

Отчет №22-01/2018/1

определение рыночной стоимости

объект оценки:

- объекты капитального строительства (4 единицы):

1. Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222) ;
2. Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223) ;
3. Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224) ;
4. Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258) ;

- оборудование (3 единицы):

1. Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.;
2. Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.;
3. Оборудование - Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в

адрес объекта: Республика Башкортостан, г. Сибай

Дата оценки: 12.07.2018 года

Дата составления отчета: 12.07.2018 года

Заказчик: ООО «Оптима С»

Исполнитель (оценщик): ИП Суворова И.С.

г. Уфа 2018 г.

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО

Конкурсному управляющему

ООО "Оптима С"

Султанову И.М.

453837, Башкортостан, г.Сибай, ул.Батыра Валидова, д.3

Уважаемый Ильдар Мутагарович!

В соответствии с Договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости №22-06/2018 от 22.06.2018г., оценщиком ИП Суворовой И.С.. произведен расчет и составлен отчет об оценке рыночной стоимости объекта оценки - имущества, находящегося на балансе ООО "Оптима С", расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Сибай, и включающего в себя:

1. Объект капитального строительства- Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222) ;

2. Объект капитального строительства- Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223) ;

3. Объект капитального строительства- Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224) ;

4. Объект капитального строительства- Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258) ;

5. Оборудование- Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.;

6. Оборудование - Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.;

7. Оборудование - Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в

Оценка произведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями:

- Федерального Закона «Об оценочной деятельности в РФ» № 135-ФЗ от 29.07.1998г.;

- ФСО - 1: Приказ Минэкономразвития России "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки" от 20 мая 2015 года N 297;

- ФСО - 2: Приказ Минэкономразвития России "Цель оценки и виды стоимости" от 20 мая 2015 года N 298;

- ФСО - 3: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки "Требования к отчету об оценке" от 20 мая 2015 года N 299;

- ФСО - 7: Приказ Минэкономразвития России «Об утверждении федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года № 611.

- Свод стандартов и правил НКСО СРО.

Выводы, содержащиеся в Отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, с учетом всех принятых допущений и ограничений.

На основании расчетов и информации, предоставленной и проанализированной в настоящем отчете об оценке, Оценщик пришел к заключению, что **рыночная стоимость имущества, находящегося на балансе ООО "Оптима С" и находящаяся в г.Сибай по состоянию на 12 июля 2018 года составляет 6 656 000 (шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.**

Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.
Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Белова, д. 7В	1545000
Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь	Республика Баш-	2007000

418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223)	кортостан, г. Сибай, ул. Белова, д. 7В	
Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Белова, д. 7В	261000
Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Заки Валиди, д. 27	2749000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.	Республика Башкортостан, г. Сибай	24000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.	Республика Башкортостан, г. Сибай	24000
Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в	Республика Башкортостан, г. Сибай	46000
Всего		6656000

Всю информацию и анализ, использованные для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике ее проведения, использованной нами, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением,
Индивидуальный предприниматель
(оценщик - эксперт)



Суворова И.С.

**Примечание: В случае если при заключении сделки собственник объекта оценки (иное лицо, имеющее право на заключение сделки с объектом оценки) при продаже должен уплатить НДС, либо иные аналогичные косвенные налоги, следует считать, что рассчитанная рыночная стоимость включает в себя 18% НДС, и иные аналогичные косвенные налоги, подлежащие уплате.*

