественно свободного назначения).

ВЫВОДЫ:

- Основываясь на анализе рынка и вышеуказанных критериев возможного использования, и, принимая во внимание расположение объекта оценки, разрешенное использование, объемно-планировочные решения помещений, а также исходя из целей и задач настоящей оценки, наиболее эффективное оцениваемого объекта, рассматривалось по текущему (фактическому) использованию, т. е. в качестве объекта коммерческой недвижимости, а именно нежилых помещений свободного назначения.

5. Описание процесса оценки в части применения подхода (подходов) к оценке

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Сравнительный подход (sales comparison approach or market approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Доходный подход (income approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объектов. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную оценку объекта собственности на основании данных того метода или методов, которые расценены как наиболее надежные.

Согласно ФСО № 1, п. 20, Оценщик при проведении оценки имущества обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Соответственно, при проведении оценки используются (или обоснуется отказ от использования) три основных подхода: затратный, сравнительный и доходный. Возможность и целесообразность применения тех или иных подходов к оценке зависит от характера оцениваемого имущества, а также доступности и качества необходимой исходной информации.

При этом, необходимо отметить, что применение все трех подходов иногда невозможно и/или ведет к получению необъективных результатов. В этом случае достаточно ограничиться теми методами, применение которых оправдано и возможно в условиях конкретного предприятия, с точки зрения имеющихся данных и сформулированного назначения анализа.

5.1. Затратный подход

Затратный подход (cost approach) - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

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

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

Затратный подход основан на принципе замещения, согласно которому предполагается, что разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем стоимость строительства объекта, аналогичного по своей полезности оцениваемому объекту.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка как свободного и доступного для наиболее эффективного использования;
- оценка затрат на воспроизводство (затрат на замещение) объекта оценки на дату оценки;
- оценка косвенных издержек, имеющих место в период после окончания строительства и до достижения первоначально свободным зданием рыночного уровня занятости и обустройства;
- оценка подходящей для данного проекта величины прибыли предпринимателя (инвестора);
- оценка величины накопленного износа;
- оценка затрат на воспроизводство или замещения воспроизводства с учетом накопленного износа;
- оценка стоимости полного права собственности на объект оценки на основе затратного подхода.

Применение затратного подхода в текущих экономических и правовых условиях не представляется возможным без использования достаточно широкого спектра различного рода допущений и предположений, совокупность которых противоречит ключевым принципам оценки изложенных в ФСО.

В частности:

- объект оценки является встроенно-пристроенным нежилым помещением, не представляется возможным корректно определить долю строительных затрат, приходящихся на данные помещения из общего объема затрат на строительство здания.
- затратный подход основывается на гипотетическом равновесии рынка, который в реальности отсутствует;

- отсутствует развитый рынок земельных участков, реальные сделки осуществляются в неравновесных рыночных условиях;
 - отсутствует определённость в величине оптимальной прибыли девелопера, поскольку рентабельность проекта зависит от целой группы нерыночных факторов;
- отсутствует возможность корректного определения суммы прямых и косвенных издержек строительства, поскольку допустимые источники информации не отвечают принципам достоверности, так как, как правило, выражают частное мнение (суждение).

Учитывая изложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным не применять затратный подход к оценке стоимости объекта недвижимого имущества.

5.2. Сравнительный подход

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

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

Сравнительный подход основан на принципе замещения, то есть предполагается, что рациональный покупатель не заплатит за конкретную собственность больше, чем обойдется приобретение другой сходной собственности, обладающей такой же полезностью.

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Данный подход наиболее полно отвечает требованиям учета конъюнктуры рынка коммерческой недвижимости. Оценщик располагает достоверной и доступной для анализа информацией о ценах и характеристиках объектов-аналогов. Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить сравнительный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

5.3. Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания.

Принцип ожидания - принцип оценивания недвижимости, в соответствии с которым рыночная стоимость недвижимости равна текущей ценности будущего дохода или благ, производимых недвижимостью, с точки зрения типовых покупателей и продавцов

Этот принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость, ожидая в будущем доходы или выгоды.

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

- исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения.

Имеющаяся в распоряжении информация Оценщика позволяет применить доходный подход.

Учитывая вышеизложенное, а также на основании п. 20 Федерального Стандарта Оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО № 1), утвержденного приказом Минэкономразвития РФ от 20 мая 2015 г., № 297, а также, ст. 14 ФЗ-135 «Об оценочной деятельности в РФ», Оценщик счел возможным применить доходный подход к оценке рыночной стоимости Объекта оценки.

ВЫВОДЫ:

Исходя из целей и задач настоящего Отчета, для определения рыночной стоимости объекта оценки целесообразно использовать:

- сравнительный подход (метод сопоставимых продаж (прямого сравнения));
- доходный подход (метод капитализации дохода);

6. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

6.1. Метод сопоставимых продаж (прямого сравнения)

Подход к оценке с точки зрения сопоставимых продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Метод сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи.

При использовании метода сопоставимых продаж эксперт анализирует сопоставимые объекты, которые были проданы за последнее время, и делает поправки к цене на различия, которые имеются между оцениваемым и сопоставимыми объектами.

Все корректировки определяются от цены продажи сопоставимого объекта с целью исключения различий между ним и объектом оценки; таким образом, сопоставимый объект делается настолько похожим на оцениваемый, насколько это возможно. Все корректировки производятся в соответствии с экспертной шкалой, разработанной оценщиком и основывающейся на долговременной статистике, а так же с учетом текущих тенденций на рынке коммерческой недвижимости.

Метод прямого сравнительного анализа продаж предполагает следующую последовательность этапов:

- Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
- Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершение сделки произошло в свободных рыночных условиях.
- Подбор подходящих единиц измерения и проведения сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
- Сравнение по отдельным элементам оцениваемого объекта и отобранных аналогичных объектов, проданных и продающихся на рынке, корректировка цен объектов – аналогов.
- Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведения их к одному стоимостному показателю или группе показателей.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы сравнения для внесения корректировок к ценам объектов - аналогов, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- ✓ Совершенная сделка или предложение (поправка учитывает разницу между стоимостью предложения и фактической ценой сделки).
- ✓ Переданные имущественные права (поправка учитывает разницу юридического статуса (набора прав) между оцениваемой недвижимостью и сопоставимым объектом).
- ✓ Рыночные условия = время (поправка для учета изменений рынка со времени сопоставимой продажи и до даты оценки).
- ✓ Местоположение (степень привлекательности участка расположения объекта для текущего использования).
- ✓ Физические характеристики (выявляются и рассматриваются только крупные физические сходства и различия, часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках):
 - Отличие в площадях;
 - Отличие в объеме.
 - Состояние объекта.
 - Дополнительные улучшения.
 - Компоненты, не связанные с недвижимостью.

Под объектами-аналогами понимаются объекты, которые представляют собой базу для сопоставления с оцениваемым по сравнительным характеристикам.

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими.

Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения стоимости на недвижимость.

Чтобы привести объекты сравнения к образцу, исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки стоимости объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом

корректировка может применяться либо к общей цене (стоимости), либо к цене (стоимости) за единицу сравнения.

Наиболее оптимальным является подбор трех - пяти объектов – аналогов. При этом при подборе необходимо обязательно учитывать время, когда выставляется к продаже объект – аналог должно совпадать с датой проведения оценки или быть максимально приближено, в противном случае придется приводить поправку на дату предложения.

Также при подборе аналогов следует учитывать, что местоположение аналогов должно совпадать с местоположением объекта оценки. Максимально должны быть приближены или совпадать общая площадь аналогов и объекта оценки. В противном случае подобранные объекты будет необходимо корректировать на существующие различия.

В рамках настоящего Отчета проводится оценка рыночной стоимости имущественных прав на встроенные помещения общей площадью 2169,20 кв. м в здании Торгово-выставочного центра. На дату оценки, данное имущество используется по прямому назначению в качестве нежилых помещений свободного назначения.

Основными факторами коммерческой привлекательности, влияющими на стоимость объектов данного типа, являются:

- местоположение;
- площадь;
- капитальность здания;
- подъездные пути и наличие парковки;
- фактическое использование;
- наличие инженерных коммуникаций;
- техническое состояние.

Данные факторы predeterminedелили критерии подбора аналогов: помещений свободного назначения в ТЦ, помещений торгового назначения, находящихся в районах сопоставимых с местоположением объекта оценки.

Для дальнейших расчетов выбран сегмент «вторичного» рынка, связанный с продажей аналогичных помещений в собственность не только государственно–административными органами, но и частными владельцами – юридическими и физическими лицами.

Выбор аналогов производился на основании сборников банков данных инвестиционных агентств недвижимости и риэлтерских фирм г. Уфы, баз данных Internet.

Анализ структуры спроса и предложения на рынке продаж объектов подобного типа, проведенный Оценщиком, выявил следующие предложения в данном сегменте рынка - данные об отобранных для сравнения объектах приведены в таблице 6.1.

Таблица 0.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Источник информации	-	https://ufa.move.ru/objects/prodaetsya_ploschadyu_2616_kvm_ul_mendeleeva_217a_6805244518/	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/154254520/	https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/torgovoe_pomeschenie_po_ul.mendeleeva_d._134_1219075090	https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915273/
Контакты продавца	-	+7 962 524-55-06	+7 347 214-91-88	+7 937 161-54-58	+7 347 225-61-24
Адрес месторасположения	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	Уфа, ул. Менделеева, 217а	Уфа, ул. Лесотехникума, 49/1	Уфа, ул. Менделеева, 134	Уфа, ул. Менделеева, 21
Район	Советский	Октябрьский	Октябрьский	Кировский	Кировский
Дата предложения/ актуальность объявления		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Переданные имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Объемно-планировочные и технические характеристики	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение	Встроенное помещение
Общая площадь, в т.ч.	2 169,2	2 616,00	1 816,70	4 514,30	938,00
Площадь помещений 1-го этажа	2060,1	743,2	1 816,7	2 281,4	833,5
Площадь помещений выше 1-го этажа	109,1	0	0,0	2 232,9	104,5
Площадь помещений цокольный этаж	0	1872,8	0,0	0	0
Площадь помещений в подвале	0	0	0	0	0
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Без отдельного входа
Предложение, руб.	-	100 000 000	76 700 000	178 240 000	37 520 000
Цена за 1 кв. м, руб.	-	38 226	42 219	39 483	40 000
Фотография					

6.2. Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 0.2

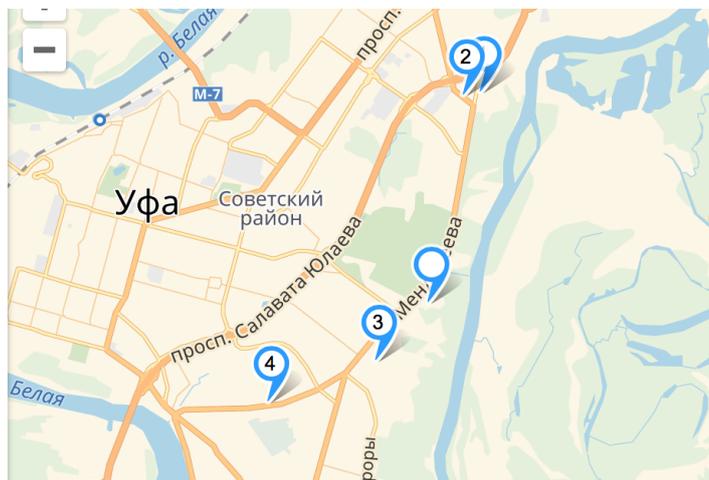
Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена продажи	руб.		100 000 000	76 700 000	178 240 000	37 520 000
Общая площадь	кв.м	2 169,2	2 616,0	1 816,7	4 514,3	938,0
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб.		100 000 000	76 700 000	178 240 000	37 520 000
2. Цена 1 кв.м общей площади	руб./кв.м		38 226,30	42 219,41	39 483,42	40 000,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-10,80%	-10,80%	-10,80%	-10,80%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 097,86	37 659,71	35 219,21	35 680,00
<i>Переданные имущественные права</i>		собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 097,86	37 659,71	35 219,21	35 680,00
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 097,86	37 659,71	35 219,21	35 680,00
<i>Местоположение</i>		г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	Уфа, ул. Менделеева, 217а	Уфа, ул. Лесотехникума, 49/1	Уфа, ул. Менделеева, 134	Уфа, ул. Менделеева, 21
		Советский	Октябрьский	Октябрьский	Кировский	Кировский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 097,86	37 659,71	35 219,21	35 680,00
<i>Площадь объекта</i>		2169,2	2 616	1 817	4 514	938
Корректировка	%		2,34%	-2,18%	9,51%	-9,88%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 895,75	36 838,73	38 568,56	32 154,82
<i>Состояние объекта</i>		Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		34 895,75	36 838,73	38 568,56	32 154,82
<i>Этаж</i>		Подвал (уровень 1 этажа)	1 этаж, цоколь	1 этаж	1,2 этаж	1 этаж +антресоль
Корректировка	%		14,00%	-0,70%	6,70%	0,90%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 781,16	36 580,86	41 152,65	32 444,21
<i>Прочие корректировки</i>		Отдельный вход	Отдельный вход	Общий вход	Общий вход	Отдельный вход
Корректировка	%		0%	17,65%	17,65%	0,00%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 781,16	43 037,38	48 416,09	32 444,21
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0,0%	0,0%	0%
Скорректированная цена	руб./кв.м		39 781,16	43 037,38	48 416,09	32 444,21
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			27,14%	29,93%	44,66%	21,58%

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			3,684598379	3,341129302	2,23914017	4,633920297
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			26,51%	24,04%	16,11%	33,34%
Удельная стоимость 1 кв. м. площади	руб./кв.м		39 508,90			
Справедливая стоимость, руб. включая НДС	руб.		85 702 706			

на этаже б

Список объектов

- ④ Уфа, улица Менделеева, 21
- ③ Уфа, улица Менделеева, 134
- ② Уфа, улица Лесотехникума, 49/1
- ① Уфа, улица Менделеева, 217А
- Уфа, улица Менделеева, 158

**Мотивация корректировок**

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана цена за 1 кв. м общей площади помещений, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировокПередаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость. В объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов входит право собственности и оцениваемого объекта входит права по договору инвестирования. Учитывая 100% степень строительной готовности объекта и получение разрешения на ввод в эксплуатацию объекта, корректировка не вводится.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов.

Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. По данным «Сборника рыночных данных» СРД-2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», ноябрь 2017. Так как объект оценки расположен в Торгово-выставочном комплексе, и является помещением свободного назначения, где есть автомагазин, то скидка на торг применяется для торговых объектов. Скидки на торг при продаже объектов торгового назначения в крупных городах составляют в среднем, 10,8%.