СОДЕРЖАНИЕ

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ	6
ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	8
1. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	9
4. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ).	10
4.1. Сведения о заказчике	10
4.2. Сведения об оценщике.....	10
ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	12
4.3. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки.....	12
4.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки	12
4.5. Итоговая величина стоимости объекта оценки	13
4.6. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	13
ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЪЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	14
4.7. Характеристики местоположения Объекта оценки.....	14
Физико-географическая характеристика	14
История.....	15
Население.....	15
Экономика	16
Транспорт	16
4.8. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.	23
4.9. Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результат оценки объекта оценки.	28
4.10. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	28
ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	28
АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ, А ТАКЖЕ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.	30
9.1. АНАЛИЗ ВЛИЯНИЯ ОБЩЕЙ ПОЛИТИЧЕСКОЙ И СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОЙ ОБСТАНОВКИ В СТРАНЕ И РЕГИОНЕ РАСПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ НА РЫНОК ОЦЕНИВАЕМОГО ОБЪЕКТА, В ТОМ ЧИСЛЕ ТЕНДЕНЦИЙ, НАМЕТИВШИХСЯ НА РЫНКЕ, В ПЕРИОД, ПРЕДШЕСТВУЮЩИЙ ДАТЕ ОЦЕНКИ	30
9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект	33
9.3. АНАЛИЗ ФАКТИЧЕСКИХ ДАННЫХ О ЦЕНАХ СДЕЛОК И (ИЛИ) ПРЕДЛОЖЕНИЙ С ОБЪЕКТАМИ НЕДВИЖИМОСТИ ИЗ СЕГМЕНТОВ РЫНКА, К КОТОРЫМ МОЖЕТ БЫТЬ ОТНЕСЕН ОЦЕНИВАЕМЫЙ ОБЪЕКТ ПРИ ФАКТИЧЕСКОМ, А ТАКЖЕ ПРИ АЛЬТЕРНАТИВНЫХ ВАРИАНТАХ ЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ, С УКАЗАНИЕМ ИНТЕРВАЛА ЗНАЧЕНИЙ ЦЕН	35
АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	39
Анализ использования возможностей участка, как свободного	39
Анализ участка как застроенного	39
ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДА (ПОДХОДОВ) К ОЦЕНКЕ	41
9.2. Процесс проведения оценки	41
9.3. Последовательность определения рыночной стоимости	42
9.4. Затратный подход.....	44

9.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД.....	47
11.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	48
11.5.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ КОРРЕКТИРОВКИ ЗНАЧЕНИЙ ЕДИНИЦ	
СРАВНЕНИЯ ПО ВЫБРАННЫМ ОБЪЕКТАМ-АНАЛОГАМ.	58
РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА.....	58
СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД	60
СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ	61
ПРИЛОЖЕНИЯ	63

ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ В СООТВЕТСТВИИ С ТРЕБОВАНИЯМИ ФЕДЕРАЛЬНЫХ СТАНДАРТОВ ОЦЕНКИ

Объект оценки	Имущество, находящееся на балансе ООО "Оптим С"
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей	<ol style="list-style-type: none"> 1. Объект капитального строительства- Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222) ; 2. Объект капитального строительства- Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223) ; 3. Объект капитального строительства- Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224) ; 4. Объект капитального строительства- Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258) ; 5. Оборудование- Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.; 6. Оборудование - Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в. 7. Оборудование - Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики	<ol style="list-style-type: none"> 1. Договор аренды земельного участка № 23-Ю-2017 от 21.04.2017 года. 2. Копия технического паспорта на нежилое здание, инв. №5105, составленный Сибайским территориальным участком Баймакского филиала ГУП БТИ по состоянию на 16.04.2015 г.; 3. Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах от 09.10.2017 г.; 4. Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах от 10.10.2017 г.; 5. Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах от 10.10.2017 г.; 6. Копия выписки из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество об основных характеристиках объекта недвижимости и зарегистрированных правах от 10.10.2017 г.; 7. Копия проектной документации на незавершенное строительство.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	<p>Объект оценки находится в собственности:</p> <p>Ограничения (обременения) на объект оценки, за исключением сервитутов, установленных законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления, не учитываются.</p>
Права, учитываемые при определении стоимости объекта оценки	Оценщик исходил из допущения, что оценивается право собственности на объекты недвижимости. Сервитуты, установленные законом или иным нормативным правовым актом Российской Федерации, нормативным правовым актом субъекта Российской Федерации, нормативным правовым актом органа местного самоуправления не зарегистрированы.
Цель и задачи оценки	Определение рыночной стоимости Объекта оценки.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Установление рыночной стоимости объекта оценки для целей реализации в рамках конкурсного производства. Согласно п.30 ФСО № 7, рыночная стоимость имеет вероятностный характер в силу различных факторов, а проводимые Оценщиками расчеты в связи с этим имеют погрешности. Тем не менее, итоговая стоимость объекта оценки приводится в отчете в виде единого значения в рублях, при этом от Оценщиков не требуется производить расчет погрешностей и величины неопределенности, связанных с результатом оценки, в том числе указывать границы интервала, в которых может находиться итоговая стоимость объекта оценки. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе,

	чем это предусмотрено договором на оценку; мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки; оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, политических, экономических, юридических, природных и иных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого объекта, но не могли быть учтены в момент подготовки отчета
<i>Вид стоимости</i>	Рыночная
<i>Дата оценки</i>	12.07.2018 г.
<i>Допущения, на которых должна основываться оценка</i>	<p>Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями и ограничениями, если иное дополнительно не зафиксировано в отчете:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Оценщик, использовал при проведении оценки Объекта документы полученные от Заказчика, и допускал, что с даты оценки до даты, указанной в документах, каких-либо существенных количественных и качественных изменений характеристик Объекта оценки не произошло. - В соответствии с целями оценки оценщиками не проводилась экспертиза прав на объект недвижимости <p>Прочие допущения указаны разделе 3 настоящего Отчета.</p>
<i>Возможные границы интервала, в котором может находиться стоимость</i>	Определение границ интервалов не предусмотрено.

ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Выбор стандарта оценки определяется в первую очередь целью и конкретными обстоятельствами оценки.

В некоторых ситуациях применение конкретного стандарта диктуется законодательно, в других – производится по усмотрению заинтересованных Сторон.

1. Федеральный стандарт оценки № 1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №

297. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

2. Федеральный стандарт оценки № 2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 298. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

3. Федеральный стандарт оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 20.05.2015 г. № 299. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

4. Федеральный стандарт оценки № 7 «Оценка недвижимости (ФСО № 7)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 25.09.2014 г. № 611. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

5. Федеральный стандарт оценки № 10 «Оценка машин и оборудования (ФСО № 10)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 01.06.2015 г. № 328. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.

6. Свод стандартов и правил СРО НКСО

7. Правила деловой и профессиональной этики (далее — Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». Правила устанавливают этические нормы для оценщиков — членов СРО НКСО.

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное, на основе собранной информации и расчетов, профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.

1. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.

Подписавший настоящий отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него сведениями:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, суждения, выводы и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах, ограниченных теми условиями и допущениями, которые являются частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а также от тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом №135-ФЗ от 29.07.1998г. «Об оценочной деятельности в РФ» с изменениями и дополнениями; Федеральными стандартами оценки (ФСО №1,2,3), утвержденными приказами Минэкономразвития России от 20.05.2015г. №297, №298, №299, ФСО №7 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014г. №611, ФСО №10 утвержденным приказом Минэкономразвития России от 01.06.2015г. №328 а также сводом стандартов Свод стандартов и правил СРО НКСО.
6. Приведенные в отчете сведения, на основании которых осуществлялся анализ, делались предположения и выводы, были получены с наибольшей степенью использования профессиональных знаний и опыта оценщика, и являются, по убеждению оценщика, достоверными и не содержащими ошибок.
7. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное (п.7 ФСО №7).
8. Учитывая цель оценки, заказчик и оценщик принимают на себя обязательства по конфиденциальности (защите) информации, содержащейся в отчете.
9. Фотоматериалы, в случае необходимости, приводимые в отчете, призваны помочь потребителю оценочных услуг получить наглядное представление об объекте оценки и не должны использоваться в каких-либо иных целях кроме тех, что указаны в целях и задачах настоящей оценки. Оценщик полагает, что исходная информация, предоставленная заказчиком, является верной и не проводил проверки ее достоверности.
10. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению этих факторов или в случае обнаружения подобных факторов.
11. Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и достоверность. Поэтому там, где это возможно и необходимо, делают ссылки на источник информации или приводятся копии первоисточников.
12. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать настоящий отчет или любую его часть иначе, чем это предусмотрено назначением и договором на проведение оценки.
13. Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
14. Заданием на оценку не предусматривается указание диапазона итоговой рыночной стоимости объекта оценки (в соответствии с п.30 гл. VIII ФСО – 7)

15. В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное;

16. Оценщик не производил обмер зданий и сооружений, полагаясь на верность исходной информации, предоставленной заказчиком.

17. Состав и содержание предоставленных документов определяет следующие особенности процесса оценки и принятые с учетом этих особенностей нижеследующие допущения: при отсутствии ряда факторов в объявлениях на продажу объектов-аналогов (публичная оферта), оценщик в расчетах принимает отсутствующие факторы по параметрам объекта оценки и корректировки не проводит.

18. В отчете приведены расчетные величины, произведенные с применением электронных таблиц Microsoft Excel, с учетом округлений. Возможны расхождения при проверке отдельных величин до 1%, округление незначительно влияет на итоговый результат оценки.

4.СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ (ОЦЕНЩИКАХ).

4.1. Сведения о заказчике

Полное наименование	Общество с ограниченной ответственностью «Оптимa C»
Местонахождение заказчика оценки	Юридический адрес должника: 453838, Республика Башкортостан, г.Сибай, ул.Белова, д.7 В; Почтовый адрес арбитражного управляющего: 453837, Башкортостан, г.Сибай, ул.Батыра Валидова, д.3, тел.89033546261, 89276362861, cim_62@mail.ru
ОГРН (дата выдачи ОГРН)	1040202127558 (дата выдачи 30.12.2004 г.)
ИНН / КПП	0267010916/026701001
Банковские реквизиты заказчика	№407028106430100639 Башкирское отделение №8598 в ПАО «Сбербанк», г.Уфа, БИК 048073601, к/с 30101810300000000601.