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
Крупные города									
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.-Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята в размере 10,8.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на этаж расположения

Величина корректировки на этаж расположения была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости-2017. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2017.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017.

Таблица 0.3

Показатель	Среднее значение
Отношение цен офисно - торговых объектов, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,73
Отношение цен офисно - торговых объектов, расположенных в цокольном, к ценам аналогичных объектов на 1-ом этаже	0,82
Отношение цены офисно - торговых объектов, расположенных на втором и выше этажах, к цене такого же объекта расположенном на 1-ом этаже	0,86

Коэффициенты для корректировки на этаж расположения

Таблица 0.4

Фактор	Характеристика фактора	Коэффициент
Этаж расположения	1-ый этаж	1,00
	Подвал	0,73
	Цоколь	0,82
	2-ой этаж и выше	0,86

Корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$K = D_{1-\text{гоэтажа}} \times C_{1-\text{гоэтажа}} + D_{\text{подвала}} \times C_{\text{подвала}} + D_{\text{выше1-гоэт.}} \times C_{\text{выше1-гоэт.}} + D_{\text{цоколь}} \times C_{\text{цоколь}},$$

где:

K – безразмерный коэффициент, характеризующий зависимость стоимости помещений от этажа их расположения в здании;

$D_{1-\text{гоэтажа}}$ – доля 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{1\text{-го этажа}}$ – удельная стоимость 1 кв. м 1-го этажа (так как стоимость 1 кв. м помещений, расположенных на 1-ом этаже, выше стоимости 1 кв. м подвала, цокольного этажа и помещений, расположенных выше 1-го этажа, то $C_{1\text{-го этажа}}=1$);

$D_{\text{подвала}}$ - доля подвала от общей площади помещения;

$C_{\text{подвала}}$ – удельная стоимость 1 кв. м подвала по отношению к стоимости 1-го этажа (0,73);

$D_{\text{выше 1-го эт.}}$ - доля помещений, расположенных выше 1-го этажа от общей площади помещения;

$C_{\text{выше 1-го эт.}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных выше 1-го этажа к стоимости 1-го этажа (0,76).

$D_{\text{цоколь.}}$ - доля помещений, расположенных в цокольном этаже от общей площади помещения;

$C_{\text{цоколь}}$ – удельная стоимость 1 кв. м помещений, расположенных в цокольном этаже к стоимости 1-го этажа (0,82).

Итоговая корректировка на этаж расположения рассчитывается по следующей формуле:

$$i = \left(\frac{K_{oc}}{K_{ан}} \right) - 1,$$

где:

K_{oc} – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта оценки;

$K_{ан}$ – безразмерный коэффициент, учитывающий этажность объекта-аналога.

Так как уровень подвала равняется уровню 1 этажа, то расчет корректировки на этаж ведется как для 1 этажа

Таблица 0.5

Наименование	Объект оценки	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Площадь 1-го этажа	2 060,1	743,2	1 816,7	2 281,4	833,5
Площадь выше 1-го этажа	109,1	0,0	0,0	2 232,9	104,5
Площадь цокольного этажа	0,0	1 872,8	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 169,2	2 616,0	1 816,7	4 514,3	938,0
Доля помещений 1-го этажа	0,950	0,284	1,000	0,505	0,889
Доля помещений выше 1-го этажа	0,050	0,000	0,000	0,495	0,111
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,716	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,993	0,871	1,000	0,931	0,984
Значение корректировки, %		14,0%	-0,7%	6,7%	0,9%

Полученные данные были использованы при расчете корректировки на расположение помещений в здании (этажность).

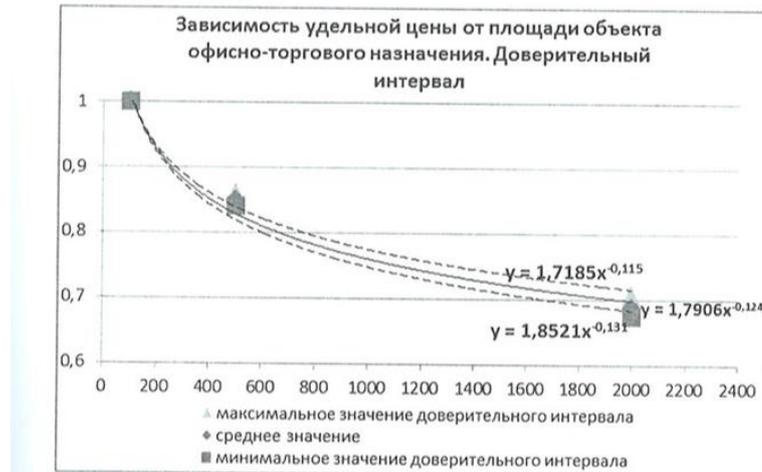
Местоположение

Корректировка не проводилась, так как все аналоги и объект оценки находятся на первых линиях оживленных улиц, в районах с сопоставимой транспортной доступностью и коммерческой привлекательностью, отсутствуют существенные различия по этому признаку.

Общая площадь помещений

Поскольку площади объекта оценки и объектов аналогов отличаются, оценщиком было принято решение провести корректировку. Как правило, цена продажи 1 кв. м объекта недвижимости с большей площадью меньше, чем аналогичный показатель для объекта с меньшей площадью. Для проведения корректировки на общую площадь оценщик использовал данные аналитического издания «Справочника оценщика недвижимости-2017. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А. – Нижний Новгород, 2017.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017.

Согласно материалам данного справочника корректировка на площадь определяется по средней зависимости удельной цены от площади объекта.



$$Y = 1,7906 X^{-0,124}$$

Данная формула отражает зависимость удельной цены от площади объекта офисно-торгового назначения. Итоговая поправка по данному фактору рассчитывалась на основе следующей формулы:

$$K_{\Pi} = \left(\frac{C_{\text{ОО}}}{C_{\text{ОА}}} - 1 \right) \times 100\%$$

Расчет корректировки на общую площадь

Таблица 0.6.

Показатели	Оцениваемый объект	Объект-аналог №1	Объект-аналог №2	Объект-аналог №3	Объект-аналог №4
Общая площадь, кв.м	2 169,2	2 616	1 817	4 514	938
Корректирующий коэффициент	0,6907	0,6749	0,7061	0,6307	0,7664
Корректировка на общую площадь, округленно, %	-	2,34%	-2,18%	9,51%	-9,88%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j}$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i -ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i -ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – количество аналогов.

Корректировка на обеспеченность отдельным входом

Величина корректировки на обеспеченность отдельным входом была определена на основании данных – «Справочника оценщика недвижимости-2017. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода, под редакцией канд. техн. наук Лейфера Л.А.. – Нижний Новгород, 2017.: ООО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», 2017.

Таблица 0.7

Показатель	Среднее значение	Доверительный интервал	
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной ставке аренды такого же объекта с отдельным входом	0,85	0,84	0,86

Объекты-аналоги №№2,3 имеют общий вход в отличие от объекта оценки, таким образом, вводим обратную корректировку в размере $1/0,85=1,1765$ или 17,65%.

6.3. Заключение о справедливой стоимости, рассчитанной сравнительным подходом

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

**Справедливая стоимость Объекта оценки,
рассчитанная сравнительным подходом, составит, с учетом НДС (18 %):**

85 702 706 (Восемьдесят пять миллионов семьсот две тысячи семьсот шесть) руб.

7. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

Доходный подход оценки недвижимости отражает мотивацию типичного покупателя доходной недвижимости: ожидаемые будущие доходы с требуемыми характеристиками. Учитывая, что существует непосредственная связь между размером инвестиций и выгодами от коммерческого использования объекта инвестиций, стоимость недвижимости определяется как стоимость прав на получение приносимых ею доходов. Эта стоимость (рыночная, инвестиционная) определяется как текущая стоимость будущих доходов, генерируемых оцениваемым активом.

На практике в рамках доходного подхода наиболее часто применяют методы прямой капитализации и дисконтированных денежных потоков.

В основе этих методов лежит анализ и оценка чистого операционного дохода и коэффициента капитализации или дисконтирования соответственно.

Метод (капитализации доходов) прямой капитализации - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации.

Метод прямой капитализации доходов используется, если прогнозируются постоянные и плавно изменяющиеся с незначительным темпом доходы. Если в перспективе ожидается неопределенная ситуация относительно будущих доходов, то целесообразно использовать также метод прямой капитализации, опираясь на ретроспективные и текущие данные по продажам и арендным соглашениям применительно к объектам-налогам.

Метод дисконтированных денежных потоков - метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемой из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций. Метод дисконтированных денежных потоков применим, когда динамика изменения дохода значительна или если изменения имеют нерегулярный характер, то используется дисконтирование денежного потока.

Доходный подход основывается на принципе ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ (дохода). При применении данного подхода анализируется способность недвижимости приносить определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от продажи.

Приобретение недвижимости обычно является вложением капитала с целью извлечения прибыли. Эта предпосылка является основанием для применения двух направлений доходного подхода:

1. Прямая капитализация годового дохода. Этот метод предусматривает выбор нормы капитализации, отражающей достаточно точную связь между величиной стоимости недвижимого имущества и текущим доходом от его эксплуатации.

2. Дисконтирование денежного потока. Метод основан на приведении разновременных денежных потоков к их текущей величине стоимости посредством использования нормы дисконтирования.

При работе по каждому из методов необходимо рассчитать доходы и расходы от эксплуатации недвижимости.

Учитывая тот факт, что оцениваемое, в рамках доходного подхода, имущество находится в рабочем состоянии и может приносить стабильный доход продолжительное время, то для расчета Объекта оценки Оценщик использовал метод прямой капитализации.

Для расчета использовалась следующая методика:

1. Определение потенциального валового дохода:

$$\text{ПВД} = A_1 * S_1 + A_2 * S_2 + \dots + A_i * S_i,$$

где:

ПВД - потенциальный валовый доход;

A_i - ставка арендной платы с i -й площади;

S_i - размер i -й площади, кв. м.

2. Определение действительного валового дохода:

$$\text{ДВД} = \text{ПВД} * (1 - K_{\text{и}})$$

где:

ДВД - действительный валовый доход;

ПВД - потенциальный валовый доход;

$K_{\text{и}}$ - коэффициент недоиспользования площади помещений.

3. Определение чистого операционного дохода:

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОПР},$$

где:

ЧОД - чистый операционный доход;

ДВД - действительный валовый доход;

ОПР - операционные расходы.

4. Определение операционных расходов (годовых):

$$\text{ОПР} = \text{O}_{\text{ни}} + \text{O}_{\text{с}} + \text{O}_{\text{з}} + \text{O}_{\text{к}} + \text{O}_{\text{у}} + \text{O}_{\text{кз}}$$

где:

$\text{O}_{\text{ни}}$ - налог на имущество;

$\text{O}_{\text{с}}$ - расходы на страхование имущества;

$\text{O}_{\text{з}}$ - платежи за права землепользования;

$\text{O}_{\text{к}}$ - коммунальные платежи и эксплуатационные расходы;

$\text{O}_{\text{у}}$ - расходы на управление;

$\text{O}_{\text{кз}}$ - капитальные резервы.

5. Определение ставки капитализации.

6. Определение итоговой рыночной стоимости как отношение чистого операционного дохода и ставки капитализации.

Метод капитализации дохода основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена как его способность приносить доход в будущем.

Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

- оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой;
- определение потерь, которое производится на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является эффективным валовым доходом;
- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;
- полученный чистый операционный доход пересчитывается в текущую (рыночную) стоимость объекта.

Общие положения

Для оценки стоимости в методе прямой капитализации применяется формула:

$$V = \frac{NOI}{Ry}, \quad \text{где:}$$

V - рыночная стоимость, ден. ед.;

NOI - чистый операционный доход, ден. ед.;

Ry - коэффициент капитализации (ставка капитализации).

Принятые допущения

Традиционно сложилось так, что при оценке недвижимости основным источником доходов считается аренда оцениваемого объекта. Аренда объекта, как правило, проявляется в двух основных формах:

- аренда объекта в целом (здание, земельный участок);
- аренда части объекта (комната, квартира, офисное или торговое помещение, парковочное место, гараж в кооперативе и т. п.).

В данном случае для дальнейших расчетов были приняты определенные допущения, т. е. предполагается, что оцениваемое недвижимое имущество будет и в дальнейшем длительное время сдаваться в аренду, что в полной мере позволяет Оценщику применить в рамках доходного подхода метод капитализации дохода.

7.1. Формирование денежного потока

Исходные данные для составления реконструированного отчета о доходах и расходах принимаются в соответствии с выполненными маркетинговыми исследованиями рынка (конкретного сектора рынка) недвижимости, а также действующей нормативной базой по эксплуатации зданий и сооружений.

Определение доходной части

Чистый операционный доход (net operating income - NOI) - последняя статья после вычета всех затрат, включая износ и амортизацию, выплаты процентов и налоги, но до любых капиталовложений или выплат сумм по любому долгу.

Расчет величины чистого операционного дохода основан на ряде предпосылок, определяемых на экспертном уровне с привлечением достоверных источников информации.

В целях определения чистого операционного годового дохода определяется потенциальный валовой доход, приносимый недвижимостью при 100%-ной загрузке и действительный валовой доход (учитывая недозагрузку площадей, недополучение платежей). Затем из действительного валового дохода вычитаются операционные расходы (постоянные и переменные), а также отчисления в фонд замещения.

Последовательность расчета чистого операционного дохода следующая:

- определяется потенциальный валовой доход от сдачи недвижимости в аренду в первый после даты проведения оценки период на условиях рыночной арендной платы;
- рассчитывается эффективный валовой доход посредством вычитания из потенциального валового дохода предполагаемых потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости;
- определяется чистый операционный доход посредством вычитания из действительного валового дохода операционных расходов.

Потенциальный валовой доход (potential gross income - PGI) – это доход, который можно получить от недвижимости, при 100 %-ном ее использовании без учета всех потерь и расходов. Потенциальный валовой доход формируется за счет денежных потоков от плановой, рыночной и сверхплановой аренды.

Современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода:

- арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду;
- часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Арендная плата является общепринятой и наиболее широко используемой базой для определения доходности недвижимости. Именно поэтому в данном Отчете в качестве базы для определения доходности недвижимости выбрана арендная плата.

В общем случае различают три типа аренды:

Валовая аренда - все операционные расходы лежат на собственнике.

Чистая аренда - все операционные расходы, за исключением расходов, связанных с платежами, управлением и внешним ремонтом объекта, лежат на арендаторе.

Абсолютно чистая аренда - арендатор платит за все, за исключением расходов, связанных с управлением арендуемого объекта.

Потенциальный валовой доход зависит от площади оцениваемого объекта и установленной рыночной ставки арендной платы и рассчитывается по формуле:

$$PGI = A \times S,$$

где:

PGI – потенциальный валовой доход, ден. ед.;

A – рыночная ставка арендной платы (годовая), ден. ед.;

S – площадь, сдаваемая в аренду (общая площадь, кол-во машиномест и т. д.).

Определение величины средней годовой ставки арендной платы

Для оценки рыночной ставки арендной платы использованы данные по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемым объектом по назначению, строительным характеристикам, местоположению, окружению, состоянию объекта, качеству конструкции, рыночной привлекательности, совокупности дополнительных удобств и пр., т. е. объекты сравнения отбирались на основании критериев, аналогичных объекту оценки.

Обоснование выбора объектов-аналогов: при выборе объектов аналогов в качестве приоритетных факторов выбирались следующее:

- целевое назначение объектов-аналогов;
- месторасположение объектов-аналогов.

Расчет арендной ставки Объекта оценки

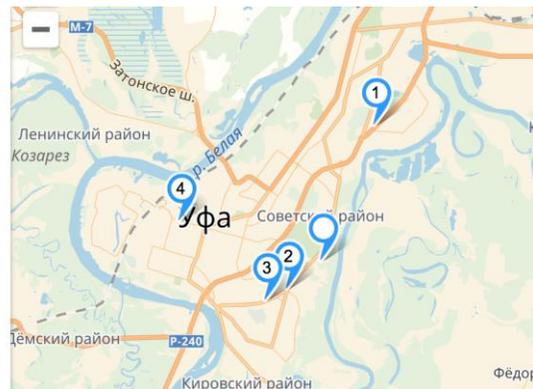
Выборка объектов-аналогов для расчета среднерыночной ставки аренды представлена в таблице ниже № 7.1.

Таблица 7.1

Наименование	Оцениваемый объект	Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Ссылка	-	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183913852/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/167751659/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183914757/	https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186452001/
Контакты продавца		+7 347 225-68-60	+7 917 408-33-48	+7 347 225-68-98	+7 347 225-67-12
Адрес месторасположения	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	г. Уфа, Жукова, 5/2	г. Уфа, ул. Менделеева, 153	г. Уфа, ул. Менделеева, 137 к4	г. Уфа, Революционная, 31
Район	Советский	Октябрьский	Советский	Кировский	Советский
Дата предложения/ актуальность объявления		Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.	Май 2018 г.
Переданные имущественные права	аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Общая площадь, в т.ч.	2 169,2	500,0	107,0	1 155,0	200,0
Площадь помещений 1-го этажа	2060,1	500	107,0	1 155,0	200,0
Площадь помещений выше 1-го этажа	109,1	0,0	0	0	0
Площадь помещений цокольный этаж	0	0	0,0	0,0	0,0
Площадь помещений в подвале	0	0	0	0	0
Состояние объекта	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Дополнительные улучшения	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены	Не выявлены
Предложение, руб. в месяц	-	525 000	101 008	1 155 000	180 000
Предложение, руб. кв. м в месяц	-	1 050	944	1 000	900
Фото					

Список объектов

- 4 Уфа, Революционная улица, 31
- 3 Уфа, улица Менделеева, 137к4
- 2 Уфа, улица Менделеева, 153
- 1 Уфа, улица Маршала Жукова, 5/2
- Уфа, улица Менделеева, 158



Итоговый расчет справедливой стоимости

Таблица 7.2

Элемент сравнения	Ед. изм.	Оцениваемый объект	Объекты сравнения			
			1	2	3	4
Цена аренды в месяц	руб. в месяц		525 000	101 008	1 155 000	180 000
Общая площадь	кв.м	2 169,2	500,0	107,0	1 155,0	200,0
<i>Единицы сравнения</i>						
1. Цена предложения	руб. в месяц		525 000	101 008	1 155 000	180 000
2. Арендная ставка	руб./кв.мв месяц		1 050,00	944,00	1 000,00	900,00
<i>Совершенная сделка или предложение</i>		сделка	предложение	предложение	предложение	предложение
Корректировка	%		-7,30%	-7,30%	-7,30%	-7,30%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.мв месяц		973,35	875,09	927,00	834,30
<i>Переданные имущественные права</i>		аренда	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		973,35	875,09	927,00	834,30
<i>Условия рынка (время продажи)</i>		типичные	типичные	типичные	типичные	типичные
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		973,35	875,09	927,00	834,30
<i>Местоположение</i>		г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6	г. Уфа, Жукова, 5/2	г. Уфа, ул. Менделеева, 153	г. Уфа, ул. Менделеева,137 к4	г. Уфа, Революционная,31
		Советский	Октябрьский	Советский	Кировский	Советский
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		973,35	875,09	927,00	834,30
<i>Площадь объекта</i>		Сдается блоками	500,0	107,0	1 155,0	200,0
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		973,35	875,09	927,00	834,30
<i>Состояние объекта</i>		хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Корректировка	%		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		973,35	875,09	927,00	834,30
<i>Этаж</i>		Подвал (уровень 1 этажа + антресоль)	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка	%		-0,70%	-0,70%	-0,70%	-0,70%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		966,54	868,96	920,51	828,46
<i>Прочие корректировки</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		966,54	868,96	920,51	828,46
<i>Компоненты, не связанные с недвижимостью</i>		отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
Корректировка	%		0%	0%	0%	0%
Скорректированная арендная ставка	руб./кв.м в месяц		966,54	868,96	920,51	828,46
<i>Общая валовая коррекция (сумма корректировок по модулю)</i>			8,00%	8,00%	8,00%	8,00%
Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)			12,5	12,5	12,5	12,5
Вес объекта-аналога с учетом коэффициента соответствия			25,00%	25,00%	25,00%	25,00%
Удельная арендная ставка 1 кв. м. площади	руб./кв.м в месяц с НДС и ОР		716,89			

Мотивация корректировок

Основными критериями при выборе объектов-аналогов являются:

- права собственности на объект;
- условия финансирования;
- условия и время продажи;
- физические характеристики.

Существуют следующие основные методы расчета поправок:

- метод, связанный с анализом парных продаж;
- метод прямого анализа характеристик;
- экспертный метод расчета.

В качестве единицы сравнения выбрана арендная плата за 1 кв. м общей площади, т. к. это является основным ценообразующим фактором для объектов подобного типа.

Обоснование корректировок

Передаваемые права

Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна 0 %, так как в объем передаваемых прав на помещение для объектов-аналогов и оцениваемого объекта входит право собственности.

Финансовые условия

Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка по данному фактору не проводилась.

Условия продажи

Условия продажи объектов-аналогов типичные, т.е. продавцы не были ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами не было никаких особых отношений, объекты не приобретались с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Снижение цены в процессе торгов. Цены предложений на рынке недвижимости не являются индикаторами, отражающими рыночную ситуацию в такой же мере, как курсы национальных валют или ценные бумаги крупных компаний. По данным «Сборника рыночных корректировок» СРК-2017, под редакцией ред. канд. техн. наук Е.Е. Яскевича. – М.: ООО «Научно-Практический Центр Профессиональных Оценщиков», ноябрь 2017. Скидки на торг при аренде объектов торгового назначения в крупных городах составляют в среднем, 7,3%

СРД-21, ноябрь 2017 г.

1.3.2. Корректировки на уторгование для объектов недвижимости

Использование: при проведении расчетов и корректировок.

Интернет и из периодических изданий по недвижимости (табл. 1.3.2).

Приведены отдельные данные, полученные по сведениям риэлтерских фирм, сети

Таблица 1.3.2

Значения корректировок на уторгование для объектов недвижимости в различных городах РФ

Населенный пункт	Жилая		Торговая		Офисная		Производственно-складская		Земельные участки
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа	Продажа
	Крупные города								
Воронеж	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	4-7 (5,5)	8-12 (10)	6-9 (7,5)	10-13 (11,5)	7-8 (7,5)	12-14 (13)	10-14 (12)
Екатеринбург	5-6 (5,5)	6-10 (8)	6-8 (7)	8-11 (9,5)	6-8 (7)	9-12 (10,5)	9-10 (9,5)	12-14 (13)	11-14 (12,5)
Краснодар	4-6 (5)	7-10 (8,5)	5-8 (6,5)	8-12 (10)	6-8 (7)	11-12 (11,5)	6-8 (7)	10-13 (11,5)	11-14 (12,5)
Москва	5-7 (6)	7-9 (8)	6-9 (7,5)	10-12 (11)	7-8 (7,5)	11-13 (12)	7-12 (9,5)	12-14 (13)	11-12 (11,5)
Новосибирск	5-8 (6,5)	6-9 (7,5)	7-10 (8,5)	10-13 (12,5)	6-8 (7)	9-13 (11)	6-8 (7)	11-14 (12,5)	12-14 (13)
Ростов-на-Дону	5-6 (5,5)	7-9 (8)	8-11 (9,5)	11-14 (12,5)	6-8 (7)	11-13 (12)	6-9 (7,5)	11-15 (13)	12-15 (13,5)
С.- Петербург	5-6 (5,5)	8-9 (8,5)	6-7 (6,5)	9-11 (10)	6-10 (8)	9-11 (10)	8-12 (10)	10-12 (11)	10-13 (11,5)
Среднее по крупным городам в ноябре 2017 г.	5,8	8,0	7,3	10,8	7,3	11,2	8,3	12,4	12,4

Учитывая, местоположение объекта, его физические характеристики, функциональное использование, а также спрос на данный вид недвижимости при текущих экономических условиях, величина корректировки была принята на уровне 7,3%.

Дата продажи/выставления на торги

Поскольку в расчетах используется актуальная на дату определения стоимости информация, корректировка по данному параметру не проводилась.

Корректировка на назначение

Объект оценки и объекты-аналоги, выбранные для сравнения, имеют сопоставимое функциональное назначение, следовательно, введение корректировки не требуется.

Этаж расположения

Расчет данной корректировки производился аналогично разделу 6 «Сравнительный подход» настоящего Отчета.

Таблица 7.3

Наименование	Оцениваемый объект	Объекты-аналоги			
		Объект-аналог № 1	Объект-аналог № 2	Объект-аналог №3	Объект-аналог № 4
Площадь 1-го этажа	2 060,1	500,0	107,0	1 155,0	200,0
Площадь выше 1-го этажа	109,1	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь цокольного этажа	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Площадь подвала	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Общая площадь	2 169,2	500,0	107,0	1 155,0	200,0
Доля помещений 1-го этажа	0,950	1,000	1,000	1,000	1,000
Доля помещений выше 1-го этажа	0,050	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений цокольного этажа	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Доля помещений подвала	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000
Значение	0,993	1,000	1,000	1,000	1,000
Значение корректировки, %		-0,7%	-0,7%	-0,7%	-0,7%

Весовой коэффициент для каждого аналога рассчитывается по формуле:

$$V_i = \frac{1/K_i}{1/\sum_{j=1}^n K_j},$$

где:

V_i – весовой коэффициент для i-ого аналога;

K_i – общая валовая коррекция для i-ого аналога как сумма корректировок по модулю;

n – Количество аналогов.

Представленный массив (выборки) рыночной информации не требует корректировок, отражающих степень прав собственника в отношении имущества: продавец - собственник; на условия финансирования - платеж по перечислению денежных средств.

Эффективный (действительный) валовой доход (effective gross income - EGI) – это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Оптимальным вариантом является многолетняя непрерывная аренда. В отличие от жилой недвижимости, нежилая недвижимость не может менять арендатора по причине гудвила территории (даже при прекращении рекламы постоянные клиенты туроператора будут обращаться к нему). Необходимо рассматривать портрет наиболее вероятного арендатора⁴ и исходя из этого формировать представление об уровне загрузки объекта. Факторами, влияющими на уровень загрузки объекта, являются:

- Сезонность интереса к объекту или объектам, по отношению к которым объект является вспомогательным;

⁴ Типичного потребителя можно выявить с помощью инструментов, изложенных Ф. Котлером в издании «Маркетинг менеджмент».

- Типичный срок аренды;
- Период вакантности места.

Можно вычислить коэффициент загрузки (Кз), показывающий среднюю степень занятости Объекта оценки.

$$Kз = \frac{\text{Период доходной эксплуатации}}{\text{Общий фонд времени потенциального использования}}$$

**Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	11,1%	10,4%	11,7%
2. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	13,4%	12,7%	14,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	12,3%	11,4%	13,1%

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2017» «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2017г.), для недвижимости свободного назначения уровень недозагрузки находится в диапазоне от 10,4% до 11,7%. Оценщиком было принято значения равное середине диапазона 11,1%.

Анализ и определение расходов

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Операционные расходы представляют собой периодические затраты необходимые для поддержания функциональной пригодности объекта, обеспечивающие получение валового дохода. Существуют 3 основные группы расходов:

- фиксированные (постоянные) – расходы, не зависящие по величине от степени эксплуатации объекта. Сюда относятся, прежде всего, имущественные налоги и страховые взносы, охрана.
- переменные – расходы, изменяющиеся в зависимости от степени загрузки объекта, включают в себя плату за коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора, и т.д.
- резервы на восстановление – расходы по замене на протяжении экономической жизни объекта отдельных его элементов, подверженных более быстрому износу, чем основная конструкция (кровли, ковровые покрытия, сантехника, лифтовое оборудование, наружная покраска и пр.).

Собственником Объекта оценки не выделены расходы на содержание каждого помещения в общем объеме расходов. На основе информации компании «ITF Development» (тел.: (495) 945-21-23), работающей на рынке реконструкции и управлению объектами недвижимости в Российской Федерации, среднерыночная величина операционных расходов на содержание объектов коммерческой недвижимости составляет в среднем 17-20 % от валового дохода собственника. Из них 12-15 % приходится на так называемые фиксированные расходы (налоги, страховые платежи, расходы на управление, охрана), а 5 % - на переменные расходы (коммунальные услуги, уборку, вывоз мусора и т.д.).

По данным аналитического издания «Справочник оценщика недвижимости-2016» Том 2 «Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов», Лейфер Л. А., Гришина М. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки г. Нижний Новгород - 2016г.), для недвижимости свободного

назначения уровень операционных расходов находится в диапазоне от 16,3% до 19,3% от потенциального валового дохода.

Значения расходов на содержание объекта в процентах от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 25

Класс объектов	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,8%	16,3%	19,3%
2. Высокотрендовые офисы (Офисы классов А, В)	18,6%	17,0%	20,2%
3. Высокотрендовая торговая недвижимость	18,1%	16,6%	19,7%

Для расчетов использовалось среднее значение 17,8%.

7.2. Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации представляет собой коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от ожидаемого дохода от его эксплуатации, т. е. считается, что коэффициент капитализации во многом определяется устойчивостью дохода. Более низкий коэффициент соответствует стабильному росту прибыли и, наоборот, при нестабильных прибылях ставка капитализации повышается.

Коэффициент капитализации (R_y) состоит из:

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

$$\text{Ставка капитализации} = \text{Норма прибыли на вложенный капитал} + \text{Норма возврата вложенного капитала.}$$

Ставка дисконта (R) — это ожидаемая ставка дохода на вложенный капитал в сопоставимые по уровню риска объекты инвестирования или, другими словами, это ожидаемая ставка дохода по имеющимся альтернативным вариантам инвестиций с сопоставимым уровнем риска на дату оценки.

Наиболее важным и сложным в процессе применения методов обоснования решений по инвестированию в недвижимость является вопрос определения, применяемой для пересчета будущих доходов в текущую стоимость ставки дисконтирования денежных потоков, отражающей, с одной стороны, все связанные с объектом инвестирования риски, с другой - требуемую инвестором норму прибыли на инвестированный в недвижимость капитал.

Применение низкой ставки может завязать дисконтированную стоимость будущих денежных поступлений, в результате инвесторы могут выбрать неэффективный проект и понести серьезные потери. Использование чрезмерно высокой ставки может привести к потерям, связанным с упущенной возможностью получения дохода.

Ставка дисконта отражает норму прибыли на вложенный капитал.

Кумулятивный метод (Build-up Approach) наилучшим образом учитывает все виды рисков инвестиционных вложений, связанных как с факторами общей экономической ситуации в стране, так и со спецификой рынка недвижимости.

Ставка дисконта определяется по методу кумулятивного построения следующим образом:

$$R = R_f + r_a + r_l + P_p,$$

где:

R - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

P_p - премия (надбавка) за региональный риск.

Безрисковая ставка, по сути, отражает временные предпочтения инвестора в условиях современной экономической реальности и учитывает инфляционные ожидания, то есть безрисковые вложения средств подразумевают то, что инвестор независимо ни от чего получит на вложенный капитал именно тот доход, на который он рассчитывал в момент инвестирования средств. Следует отметить, что под безрисковостью вложений имеется в виду лишь относительное отсутствие риска, не абсолютное (риск невозврата всегда присутствует), поэтому безрисковыми считаются инвестиции, получение возврата по которым определено и возврат которых гарантирует либо государство, либо банки высшей степени надежности. К таким вложениям принято относить инвестиции в государственные долговые обязательства, депозитные вклады в надежные банки и т. п.

В дальнейших расчетах, Оценщиком принято решение использовать ставку капитализации, рассчитанную путем кумулятивного построения, поскольку данный расчет максимально учитывает индивидуальные параметры помещений Объекта оценки.

В качестве безрисковой ставки для расчета текущей стоимости целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению долгосрочных рублевых ценных бумаг.

Исходя из изложенного, в качестве оптимальной безрисковой ставки для расчета текущей стоимости Объекта оценки целесообразно использовать ставку дохода, соответствующую эффективной доходности к погашению ОФЗ. На сайте Центрального Банка России представлена кривая бескупонной доходности по ОФЗ. Бескупонная доходность по облигациям сроком погашения 30 лет составляет 8,32%. Данное значение было использовано в качестве безрисковой ставки. (источник - http://www.cbr.ru/hd_base/Default.aspx?Prtid=zcyс_params)

Значения кривой бескупонной доходности государственных облигаций (% годовых)

Дата	Срок до погашения, лет											
	0,25	0,5	0,75	1	2	3	5	7	10	15	20	30
28.05.2018	6,52	6,57	6,62	6,66	6,78	6,86	7,03	7,19	7,42	7,73	7,97	8,32
25.05.2018	6,49	6,55	6,60	6,65	6,78	6,87	7,03	7,19	7,44	7,77	8,03	8,40
24.05.2018	6,55	6,59	6,63	6,67	6,77	6,85	7,01	7,18	7,43	7,75	8,00	8,35
23.05.2018	6,51	6,56	6,61	6,65	6,78	6,87	7,04	7,21	7,46	7,81	8,07	8,44
22.05.2018	6,45	6,52	6,59	6,64	6,78	6,88	7,05	7,21	7,45	7,79	8,06	8,44
21.05.2018	6,53	6,58	6,63	6,67	6,79	6,89	7,07	7,25	7,50	7,85	8,12	8,50

Более подробная информация на сайте ПАО «Московская биржа» [↗](#).

Риски вложения в объект недвижимости, в общем случае, подразделяются на два вида: систематические и несистематические. На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры этого рынка включают: изменение общей экономической ситуации; появление излишнего числа конкурирующих объектов и другие.

Несистематический риск - риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимой от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Примеры несистематического риска: трещины в фундаменте, изъятие земли для общественных нужд, разрушение объекта пожаром, введение в действие ограничений, связанных защитой окружающей среды и т. д.

Расчет показателя риска инвестирования средств в оцениваемый объект

Таблица 7.5

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>										
Ухудшение общей экономической ситуации		1								
Увеличение числа конкурирующих объектов	1									
Изменение федерального или местного законодательства	1									
<i>Несистематический риск</i>										

Вид и наименование риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Неэффективный менеджмент	1									
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	1									
Ускоренный износ здания	1									
Неполучение арендных платежей		1								
Криминогенные факторы	1									
Финансовые проверки	1									
Неправильное оформление договоров аренды	1									
Количество наблюдений	8	2	0	0	0	0	0	0	0	0
Взвешенный итог	8	4	0	0	0	0	0	0	0	0
Сумма	12									
Количество факторов	10									
Поправка на риск вложений в объект недвижимости	0,5									

Риск низкой ликвидности. Риск низкой ликвидности отражает потери, которые могут быть связаны с низкой ликвидностью данного объекта, спровоцированной, в свою очередь, низким рыночным спросом на оцениваемую недвижимость.

Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$r_i = 1 - \frac{1}{(1 + I_{\text{БЕЗРИСК}})^{C_{\text{р.ЭКСП}}/12\text{МЕС}}},$$

где:

$I_{\text{безриск}}$ – безрисковая ставка;

$C_{\text{р.эксп}}$ – срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Срок экспозиции на продажу представляет собой, в сущности – это период времени от выставления объекта на продажу до поступления денежных средств за проданный объект или типичный период времени, который необходим для того, чтобы объект был продан на открытом и конкурентном рынке при соблюдении всех рыночных условий. Срок экспозиции на продажу оцениваемого объекта в настоящее время определен для торговой недвижимости в размере от 4 до 6 месяцев. Для расчетов оценщик использовал среднее значение данного параметра равное 5 месяцам.

	Помещения (здания)							
1 Производственные								
Иркутск			6..8		5..9			3..9,9
Киров			7..9		4,5..5,5			6,1..10,8
Москва	5..8	6..9	6..9	6..12	6..10	5..11		0,8..5,5
Московская область (10-40 км. от МКАД)	6..10	6..9	8..10	8..12	5..10	6..12		0,9..4,4
Санкт-Петербург	6..9	5..9	5..8	6..10				
2 Торговые								
Иркутск			3..5	4..6	4..8	2..3		0,7..1,7
Киров	4..6	4..5	4..5	4..7				2..4
Москва	3..6	3..7	4..8	4,5..9	3,5..8	2..7		0,3..4,8
Московская область (10-40 км. от МКАД)	5..8	4..7	5..8	5..9	2..8	1..6		0,9..2,8
3 Офисные								
Москва	4..7	4..6	4..8	6..10	5..12	5..10		
Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	7..11	8..10	8..11		6..12		
Иркутск		-	3..5	4..6				
Санкт-Петербург	4..8	4..7	5..8	7..10				
4 Гостиницы								
Москва	8..9	7..8	7..8	7..9		9..14		
Московская область (10-40 км. от МКАД)	8..10	8..12	9..11	9..12		8..16		

Расчет поправки на низкую ликвидность

Таблица 7.6

Срок экспозиции, мес.	5
Риск низкой ликвидности, коэф.	3,46%

Норма возврата капитала (recapture rate) — это та ставка, которая компенсирует возврат всей суммы вложенных инвестиций при перепродаже объекта недвижимости. Норма возврата капитала определяется различными методами:

- методом Ринга;
- аннуитетным методом (методом Инвуда);
- методом формирования фондовозмещения по безрисковой ставке или методом Хоскольда.

В рамках настоящего Отчета норма возврата капитала рассчитывалась по методу Хоскольда.

Срок экономической жизни представляет собой временной отрезок, в течение которого объект можно использовать, извлекая прибыль. Это полный период времени, в течение которого улучшения вносят вклад в стоимость недвижимости. Улучшения достигают конца своей экономической жизни, когда их вклад становится равным нулю, вследствие их старения. Нормативный срок службы здания, в котором расположены помещения Объекта оценки, был определен на основании «Нормативных усредненных сроков службы жилых домов, их конструктивных элементов, отделки и инженерного оборудования (Извлечение из Положения о проведении планово-предупредительного ремонта жилых и общественных зданий, утвержденного Госстроем СССР 8 сентября 1964 г.)». Таким образом, норма возврата капитала, рассчитанная по методу Хоскольда, составит:

Расчет нормы возврата капитала

Таблица 7.6

Адрес объекта	Год постройки	Фактический возраст, лет	Типичный срок, лет	Оставшийся срок службы, лет	Норма возврата капитала, %
г. Уфа, ул. Менделеева, 158	2014	4	100	96	0,0039%

Расчет коэффициента капитализации представлен в таблице 7.7

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 7.7

Наименование	г. Уфа, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Риски вложения в недвижимость	0,50%
Безрисковая ставка	8,32%
Риск низкой ликвидности	3,46%
Ставки дисконтирования, %	12,28%
Норма возврата капитала, %	0,0039%
Коэффициент капитализации, %	12,2839%

7.3. Расчет справедливой стоимости Объекта оценки методом прямой капитализации доходов

Таблица 7.8

Параметры	Единица измерения	Расчетная формула	Значения
Общая площадь	кв. м	$S_{\text{общ}}$	2 169,2
Арендопригодная площадь	кв. м	S	1 546,7 ⁵
Ставка арендной платы, руб., с учетом НДС	руб./кв. м	АП	8 603
ПВД	руб.	ПВД=АП*S	13 306 260
Потери от недозагрузки	руб.	K_3	1 476 995
ДВД	руб.	ДВД_i=ПВД*K₃	11 829 265
Операционные расходы	руб.	ОР	2 105 609
ЧОД	руб.	ЧОД=ПВД-ОР	9 723 656
Коэффициент капитализации	%	R	12,2839%
Итоговая справедливая стоимость объекта оценки, с учетом НДС	руб.	$C=ЧОД/R$	79 157 727

Справедливая стоимость Объекта оценки, рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС 18% составляет:

79 157 727 (Семьдесят девять миллионов сто пятьдесят семь тысяч семьсот двадцать семь) руб.

⁵ По данным технического паспорта

8 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

8.1. Предпосылки согласования

Целью согласования результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Возможность получения достоверной величины стоимостной оценки при корреляции результатов по каждому из подходов оценки основывается на том, что все использованные подходы отражают:

1. Возможность определить действительные намерения потенциального покупателя или продавца.
2. Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
3. Способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств.
4. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность).

С целью определения точности расчета справедливой стоимости каждого из использованных подходов влияние на итоговый результат проанализированы сильные и слабые стороны каждого из подходов.

Расчет справедливой стоимости объекта оценки произведен двумя подходами: доходным и сравнительным. Так же приведен обоснованный отказ от использования затратного подхода.

В таблице приведены результаты по каждому из подходов.

Полученные результаты

Таблица 8.1

Адрес объекта оценки	Справедливая стоимость Объекта оценки		
	рассчитанная		
	доходным подходом, руб.	сравнительным подходом, руб.	затратным подходом, руб.
Республика Башкортостан, г. Уфа, Советский район, ул. Менделеева, 158, номер на этаже 6	79 157 727	85 702 706	не применялся

8.2. Обоснование использованных весовых коэффициентов

Подходы (методы) сравниваются по следующим критериям:

- возможность отразить действительные намерения продавца и/или потенциального покупателя;
- качество, тип, обширность информации, на основании которой проводился анализ;
- способность методов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денежных средств;
- способность учитывать специфические особенности объекта (ценообразующие факторы), влияющие на его стоимость (такие как местоположение, размер, потенциальная доходность и пр.).

Затратный подход полезен, в основном, для оценки объектов, уникальных (специфичных) по своему виду и назначению, для которых рынка либо не существует, либо он недостаточно развит.

При более подробном изучении базовых принципов трех подходов к стоимости, можно увидеть фундаментальное отличие затратного подхода от остальных. Методы сравнительного и доходного подходов основаны на определении денежных сумм, поступающих от операционных сделок с собственностью, - арендных платежей или цены продажи объекта. Затратный же подход рассматривает объект недвижимости как совокупность материалов, трудовых затрат, а также стоимости управления. Независимость данного подхода от материального выражения сделок с объектом недвижимости создает одно из главных преимуществ затратного подхода при оценке стоимости объектов, поэтому полученные результаты в достаточной мере отражают рыночную стоимость каждого оцениваемого объекта. Использование методов затратного подхода наиболее привлекательно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях ориентируются на затраты. В конкретном случае, затратный подход не применялся.

Методы сравнительного подхода не учитывают будущие тенденции развития рынка, однако наиболее реально отражают ситуацию на рынке, соответствующую дате оценки, и в большей степени соответствуют типичной мотивации основных субъектов рынка. Оценка на основе сравнительного анализа продаж базируется на анализе развитого рынка предложений по купле-продаже недвижимости, поэтому

реально отражает ликвидность оцениваемого недвижимого имущества при наличии большого и качественного объема информации. С учетом вышеизложенного сравнительному подходу присваивается коэффициент 0,50.

Доходный подход оперирует прогнозными данными, опираясь на которые рассчитываются основные анализируемые величины.

Следует отметить, что имеются риски при наиболее эффективном использовании объекта, что может привести как к большему, так и меньшему доходу. Необходимо учесть, что слабостью данного подхода в значительной степени является отсутствие четкой зависимости арендных ставок сдаваемого в аренду имущества от его качества. С учетом вышеизложенного доходному подходу присваивается коэффициент 0,50.

8.3. Согласование полученных результатов

Задача согласования заключается в сведении различных результатов в единую интегрированную оценку стоимости имущества. При согласовании результатов оценки стоимости с учётом вклада каждого из них, вероятность получения более точного и объективного значения стоимости объекта значительно возрастает.

Расчет весовых коэффициентов

Таблица 8.2

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность информации	50	50
Полнота информации	50	50
Способность учитывать действительные намерения продавца и покупателя	50	50
Способность учитывать конъюнктуру рынка	50	50
Способность учитывать размер объекта	50	50
Способность учитывать местоположение объекта	50	50
Способность учитывать доходность объекта	50	50
Допущения, принятые в расчетах	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки	50	50
Весовые показатели достоверности метода оценки, принятые для расчетов	50	50

Таблица согласования результатов, полученных всеми примененными подходам

Таблица 8.3

Показатель	Справедливая стоимость, полученная в рамках доходного подхода, руб., с учетом НДС	Справедливая стоимость, полученная в рамках сравнительного подхода, руб., с учетом НДС
Стоимость, тыс. руб.	79 157 727	85 702 706
Вес метода	0,5	0,5
Справедливая стоимость Объекта оценки, руб. округл. включая НДС	82 430 000	

9. Заключение об итоговой величине Справедливая стоимости Объекта оценки

Таблица 8.4

Объект оценки	Площадь, кв. м	Справедливая стоимость объекта оценки с НДС, руб.	Справедливая стоимость объекта оценки без НДС, руб.	НДС, 18%, руб.
Нежилое помещение, общей площадью 2169,2 кв. м, адрес (местоположение): 450000, Республика Башкортостан, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6; Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	2169,20	82 430 000	69 855 932,20	12 574 067,80

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, а также с учетом специфики рассматриваемого объекта, можно сделать вывод о том, что:

Справедливая стоимость Объекта оценки

по состоянию на дату оценки, составляет, включая НДС 18%:

82 430 000 (Восемьдесят два миллиона четыреста тридцать тысяч) руб.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО № 7), утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611, после проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итогового результата оценки стоимости недвижимости, приводит свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость.

Критериями, влияющими на диапазоны стоимости, являются: оборачиваемость объектов (частота сделок), а также развитость рынка.

Диапазоны, в которых может лежать справедливая стоимость объекта оценки, % (учет двух из трех критериев)

		Оборачиваемость объектов (частота сделок)		
		низкая (крупные объекты коммерческой недвижимости, объекты с уникальными характеристиками)	средняя (коммерческая недвижимость среднего масштаба)	высокая (стандартные квартиры и коммерческие объекты малого масштаба)
Развитость рынка	низкая (депрессивные регионы; объекты на значительном удалении от региональных центров)	± 30	± 20	± 15
	средняя (региональные центры)	± 25	± 15	± 10
	высокая (города-миллионники, крупные городские агломерации)	± 20	± 10	± 5

Источник: практические рекомендации по определению возможных границ интервала итоговой стоимости под ред к.э.н., Первого вице-президента, Председателя Экспертного совета НП «СРОО «Экспертный совет» Лебединского В.И.

Поскольку оборачиваемость рынка в конкретном случае рассматривается как «средняя», а развитость рынка г. Уфа как «высокая», то возможные границы интервала, в котором находится справедливая стоимость объекта оценки, принимаются на уровне ±10 (десять) процентов.

На основании фактов, предположений и результатов проведенных исследований и расчетов, с учетом специфики рассматриваемого имущества, можно сделать выводы о том, что:

справедливая стоимость Объекта оценки может находиться в интервале (диапазоне значений стоимости) от 74 187 000 до 90 673 000 руб. с учётом НДС.

10. Заявление о соответствии

Подписавшие данный Отчет специалисты-оценщики (далее по тексту - Оценщик), на основании своих знаний и убеждений, в соответствии с имеющимися у них данными удостоверяют что:

- информация и утверждения, содержащиеся в Отчете, достоверны и корректно использованы для оценки стоимости оцениваемого объекта;
- Оценщиком было осуществлено персональное изучение объекта оценки и представленных экономических показателей, профессиональной помощи в подготовке Отчета никто не оказывал;
- анализ, мнения и заключения Оценщика действительны строго в пределах допущений и ограничительных условий, и являются личными, независимыми и профессиональными;
- оценка проведена в соответствии с Кодексом этики и стандартами исполнения;
- у Оценщика не было и нет имущественного интереса к оцениваемому объекту, равно как и нет каких-либо дополнительных обязательств к Сторонам, связанным с оцениваемым объектом;
- оплата услуг Оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта оценки, также как, и не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу Заказчика;
- приведенные в настоящем Отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны с наибольшей степенью использования знаний и умений, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок;
- Оценщик, проводивший оценку и подготовивший Отчет, обладает квалификацией, соответствующей профессиональным критериям саморегулируемой организации оценщиков, что подтверждается приложенными квалификационными документами.

Генеральный директор
ООО «ОМ-Консалт»



М.С. Сидоренко

Специалист оценщик:

А.В. Юрина

**Список использованных данных для оценки
Нормативно-правовые и справочные документы**

- Гражданский кодекс РФ. Ч. 1 - II // Федеральный закон № 15 - ФЗ от 26.01.1996 г.
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
- Федеральный Закон «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» от 21.07.1997 г. № 122 –ФЗ с изменениями и дополнениями.
- Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ.
- Федеральный закон Российской Федерации «О внесении изменений в Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»» от 27 июля .2006 г. №157-ФЗ.
- Федеральным стандартом оценки №1 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 297 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО N 1)»;
- Федеральным стандартом оценки №2 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 298 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)»;
- Федеральным стандартом оценки №3 Приказ Минэкономразвития России от 20.05.2015 N 299 «Об утверждении Федерального стандарта оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)»;
- Федеральным стандартом оценки № 7, введенный приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2014 г. № 611.
- Федеральным стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7) (утв. Приказом Минэкономразвития РФ от 25.09.2007 г. № 611);
- стандарты СРО СФСО
- Положение о проведении планово-предупредительного ремонта производственных зданий и сооружений, утвержденное постановлением Госстроя СССР от 29 декабря 1973 г. № 279.
- СНиПы (строительные нормы и правила), СНиРы (сметные нормы и расценки на строительные работы, ПВРы (показатели стоимости на виды работ), УПВС (укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов по отраслям народного хозяйства), УПСС (укрупненные показатели стоимости строительства).
- Сборники Ко-Инвест (общественные, промышленные, жилые, складские здания и сооружения).
- Сборники «Индексы цен в строительстве». - М.: Ко-Инвест, 2013.
- R.S.Means, Ко-Инвест. «Современные инженерные системы зданий». - М.: 2003.

Используемая методическая литература

- Введение в теорию оценки недвижимости. А.С.Галушка, В.С. Болдырев, А.Е.Федоров – М.: 1998.
- Двуреченский В.А., Федоров А.Е. Стоимость недвижимости. М.: Книга и бизнес, 2002.
- Габбасов Р.Г., Голубева Н.В. Недвижимость для целей налогообложения. Налоговый вестник, № 8,9, 2001.
- Грибовский С.В. Методы капитализации доходов. - Спб.: 1997.
- Зайцев Ю.С. Некоторые ошибки и рекомендации по их устранению при оценке недвижимости подходом сравнения продаж. - RWAY №62, 2000.
- Организация оценки и налогообложения недвижимости (под ред. Дж.К.Эккерта). – М.: Стар Интер, 1997.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие под редакцией А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. - М.: Финансы и статистика, 2002.
- Оценка недвижимости. Учебное пособие. И.В. Гранова – М.: изд-во «Приор», 2001.
- Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты. Под ред. В.В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. Учебное пособие. Одобрено и рекомендовано к изданию учебно-методическим советом Госкомимущества РФ.
- Пахомова О.М., Федоров В.П. Вопросы оценки №4, 1997.
- Пепеляев С.Г. Основы налогового права. М.: ИНФРА-М, 1995.
- Прорвич В.С. Оценка экономической стоимости городской земли. - М.: 1998.
- Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости. — М.: РУТИ, 1995.
- Ромм А.П. Вопросы оценки №№ 3,4, 1997.
- Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – Спб.: 1997.
- Технология работы с недвижимостью. Земельные отношения. - М.: Городская собственность, 1999.
- Техническая инвентаризация зданий жилищно-гражданского назначения и оценка их стоимости. Е.П. Ким. - М.: Экспертное бюро, 1997 г.
- Харрисон Г.С. Оценка недвижимости. - М.: 1994.
- Фридман Д., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. - М.: 1995.
- Экономика недвижимости. Учебное пособие под ред. В.И.Ресина. - М.: Дело, 1999.

**Перечень использованных при проведении оценки данных
с указанием источников их получения**

- Арендные ставки и предложения продаж коммерческой недвижимости.
- Internet-ресурсы: www.izrukvruki.ru, www.kdo.ru, www.domailudi.ru, www.apartment.ru, www.mian.ru, www.miel.ru, www.foreman.ru, www.km.ru/estate, www.astet.ru, www.akp.ru, www.valnet.ru, www.rway.ru, www.kvm.ru, www.akrus.ru, www.realtor.ru, www.arendator.ru и др.
- Базы данных управляющих компаний: NOBLE GIBBONS, ANGHEVELT, COLLINS INT, PENNY LANE REALTY.
- Базы данных компаний-консультантов по коммерческой недвижимости: Jones Lang LaSalle, Colliers International, Stiles & Riabokobylko и «Магазин магазинов».
- Периодические издания: «Из Рук в Руки», «Недвижимость и цена», «Эксперт», бюллетень RWay и т. п.
- Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе:

- правоустанавливающие и право подтверждающие документы;
- документы технической инвентаризации;
- заключения экспертиз и иные (при их наличии).

- Наличие ссылок на источники информации, либо копии материалов и распечаток, используемых в отчете, позволяющих делать выводы об источнике получения соответствующей информации и дате её подготовки.
- Копии документов, представленных заказчиком, подписанные уполномоченным на то лицом и заверенные в установленном порядке.

Полученная от заказчика документация

- а. Юридическое описание оцениваемого имущества:
- б. Копии страниц интернет с аналогами, используемых в расчетах

Документы оценщика, подтверждающие правомочность проведения оценки

ПРИЛОЖЕНИЯ

Аналоги, использованные в сравнительном подходе

Помещение свободного назначения, 2616 м², купить за 100000000 руб, Уфа, улица Менделеева, 217А | Move.Ru

Продается помещение свободного назначения, 2616 м², Уфа, улица Менделеева, 217А

100 000 000 ₽ цена за м² 38 226 Р Уфа ул. Менделеева 217А [Добавить в избранное](#)

руб дол евро btc

15 марта 69 (+8 за сегодня) Обновлено 28 мая в 12:40 [Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)



Контактное лицо: ПЮЗЕЛЬ
+7 (962) 524-55-06

Сообщите продавцу, что Вы нашли объявление на портале move.ru

Передавайте деньги только после просмотра объекта! Ознакомьтесь с **остальными правилами**, чтобы не попасться на уловки мошенников.

Продайте быстрее!

[Премиум размещение](#)

[Поднять объявление](#)

Помещение свободного назначения, 2616 м², купить за 100000000 руб, Уфа, улица Менделеева, 217А | Move.Ru

ПСН в продажу

Цена:	100 000 000 Р	Общая площадь:	2616 м²
Цена за м²:	38 226 Р	Дата публикации:	15 марта
Тип объекта:	псн	Дата обновления:	28 мая в 12:40
Тип объявления:	вторичка		

Описание

Уникальное, эксклюзивное предложение!!! Продается помещение на улице Менделеева 217а, 1 этаж площадь 743.2 кв.м., цоколь 1872.8 кв.м.. На цокольном этаже находится кухонный цех со складом, имеется минусовая камера для хранения и холодильники, а также полный комплект необходимого оборудования и инвентаря, мангал на углях, есть зона разгрузки. Официально выделено 300 кВт электроэнергии. Здание расположено на первой линии, рядом лесопарковая зона, парковка. Помещение в собственности, рассматривается продажа по этажам. Возможно перепрофилирование под любой бизнес (торгово-развлекательный комплекс, магазин, салон красоты, клинику и т.д.). Интенсивный автомобильный поток, развитая инфраструктура.

Информация

Продается ПСН площадью 2616 кв.м. Республика Башкортостан, цена 100 000 000 руб. Найти схожие объявления вы можете в разделе «[Коммерческая недвижимость](#)» портала недвижимости Move.ru.

[Пожаловаться](#) [Заметка](#) [Печать](#) [PDF](#)

реклама

ФЕДЕРАЛЬНЫЙ САММИТ ПО НЕДВИЖИМОСТИ

Продается торговая площадь район Октябрьский, Республика Башкортостан, улица Лесотехникума, 49/1 - база ЦИАН, объявление №154254520

28 май, 02:42 63 просмотра, 4 за сегодня Платное

Торговая площадь, 1 816,7 м²

в торгово-офисном комплексе «Октябрьский»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Лесопарковый, ул. Лесотехникума, 49/1 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



5 фото ЦИАН ID 6995950

76 700 000 Р 42 219 Р за м²

✓ PRO

Перспектива 24
Агентство недвижимости
3618 объявлений

+7 347 214-91-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ



Туры в Черногорию
Все проверенные туроператоры на одном сайте. Онлайн оплата туров. Бронируй.
Горящие туры [Рассрочка на тур](#) [СМИ о нас](#)
Календарь лучших цен [level.travel](#)

Продается торговая площадь район Октябрьский, Республика Башкортостан, улица Лесотехникума, 49/1 - база ЦИАН, объявление №154254520

Фотографии (5) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, 1 816,7 м²

Площадь 1 816,7 м²	Этаж 1 из 4	Помещение Свободно
---	-----------------------	------------------------------

Продажа торгового помещения площадью 1816,7 м² в ТК Октябрьский . - ПЛОЩАДЬ 1816,7 м² - ХАРАКТЕРИСТИКИ И ОПИСАНИЕ ПОМЕЩЕНИЯ -Первый этаж, -Помещение разделено стеклянными перегородками на будки средней площадью 20 м² в количестве 66 штук. -Близкое расположение к центральной входной группе. -Высота потолка 3 м. - КОММУНИКАЦИИ Охранно-пожарная сигнализация, интернет - МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ И ОКРУЖЕНИЕ Удобные подъездные пути, высокий пешеходный и транспортный трафик, , близкое расположение и удобный доступ к основным транспортным артерия города (пр.Салавата Юлаева и к пр.Октября), - ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА Историческая торговая точка г. Уфы, большая парковка, удобная транспортная доступность, отличное место для развития арендного бизнеса, приемлемая цена за квадратный метр. Без комиссии для покупателя. Звоните!

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 214-91-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	76 700 000 Р
Ставка	42 219 Р за м ²
Налог	НДС включен: 11 700 000 Р
Тип сделки	Свободная продажа

76 700 000 Р 42 219 Р за м²

✓ PRO

Перспектива 24
Агентство недвижимости
3618 объявлений

+7 347 214-91-88
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ



Туры в Черногорию
Все проверенные туроператоры на одном сайте. Онлайн оплата туров. Бронируй.
Горящие туры [Рассрочка на тур](#) [СМИ о нас](#)
Календарь лучших цен [level.travel](#)

Купить торговую площадь, помещение свободного назначения в Р... Продажа торговой площади ул. Менделеева 21, Башкортостан р... Торговое помещение по ул.Менделеева д. 134 - купить, продат...

Торговое помещение по ул.Менделеева д. 134

№ 1219075090, размещено 24 мая в 08:48 874 (+6)

[Добавить в избранное](#) [Добавить заметку](#)

178 240 000 ₽
[Оформить ипотеку в Тинькофф](#)

8 937 161-54-58
[Написать сообщение](#)

Центр коммерческой недвижимости
Агентство

Контактное лицо
Долганова Евгения

Адрес
Башкортостан, Уфа, Менделеева ул 134




Продается 1 и 2 этажи торгово-выставочного помещения на Менделеева 134. Свободная планировка. Высокие потолки. Зона загрузки. (4456 кв.м.)
Назначение: торговое
Этаж: 1,2
Площадь: 4565,3 кв.м., в том числе торговая площадь 2900 кв.м., площадь складских и офисных помещений: 1614,3
Площадь поэтажно:
1 этаж: 2281,4 кв.м.
2 этаж: 2232,9 кв.м.
Местоположение: основная магистраль города ул. Менделеева, в непосредственной близости от нескольких остановок общественного транспорта, рядом расположены мебельный центр "Чайка", торговый центр "Иремель".
В здании расположен фитнес центр Чемпион, комплекс "Территория 3000", и магазин спортивной одежды чемпион, отделение банка "Уралсиб".



горячаяложка.рф



Яндекс.Директ

https://ufa.cian.ru/sale/commercial/183915273/

Продажа торговой площади ул. Менделеева 21, Башкортостан респ. р-н Кировский - база ЦИАН, объявление №183915273

28 май, 19:43 5 просмотров, 5 за сегодня Платное

Торговая площадь (В), 938 м²

в торгово-офисном комплексе «Аркаим-экспо»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 21 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



8 фото

37 520 000 Р

40 000 Р за м²

PRO

Центр коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости
1322 объявления

+7 347 225-61-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Ищешь, где поиграть в лазертаг?

Зал 1500 м². Игра от 2 до 20 человек. От 800 Р. Приходи на Станцию!

station-spirit.ru Адрес и телефон Москва

ufa.cian.ru

Продажа торговой площади ул. Менделеева 21, Башкортостан респ. р-н Кировский - база ЦИАН, объявление №183915273

Фотографии (8) **Описание** На карте Контактное лицо Торговая площадь, 938 м²

Площадь	Этаж	Помещение	Класс
938 м²	-1 из 1	Свободно	В

Первая линия по ул. Менделеева 21, южная часть города.
Общая 938 кв.м., 1 этаж.
Возможно зонирование помещения на торговую, складскую и офисную площади, также существует возможность увеличения площади.
Высота потолка: 4,3 м
чистовая отделка, две зоны загрузки в магазин и склад.
Организованный паркинг на охраняемой территории.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.
+7 347 225-61-24
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	37 520 000 Р
Ставка	40 000 Р за м ²
Налог	НДС включен: 5 723 389 Р
Тип сделки	Свободная продажа

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

37 520 000 Р

40 000 Р за м²

PRO

Центр коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости
1322 объявления

+7 347 225-61-24

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Ищешь, где поиграть в лазертаг?

Зал 1500 м². Игра от 2 до 20 человек. От 800 Р. Приходи на Станцию!

station-spirit.ru Адрес и телефон Москва

Аналоги, использованные в доходном подходе

28 май, 01:03
2 просмотра, 2 за сегодня
Платное

Свободное назначение, 500 м²

в торгово-офисном комплексе «Весна»

Башкортостан респ., Уфа, р-н Октябрьский, мкр. Сипайлово, ул. Маршала Жукова, 5/2 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



6 фото

525 000 Р/мес.

12 600 Р за м² в год

PRO

Центр коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости
1322 объявления

+7 347 225-68-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Путевки в Черногорию

Сравни цены всех туроператоров на одном сайте. Выбрать проще простого

[Горящие туры](#) [Рассрочка на тур](#) [СМИ о нас](#)

[Календарь лучших цен](#)
level.travel

Фотографии (6)
Описание
На карте
Контактное лицо
Свободное назначение, 500 м²

Площадь: **500 м²** | Этаж: **1 из 3** | Помещение: **Свободно**

Аренда торгового помещения 500 кв.м. в ТСК "Весна" по ул. Жукова

ТЕХНИЧЕСКИЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ

- Отделка чистовая
- Коммуникации все центральные
- Отдельная входная группа с ул. Жукова
- Кондиционирование

ДОПОЛНИТЕЛЬНЫЕ ПРЕИМУЩЕСТВА

Объект расположен на основной транспортной магистрали Сипайлово, в торгово-сервисном комплексе "ВЕСНА", напротив расположены Торговый центр "Олимп" и торгово-офисный комплекс "Водолей", плотный жилой массив, интенсивный пешеходный и автомобильный трафик.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-68-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	525 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	12 600 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 80 000 Р	Минимальный срок аренды	-

525 000 Р/мес.

12 600 Р за м² в год

PRO

Центр коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости
1322 объявления

+7 347 225-68-60

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Путевки в Черногорию

Сравни цены всех туроператоров на одном сайте. Выбрать проще простого

[Горящие туры](#) [Рассрочка на тур](#) [СМИ о нас](#)

[Календарь лучших цен](#)
level.travel

Снять помещение свободного назначения Башкортостан респ., ул. Менделеева 153 - база ЦИАН, объявление №167751659

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Аренда помещений свободного назначения в Уфе > Советский > улица Менделеева

23 мар, 14:16 10 просмотров, 0 за сегодня

Свободное назначение, 107 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, 153 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



4 фото

101 008 Р/мес.

11 328 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

ID 13813753

+7 917 408-33-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Яндекс Директ

Аренда офисов в ТРК Новомосковский!

Аренда **офисов** «под ключ» в ТРК Новомосковский от 10300Р. Торнитесь, скидки!

muscabi.net Адрес и телефон Москва

Снять помещение свободного назначения Башкортостан респ., ул. Менделеева 153 - база ЦИАН, объявление №167751659

Фотографии (4) **Описание** На карте Контактное лицо

Свободное назначение, 107 м²

101 008 Р/мес.

11 328 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

ID 13813753

+7 917 408-33-48

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Площадь	Этаж	Помещение
107 м²	1 из 9	Свободно

Узнайте больше
 Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 917 408-33-48
 Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	101 008 Р/мес.	Тип аренды	Прямая Аренда
Ставка	11 328 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 15 408 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	Нет
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-
Предоплата	1 месяц		

[Уточнить условия](#) [Пожаловаться](#)

Яндекс Директ

Аренда офисов в ТРК Новомосковский!

Аренда **офисов** «под ключ» в ТРК Новомосковский от 10300Р. Торнитесь, скидки!

muscabi.net Адрес и телефон Москва

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/183914757/
Сдам торговую площадь Республика Башкортостан, улица Менделеева 137к4 - база ЦИАН, объявление №183914757

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Уфе > Кировский > Старая Уфа > улица Менделеева
28 май, 19:41 👁️ 12 просмотров, 2 за сегодня
👤 **Платное**

Торговая площадь, 1 155 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Кировский, мкр. Старая Уфа, ул. Менделеева, 137к4 [На карте](#)

♥ В избранное
⏪
✂
⬇
🖨
⚠ Пожаловаться



📷 6 фото








1 155 000 ₽/мес. ▼

12 000 ₽ за м² в год

✔ PRO

Центр коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости
1322 объявления

+7 347 225-68-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Яндекс.Директ



Путевки на море со скидками

Подборка туров в 85102 отеля с отзывами и рейтингом. Выбрать проще простого.
Горящие туры [Рассрочка на тур](#) [СМИ о нас](#)
[Календарь лучших цен](#)
[level.travel](#)

Фотографии (6) **Описание** На карте Контактное лицо
Торговая площадь, 1 155 м² ♥ ↔

Площадь	Этаж	Помещение
1 155 м²	1 из 3	Свободно

Сдается торговая площадь 1155 кв.м на 1 этаже торгового центра по адресу: Менделеева 137/4 4 отдельных входных группы с 1 этажа.

Организованный паркинг на прилегающей к зданию территории, парковочная разметка 44 машиноместа, также в 20 метрах от фасада здания въезд на свободный паркинг ТРК "Иремель" рассчитанный на 600 машиномест
Центральные городские сети, электроэнергия до 100 кВт

Южная часть города, граница с центральной частью города на расстоянии менее 2 км. В радиусе от 10 до 150 метров четыре остановки общественного транспорта "ТРК Иремель" и ул. "Бакалинская"

Окружение: ТРК "Иремель", Гостиничный комплекс "ИремельОтель", Фитнес центр "Менделеев", Уральский банк Сбербанка России, ПАО, Жилой комплекс "УМНЫЙ ДОМ", Баварский клубный ресторан "Максимилианс" федеральная сеть, ТРК "ULTRA", представительство производственной компании "Новатек Групп" ООО.

Узнайте больше

Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-68-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

1 155 000 ₽/мес. ▼

12 000 ₽ за м² в год

✉ [Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; комиссия 100%

✔ PRO

Центр коммерческой недвижимости

Агентство недвижимости
1322 объявления

+7 347 225-68-98

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Написать сообщение

Яндекс.Директ



Путевки на море со скидками

Подборка туров в 85102 отеля с отзывами и рейтингом. Выбрать проще простого.
Горящие туры [Рассрочка на тур](#) [СМИ о нас](#)
[Календарь лучших цен](#)
[level.travel](#)

https://ufa.cian.ru/rent/commercial/186452001/

Сдаю торговую площадь р-н Советский, Башкортостан респ., Революционная ул., 31 - база ЦИАН, объявление №186452001

Недвижимость в Уфе > Коммерческая > Аренда торговых площадей в Уфе > Советский > Революционная улица

28 май, 19:42 1 просмотр, 1 за сегодня

Торговая площадь, 200 м²

Башкортостан респ., Уфа, р-н Советский, Революционная ул., 31 [На карте](#)

[В избранное](#) [Поделиться](#) [Пожаловаться](#)



3 фото

180 000 Р/мес.

10 800 Р за м² в год

[Следить за изменением цены](#)

Включены НДС; без комиссии

PRO

РОЙ

Агентство недвижимости
263 объявления

+7 347 225-67-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Ищешь, где поиграть в лазертаг?

Зал 1500 м². Игра от 2 до 20 человек. От 800 Р. Приходи на Станцию!
station-spirit.ru Адрес и телефон Москва

ufa.cian.ru

Сдаю торговую площадь р-н Советский, Башкортостан респ., Революционная ул., 31 - база ЦИАН, объявление №186452001

Фотографии (3) **Описание** На карте Контактное лицо

Торговая площадь, 200 м²

Площадь	Этаж	Помещение
200 м²	1 из 9	Свободно

Сдается в аренду торговое помещение на Красной линии, общей площадью 200 кв.м по адресу ул. Революционная 31, высокий автомобильный и пешеходный трафик. - отдельный вход - Общая площадь 200 кв.м. - 1 этаж - сан узел Ближайшее окружение Полушка; Магнит; банкомат, Уральский банк Сбербанка России, АКБ Форштадт, НБ Траст, Старбанк; кафе Али-Баба; детская поликлиника 3; Фармлэнд; фитнес-клуб Word Class; парк Им. Якутова.

Узнайте больше
Задайте интересующие вас вопросы владельцу объявления.

+7 347 225-67-12
Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

Условия сделки

Цена	180 000 Р/мес.	Тип аренды	-
Ставка	10 800 Р за м ² /год	Срок аренды	Длительный
Налог	НДС включен: 27 457 Р	Минимальный срок аренды	-
Обеспечительный платеж	-	Арендные каникулы	-
Коммунальные платежи	-	Стоимость парковки	-
Эксплуатационные расходы	-	Комиссия от клиента	-

180 000 Р/мес.

10 800 Р за м² в год

PRO

РОЙ

Агентство недвижимости
263 объявления

+7 347 225-67-12

Пожалуйста, скажите, что нашли это объявление на ЦИАН

[Написать сообщение](#)

Яндекс.Директ

Ищешь, где поиграть в лазертаг?

Зал 1500 м². Игра от 2 до 20 человек. От 800 Р. Приходи на Станцию!
station-spirit.ru Адрес и телефон Москва

Документы объекта оценки

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ

БАШКОРТОСТАН

(полное наименование органа регистрации прав)

Раздел 1

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
Сведения об основных характеристиках объекта недвижимости

В Единый государственный реестр недвижимости внесены следующие сведения:	
Помещение	
Лист № 22.02.2018	Всего листов раздела 1: _____
Всего разделов: _____	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер:	02:55:010715:1724
Номер кадастрового квартала:	02:55:010715
Дата присвоения кадастрового номера:	22.02.2018
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	450000 Республика Башкортостан, г. Уфа, Р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158, номер на этаже 6
Площадь, м²:	2169.2
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Подвал № б/н
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	48086500.22
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:55:010715:1418
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости):	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"
Особые отметки:	данные отсутствуют
Получатель выписки:	Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плеза"
ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Хисматуллина Р. Р.
(полное наименование должности)	(подпись)
	(инициалы, фамилия)



Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 2
 Сведения о зарегистрированных правах

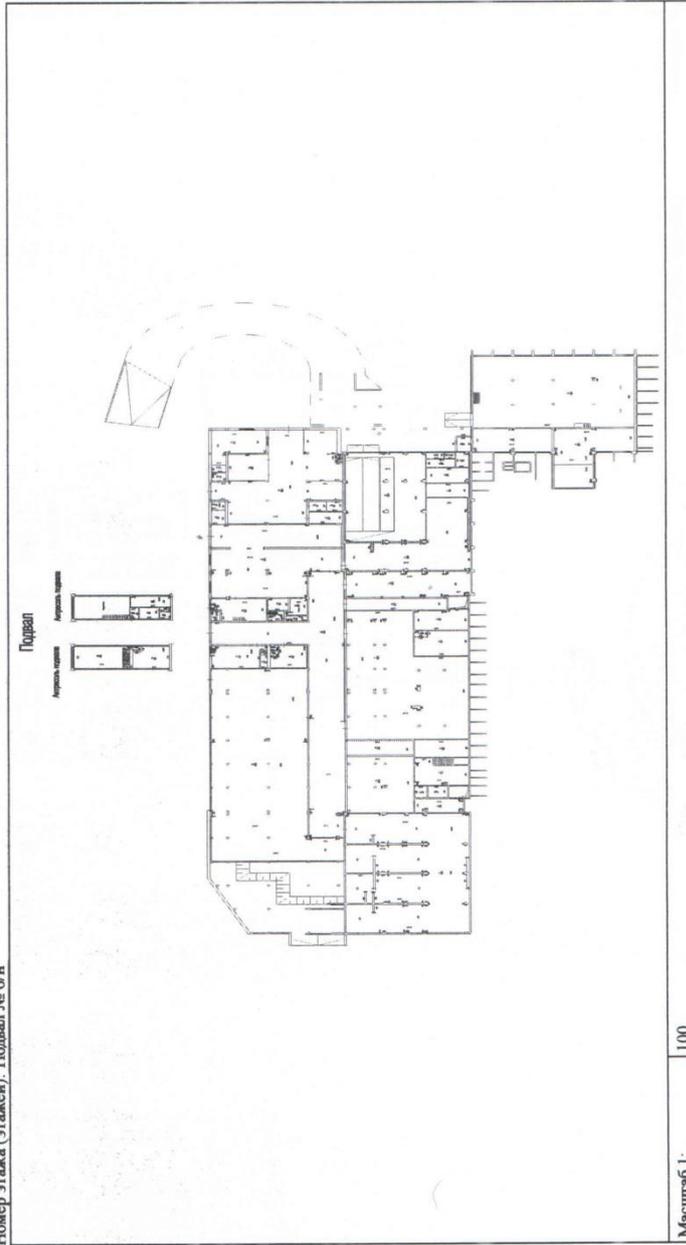
Помещение	
Лист № <u>2</u> Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____
<u>22.02.2018</u>	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>02:55:010715:1724</u>	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Экспо-Плаза", ИНН: 0278200394, ОГРН: 1130280034576
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 02:55:010715:1724-02/101/2018-1 от 22.02.2018
3. Документы-основания:	Разрешение на ввод в эксплуатацию от 12.12.2014 №RU03308000-87-ПА, выданный орган: Отдел градостроительного контроля и выдачи разрешений администрации городского округа город Уфа Республики Башкортостан
4. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано
5. Сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных и муниципальных нужд:	данные отсутствуют
6. Сведения об осуществлении государственной регистрации прав (без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа).	данные отсутствуют
<p>ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись)</small>  <small>(подпись)</small> Хисметуллина Р. Р. <small>(инициалы, фамилия)</small></p>	

Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(вид объекта недвижимости)</small>	
Лист № <u>5</u> Раздела <u>5</u>	Всего разделов: _____
22.02.2018	Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: <u>02:55:010715:1724</u>	

Номер этажа (этажей): Подвал № б/н



Масштаб 1: 100

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ
(подпись, наименование должности)

Хисматуллина Р. Р.
(инициалы, фамилия)

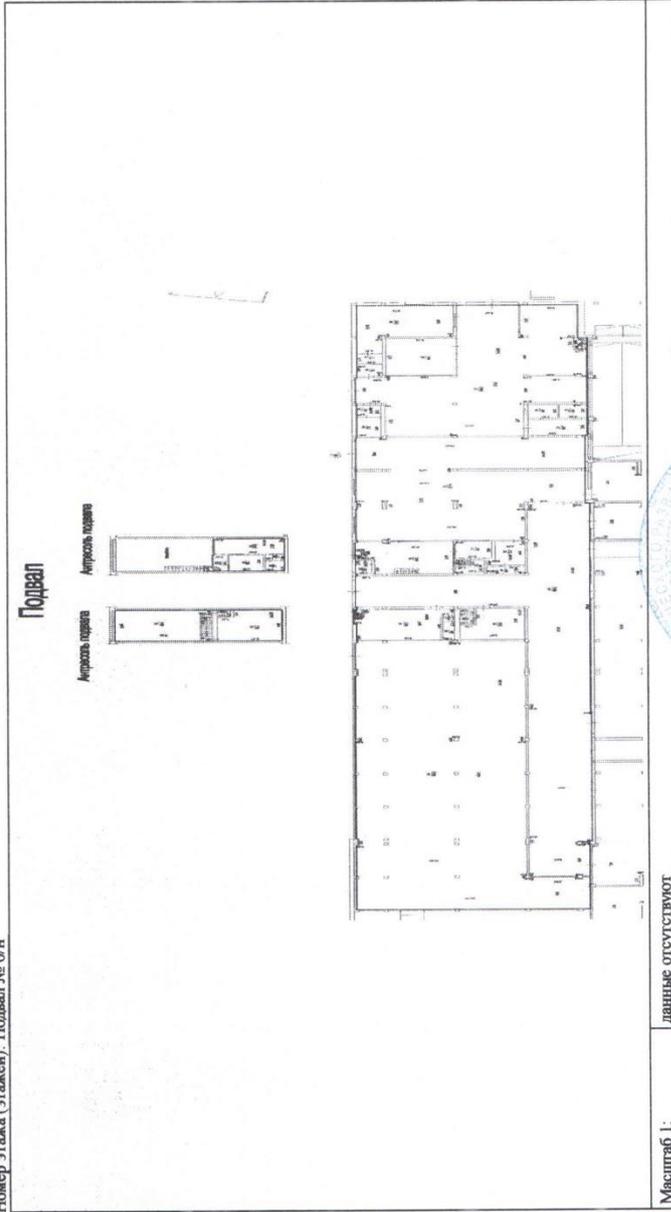


Раздел 5

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение <small>(или объект недвижимости)</small>	
Лист № 5 22.02.2018	Всего листов раздела 5: _____ Всего листов выписки: _____
Кадастровый номер: 02:55:010715:1724	

Номер этажа (этажей): Подвал № б/н



Масштаб 1: данные отсутствуют

ГЛАВНЫЙ СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(подпись, наименование должности)</small>	Хисматуллина Р. Р. <small>(подпись, фамилия)</small>
--	---



Форма № 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Экземпляр
владельца

Участок г.Уфы Государственного бюджетного учреждения Республики Башкортостан
"Государственная кадастровая оценка и техническая инвентаризация"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На нежилое помещение подвала отдельно стоящего двухэтажного
нежилого здания

Город	Уфа
Район	Советский
Улица	Менделеева
Дом №	158
Строение (корпус)	
Номер помещения	номер на этаже 6

Инвентарный номер	20855
Кадастровый номер	А Б В Г Д Е

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



Паспорт составлен по состоянию на
25 мая 2018 г.
(указывается дата обследования объекта недвижимости)

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ ПРАВООСТАНАВЛИВАЮЩИМ ДОКУМЕНТОМ НЕ ЯВЛЯЕТСЯ

1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

№ п/п	Литера строения	Наименование (назначение, классификация строений)	Фактическое использование	Основные учетно-технические характеристики строений					
				Материал стен	Этажность	Общая площадь, кв.м.	Общий объем, куб.м.	Процент износа	Инвентаризационная стоимость, руб.
1	Л	Нежилое помещение	уплоти напольное, оградское, мастеровская	пола-жибетон-моноплиты, 1-й и 2-й эт.- жббетонный монолитный каркас; заповенне фасадные композитные и сэндвич панели	2	2 169,2	12267	0	3 653 938
Итого:						2 169,2			3 653 938

Инвентаризационная стоимость:
Три миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи девятьсот тридцать восемь рублей.

Назначение: нежилое
В п. № 4.7 технического паспорта отражены данные по всему зданию.

2. Форма собственности

2.1. Реестровый номер

2.2. Сведения о принадлежности объекта недвижимости

Дата учета	Субъект права: для граждан - ФИО по паспорту, для юридических лиц - по Уставу	Вид права	Доля в праве	Документы, подтверждающие право пользования, владения и распоряжения

2.3. Учет арестов и запретов

Наложено	Снято
Отсутствуют	

3. Экспликация земельного участка (кв. м.)

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

4. Благоустройство основных строений (кв.м.)

Литера по плану	Водообеспечение	Канализация	Отопление					Газоснабжение	Электрообеспечение	Лифты, шт.		Телефон
			От ТЭЦ	От групповой (квартир.) котельной	От собственной котельной	Другое	Горючее водоснабжение			Пассажирские	Грузовые	
Л	30 976.0	30 976.0			30 976.0			30 976.0				30 976.0

5. Особые ограничения:

ранее выполненный технический паспорт от № _____ аннулирован.

6. Площадь основных и служебных строений (подвалов, пристроек и т.п.) по наружному обмеру

Литера по плану	Наименование строений и его частей	Формула для подсчета площади по наружному обмеру	Площадь (кв.м.)	Высота (м)	Объем (куб. м.)
Л	Нежилое помещение	19.96*109.92-11.95*0.2	2 178,8	5,63	12 267
	Всего по основным строениям - площадь по внешнему обмеру	0.36.40*0.20-6.50*0.85	2 178,8		12 267
Л	Итого по группе строений Л				
	Всего по объекту недвижимости - площадь застройки				12 267

Экспликация

к поэтажному плану на нежилое помещение подвала отдельно стоящего двухэтажного нежилого здания по адресу: РБ, г. Уфа, р-н Советский, ул. Менделеева, д. 158

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м				
					Основная	Вспомогательная						
									6	7		
1	2	3	4	5	6	7	8	9				
Л	подвал	19	подсобное помещение	1.0		1.0		4.63				
		20	подсобное помещение	1.2		1.2		4.63				
		21	склад	6.0	6.0			4.63				
		22	склад	6.4	6.4			4.63				
		23	раздевалка	14.7		14.7		4.63				
		24	мойка автомобилей	293.5	293.5			4.63				
		25	клиентская зона	52.5	52.5			4.63				
		26	мойка автомобилей	40.5	40.5			4.63				
		27	санузел	3.7		3.7		4.63				
		28	санузел	4.3		4.3		4.63				
		29	подсобное помещение	4.4		4.4		4.63				
		30	узел управления	7.5	7.5			4.63				
		31	помещение ремонта автомобилей	317.4	317.4			4.50				
		32	тамбур	1.1		1.1		2.33				
		33	санузел	3.2		3.2		2.33				
		34	холл	41.2		41.2		2.40				
		35	касса	0.9	0.9			2.40				
		36	касса	4.6	4.6			2.40				
		37	комната отдыха	6.4		6.4		2.40				
		38	раздевалка	11.3		11.3		2.40				
		39	санузел/душ	4.0		4.0		2.40				
		Ант.-подв	подвал	40	лестница	4.4		4.4		2.40		
				41	кабинет	6.3	6.3			2.40		
				42	санузел	2.9		2.9		2.40		
				43	коридор	1.7		1.7		2.40		
				44	кабинет	16.8	16.8			2.40		
		подвал	подвал	45	коридор	436.1		436.1		5.33		
				46	тамбур	1.2		1.2		2.44		
				47	кабинет	39.5	39.5			2.44		
				48	подсобное помещение	3.4		3.4		2.44		
				49	кладовая уборочного инвентаря	1.7		1.7		2.52		
				50	санузел	1.5		1.5		2.52		
				51	раздевалка	26.3		26.3		2.52		
				Ант.-подв	подвал	52	комната отдыха	40.6		40.6		2.21
						53	лестница	4.9		4.9		2.21
						54	санузел	1.3		1.3		2.21

Литера по плану	Этаж	Номера помещений	Назначение частей помещений, комнат и т.д. по фактическому использованию	Общая площадь, кв.м.	в т.ч., кв.м.		Места общего пользования, кв.м.	Высота помещения, м
					Основная	Вспомогательная		
1	2	3	4	5	6	7	8	9
		55	кабинет	28.2		28.2		2.21
	подвал	56	мастерская	724.6		724.6		5.16
	Ант.-подвал		Итого по этажу "Ант.подв." литеры "Л"	109.1	53.3	55.8		
	подвал		Итого по этажу "подвал" литеры "Л"	2060.1	1483.4	566.7		
			Итого по литере "Л"	2169.2	1546.7	622.5		
			Итого по объекту в целом	2169.2	1546.7	622.5		

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

литера: Л Нежилое помещение

год реконструкции: Год капитального ремонта
 год постройки: 2014 Год ввода в эксплуатацию
 Вид внутренней отделки: простая Число этажей: 2 Сборник УТВС № 33 Таблица № 3

№ п/п	Наименование конструктивных элементов	Описание конструктивных элементов (материал, конструкция, отделка и прочие)	Техническое состояние (осадки, трещины, гниль и т.п.)	Удельный вес по таблице					% износа к строению
				Удельный вес по таблице	Процента к уд. весу	Удельный вес с поправкой	Изнас с %	% износа к строению	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	
#1	Фундамент	столбчатые монолитные железобетонные	хорошее	5.0	1	5			
#2	Стены и перегородки	подв.-ж/бетон монолитн., 1-й и 2-й эт.- ж/бетонный монолитный каркас, заполнение фасадные композицион. и сэндвич панели	хорошее	16.0	1	16			
#3	Перекрытия	монолитные железобетонные	хорошее	13.0	1	13			
#4	Крыша	плоская, мягкая кровля	хорошее	7.0	1	7			
#5	Полы	бетонные, плитка	хорошее	9.0	1	9			
#6	Отделка	штукатурка стен, покраска, плитка, обшивка гипсокартоном	хорошее	10.0	1	10			
#7	Проемы	окна и витражи - алюминиевые стеклопакеты, двери- филенчатые, металлические	хорошее	9.0	1	9			
#8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства								
#	Канализация	центральная	хорошее	10.0	1	10			
#	Отопление	от местной котельной	хорошее	20.0	1	20			
#	Горячее водоснабжение								
#	Центральное отопление								
#	Вентиляция	имеется	хорошее	2.2	1	2.2			
#	Электроосвещение	провода скрытая	хорошее	4.6	1	4.6			
#	Газоснабжение			1.8	-	-			
#	Водоснабжение	центральный	хорошее	2.6	1	2.6			
#	Телевидение			0.4	-	-			
#	Телефоны	имеется	хорошее	0.7	1	0.7			
#	Радио			0.4	-	-			
#9	Прочие работы	разные	хорошее	9.0					
#	Слаботочные устройства	имеются	хорошее			1			
#	Лестницы	монолитные железобетонные	хорошее			-			
ИТОГО				100.0		109.1		0.0	
% износа, приведенный к 100 по формуле: $\frac{\text{уд. вес (гр. 9)} \cdot 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{0.0 \cdot 100}{109.1} = 0$									

8. Техническое описание служебных строений

Наименование конструктивных элементов	Литера	Удельный вес по таблице	Центральный коэффициент	Удельный вес с коэффициентом	Литера	Удельный вес по таблице	Центральный коэффициент	Удельный вес с коэффициентом
фундаменты								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								
крыша								
полы								
перекрытия								
стены и перегородки								
перекрытия								

9. Стоимость основных и служебных строений

Литера	Наименование строений	№ таблица	Ед. изм.	Стоимость 1 кв. здания	Кол-во	Поправочные коэффициенты						Стоимость в ценах 1991 г.	Восстановительная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)	Стоимость 1 кв. м в ценах 1991 года
						Клим. район	Гр. кап.	к 1984 г.	к 1991 г.	к 1994 г.	к 1991 г.				
Л	Нежилые помещения	33/3	кв	22,8	12287	1,091	1,14	1,17	1,02	1,57	1,25	814702	3653938	3653938	375,68
Л	Всего по основным строениям	33/3										814702	3653938	3653938	

10. Стоимость отложений и сооружений (земельной)

Литера	Наименование отложений и сооружений	№ таблица	Ед. изм.	Стоимость ед. изм. по таблице	Кол-во	Поправочные коэффициенты						Восстановительная стоимость (руб.)	Инвентаризационная стоимость (руб.)	
						Клим. район	Гр. кап.	к 1984 г.	к 1991 г.	к 1994 г.	к 1991 г.			

11. Инвентаризационная стоимость в ценах 1998 года (руб.)

Основных строений		Служебных строений		Сооружений		Всего	
Восстановительная	Инвентаризационная	Восстановительная	Инвентаризационная	Восстановительная	Инвентаризационная	Восстановительная	Инвентаризационная
3653938	3653938					3653938	3653938

Инвентаризационная стоимость:
Три миллиона шестьсот пятьдесят три тысячи девятьсот тридцать восемь рублей.

25 мая 2018 г.
Исполнил Гильманов Ф. Р.
Проверил Халикова Э. Р.
Заместитель руководителя - начальник участка Аюпов И. Р.

12. Отметка о последующих обследованиях

Дата обследования	200 г.	200 г.	200 г.	200 г.
Обследовал				
Проверил				
Директор				

К сведению правообладателей объектов недвижимости

В соответствии с Положением "Порядок оформления прав пользования государственным имуществом, находящимся в государственной собственности Республики Башкортостан", утвержденным Постановлением Правительства Республики Башкортостан от 29 декабря 2007 г. № 403, и Указом Президента РФ от 30 августа 2008 года № УП-432 учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости и их пользователей производится ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" и его территориальными органами.

- По результатам технической инвентаризации в 10-дневный срок оформляется карточка учета на объекты недвижимости.
- Плановая техническая инвентаризация проводится не реже одного раза в пять лет.
- Внеплановая техническая инвентаризация проводится при изменении технических или качественных характеристик объекта учета (перепланировка, реконструкция, переоборудование, возведение, разрушение, изменение уровня инженерного благоустройства, снос), а также при совершении с объектом учета сделок.
- Пользователи объектами недвижимости обязаны сообщить в ГУП "Бюро технической инвентаризации Республики Башкортостан" о любых изменениях (дополнениях) в составе объектов недвижимости (переустройстве, вновь возведенных, разрушенных, надстроенных, снесенных строений) и их пользователей для внесения их в технический паспорт и карточку учета.
- Расходы по проведению технической инвентаризации оплачиваются предприятиями и учреждениями, в пользовании (аренде) которых находится объекты недвижимости.
- Технический паспорт не является правоудостоверяющим документом. Для оформления государственной регистрации прав (юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав) на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом РФ необходимо обратиться в Федеральную регистрационную службу.

Примечание: Технический паспорт изготовлен для газификации, предоставления в суд, узаконения самовольных строений, перепланировки, подготовки проектной документации на инженерные сети и иных целей, не связанных с государственной регистрацией права.

Перечень документов, прилагаемых к техническому паспорту

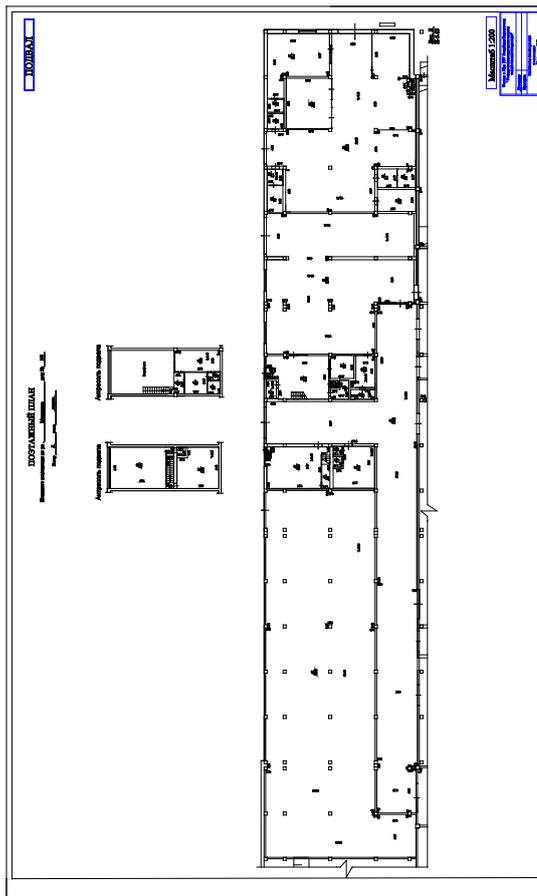
№ п/п	Наименование	Дата составления	Масштаб	Кол-во листов	Примечание
1	Экспликация	25.05.2018		2	
2	Потажный план	25.05.2018	1/200	1	

Заместитель руководителя - начальник участка Аюпов И. Р.

МП



Халикова Э. Р.
приказ № 44 от
05.14.05.2009 г.



Документы оценщика



ООО СК «ВТБ Страхование» - Лицензия на осуществление страхования СИ № 3398

ДОГОВОР
обязательного страхования ответственности юридического лица,
заключившего с заказчиком договор на проведение оценки
№ V51277-0000114

Настоящий договор обязательного страхования ответственности юридического лица, заключившего с заказчиком договор на проведение оценки (далее - Договор) заключен на основании письменного заявления Страхователя от «09» января 2017 г. (Приложение №1 к настоящему Договору) в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков» Страховщика от 19.07.2016 (далее - Правила страхования) и Приложением №2 к настоящему Договору.

СТРАХОВЩИК	ООО СК «ВТБ Страхование» Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1, Москва, 101000
СТРАХОВАТЕЛЬ	ООО «ОМ-Консалт» Индивидуальная инвестиционная фирма на правах ООО «ОМ-Консалт» ул. Сахаровская, д. 40, стр. 1, Москва, 101000
ЛИЦО, ответственность которого застрахована	ООО «ОМ-Консалт» Индивидуальная инвестиционная фирма на правах ООО «ОМ-Консалт» ул. Сахаровская, д. 40, стр. 1, Москва, 101000
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ	<input type="checkbox"/> на противоречивые законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском наступления ответственности по обязательствам, возникшим вследствие нарушения договора на проведение оценки и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности при определении: <input type="checkbox"/> рыночной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> инвестиционной/ликвидационной стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> кадастровой стоимости объекта оценки; <input type="checkbox"/> иной предусмотренной федеральными стандартами оценки стоимости
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ	Установленные вступившим в законную силу решением арбитражного суда или приказом Страховщика факт наступления ответственности Страхователя за нарушение договора на проведение оценки, и (или) ответственности за причинение вреда имуществу третьих лиц в результате нарушения требований Закона «Об оценочной деятельности», Федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, Условие выплаты вреда наступило вследствие случая, и соответственно ст.4.4. Правил страхования.
ВЫГОДОПРИОБРЕТАТЕЛИ	Третье лицо, имущественным интересам которого может быть причинен ущерб (вред) при наступлении страхового случая. В части расходов, указанных в пп.11.4.3, 11.4.4. Правил страхования третье лицо возмещается в соответствии со ст.4.7 и 4.8 Правил страхования.
СТРАХОВАЯ СУММА	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПО ОДНОМУ СТРАХОВОМУ СЛУЧАЮ	40 000 000,00 (Сорок миллионов) рублей 00 копеек.
ФРАНШИЗА	Не установлена
СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ	22 000,00 (двадцать две тысячи) рублей 00 копеек. Срок уплаты премии: до 20 января 2017 г.
СРОК СТРАХОВАНИЯ	с «24» января 2017 г. по «29» января 2018 г. Страховая ответственность по настоящему Договору распространяется на случаи причинения вреда, произошедшие в период с 20 января 2017 г. по 29 января 2017 г.
ПРИЛОЖЕНИЯ К ДОГОВОРУ	Приложение №1 Заявление на страхование от «09» января 2017 г. Приложение №2 Правила страхования.
ДАТА И МЕСТО ВЫДАЧИ	«09» января 2017 г. город Москва

Страховщик	ООО СК «ВТБ Страхование»	Страхователь	ООО «ОМ-Консалт»
Адрес	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Адрес местонахождения	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я д. 4, офис 503
Почтовый адрес:	101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 8, стр. 1	Почтовый адрес:	115191, Москва, ул. Рошинская 2-я д. 4, офис 503
ИНН	770205378	ИНН	770205378
БИК	044525187	БИК	044525187
Расчетный счет	40701810400000000009	Расчетный счет	4070281082200000039983
Банк	ПАО Банк ВТБ - Москва	Банк	Сбербанк России
Кор. счет	30101810700000000187	Кор. счет	30101810700000000187
Представитель Страховщика	Сидоренко М. С.	Представитель Страхователя	Сидоренко М. С.

На основании Договора № 180/16 от 18.03.2016 г. На основании Указа № 434 от 14.04.2017 г.

М.П. М.П.

www.fosfro.ru info@fosfro.ru
119049, г.Москва, а/я 6 +7 (495) 998-75-83

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

Выписка
из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков

Настоящая выписка из реестра членов саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Юриной Анастасии Вячеславовны

о том, что

Юрина Анастасия Вячеславовна

является членом Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков», включен(а) в реестр оценщиков 14.04.2017 г. за регистрационным № 434

право осуществления оценочной деятельности не приостанавливалось

Данные сведения предоставлены по состоянию на «26» мая 2017г.

Дата составления выписки «26» мая 2017г.

Генеральный директор Саморегулируемой организации «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» Кавменко И.В.

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
ОГРН 1157700016539 от 16.10.2015 ИНН 7709470802

www.fosfro.ru info@fosfro.ru

ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ

СВИДЕТЕЛЬСТВО
о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Саморегулируемая организация «Союз «Федерация Специалистов Оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 г. регистрационный № 0017.

Оценщик:

Юрина Анастасия Вячеславовна

паспорт: серия 9212 № 336357

Дата 24.07.2012

Выдан ОУФМС России по Республике Татарстан в Ново-Савиновском районе г. Казани

включен в реестр СРО «СФО»:

14.04.2017, регистрационный № 434

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 29.07.1998 г.

Срок действия настоящего свидетельства 1 год с даты выдачи.

Выдано 14.04.2017 г.

№ свидетельства № 434

Президент А.В. Верхозина-Рогин

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «СОЮЗ «ФЕДЕРАЦИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ ОЦЕНЩИКОВ»
зарегистрирована в Едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 23 декабря 2016 года за № 0017

+7 (495) 998-75-83

АЛЬФА СТРАХОВАНИЕ ПОЛИС (ДОГОВОР) №0991R/776/U0005/7

Настоящий Полис (Договор) (далее по тексту Полис) обязательного страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности выдан Страховщиком - ОАО «АльфаСтрахование» на основании Заявления Страхователя в подтверждение условий Травли 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.

Страховщик: Открытое акционерное общество «АльфаСтрахование»
 Россия, 115162, Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. 5/1
 ИНН 7713056834

Страхователь: оценщик Юрина Анастасия Вячеславовна
 Адрес регистрации и/или ИНН: 165711801068

Объект страхования:
 А) имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключающему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам (Выгодоприобретателям).
 Б) имущественные интересы Страхователя, связанные с риском возникновения непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, в связи с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности, за применение которого застрахован по настоящему Полису страхования.

Страховой случай: установленный вступившим в законную силу решением суда (превышенный Страховщиком) факт причинения ущерба действиями (бездействиями) 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.

В случае наступления страхового случая, Страховщик производит страховую выплату в размере причиненного заказчику и (или) третьему лицу реального ущерба, установленного вступившим в законную силу решением суда, но не более размера страховой суммы по настоящему Полису.

Страховым случаем в рамках п. 3.1.3 Правил страхования являются возникновение непредвиденных судебных и иных расходов Страхователя, связанных с заявлениями ему требованиями (исками, претензиями) о возмещении вреда, риск наступления ответственности за применение которого застрахован по настоящему Полису страхования, при условии что:
 - такие расходы подтверждены письменно согласованы со Страховщиком;
 - такие расходы произведены с целью отклонить требования (иски, претензии) о возмещении вреда или снизить размер возмещения.

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

Страховая сумма: 30000000 руб. (Тридцать миллионов рублей 00 копеек) - по всем страховым случаям, наступившим в течение срока действия настоящего Полиса.

Лимит ответственности по одному страховому случаю и Франшиза не установлены.
 Лимит ответственности по возмещению судебных и иных расходов Страхователя по всем страховым случаям, произошедшим в течение срока действия настоящего Договора, составляет 10% от страховой суммы, указанной в настоящем Полисе.

Страховая премия: 14500 руб. (Четырнадцать тысяч пятьсот рублей 00 копеек).
 Подлежит оплате Страхователем путем единовременного безналичного перечисления на расчетный счет или в кассу Страховщика в соответствии со Счетом №0991R/776/U0005/7 от 29 мая 2017 г.

Территория страхового покрытия: Российская Федерация
Срок действия настоящего Полиса (Период страхования):
 с 00 часов 00 минут 1 июня 2017 г. по 24 часа 00 минут 31 мая 2018 г. включительно.

По настоящему Полису страхование распространяется на страховые случаи, произошедшие с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г.

Случай признается страховым при условии, что:
 - нарушения федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности были допущены Страхователем в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (оба даты включительно).
 - Страхователем предъявлены претензии или иски/основные требования о возмещении причиненного ущерба в период с 6 мая 2017 г. по 31 мая 2018 г. (обе даты включительно) и/или не позднее 3-х лет с даты окончания настоящего Полиса.

Страховщик: Кооператив А.А./ Дов. №9297/14 от 17 ноября 2014 г. / Страхователь: Юрина Анастасия Вячеславовна

Место и дата выдачи Полиса:
 г. Москва, 29 мая 2017 г.

Настоящий диплом свидетельствует о том, что

ЮРИНА Анастасия Вячеславовна
 преподаватель профессионального преподавателя в (и/и)

НОУ ВПО «Международный финансово-промышленный университет «Спиритус»
 по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

Решением от
04 октября 2013 года
 диплома профессионального преподавателя по специальности «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)»

на выдачу профессиональной деятельности в сфере
Оценки стоимости предприятия (бизнеса)

ДИПЛОМ
 о профессиональном преподавателе

772400403577

Документ о квалификации

Регистрационный номер
 0656
 Город
 Москва
 Дата выдачи
 04 октября 2013 года

**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
 В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 004199-1 « 06 » марта 20 18 г.

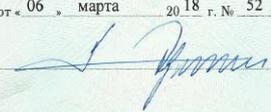
Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан **Юриной Анастасии Вячеславовне**

на основании решения федерального бюджетного учреждения
«Федеральный ресурсный центр по организации подготовки управленческих кадров»

от « 06 » марта 20 18 г. № 52

Директор  А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
 до « 06 » марта 20 21 г.

002656- KA1

Пронумеровано, прошито, скреплено печатью
97 (девяносто семь) листов

Печать/подпись _____