4.2. Сведения об Оценщике

Фамилия, имя, отчество	Суворова Ирина Сергеевна
Местонахождение оценщика	450006, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Комсомольская, д. 106, кв. 229
Контактный телефон	+7 917 345 62 32
адрес электронной почты	masterfr@mail.ru
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	свидетельство о членстве в НП СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» №02056 от 07.04.2011г
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	1. диплом о профессиональной переподготовке ПП-1 №091117, регистрационный №34, выдан 28.02.2008г.; 2. свидетельство о повышении квалификации в ГОУ ВПО БАГСУ при Президенте РБ №347/2011 от 05.05.2011г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	страховой полис 8491R/776/00030/7 сроком действия с 01.04.2017 г. до 31.03.2018 г. обязательного страхования ответственности оценщика, выданный ОАО "АльфаСтрахование". Страховая сумма 30 000 000,00 (тридцать миллионов) рублей
Стаж работы в оценочной деятельности	С 2008 г.

<p>Сведения о независимости оценщика в соответствии с требованиями ст.16 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ</p>	<p>Оценщик, не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - Заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, и не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве.</p> <p>В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора.</p> <p>Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица - Заказчика и такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком оценщика.</p> <p>Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки.</p> <p>Размер оплаты Оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.</p> <p>Исполнитель не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом Заказчика.</p>
<p>Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки</p>	<p>Не привлекались</p>

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

4.3. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор на проведение оценки №22-06/2018 от 22.06.2018г.

4.4. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки представляет собой:

1. Объект капитального строительства- Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222) ;
2. Объект капитального строительства- Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223) ;
3. Объект капитального строительства- Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224) ;
4. Объект капитального строительства- Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258) ;
5. Оборудование- Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.;
6. Оборудование - Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.;
7. Оборудование - Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в.

Адрес объектов: Республика Башкортостан, г. Сибай.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Итоговая Рыночная стоимость округленно, руб.
Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222)	не применялся	0	1 544 579	1	не применялся	0	1545000
Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223)	не применялся	0	2 007 041	1	не применялся	0	2007000
Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)	не применялся	0	261 312	1	не применялся	0	261000
Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258)	2 749 230	1	не применялся	0	не применялся	0	2749000

Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.	не применялся	0	23 896		не применялся	0	24000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.	не применялся	0	23 896		не применялся	0	24000
Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в	не применялся	0	45 595		не применялся	0	46000
ВСЕГО							6656000

4.5.Итоговая величина стоимости объекта оценки

Проведенный анализ рынка, а также произведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость имущества, находящегося на балансе ООО "Оптим С" и находящаяся в г.Сибай по состоянию на 12 июля 2018 года составляет 6 656 000 (шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

Наименование объекта оценки	Адрес объекта	Итоговая рыночная стоимость округленно, руб.
Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Белова, д. 7В	1545000
Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Белова, д. 7В	2007000
Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Белова, д. 7В	261000
Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258)	Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Заки Валиди, д. 27	2749000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.	Республика Башкортостан, г. Сибай	24000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.	Республика Башкортостан, г. Сибай	24000
Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в	Республика Башкортостан, г. Сибай	46000
Всего		6656000

4.6.Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки № 3 «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденным приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года N 299, итоговая величина рыночной стоимости или иной стоимости объекта оценки, указанная в отчете составленном по основаниям и в порядке, которые предусмотрены Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ от 29.07.1998г., признается достоверной и рекомендуемой

для целей совершения сделки с объектом оценки, если в порядке, установленном законодательством Российской Федерации, или в судебном порядке не установлено иное.

Настоящий отчет был подготовлен для использования Заказчиком в соответствии с описанным выше назначением. Пользователями Отчета об оценке могут являться лица, имеющие право на изучение Отчета в соответствии с законодательством Российской Федерации.

ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С УКАЗАНИЕМ ПЕРЕЧНЯ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.7. Характеристики местоположения Объекта оценки.

Сибай (башк. Сибай — город в Республике Башкортостан Российской Федерации. Город республиканского значения, образует городской округ город Сибай.

Промышленный, культурный и образовательный центр Башкирского Зауралья, неофициально носящий статус его столицы.

ФИЗИКО-ГЕОГРАФИЧЕСКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА

Географическое положение

Расположен Южном Урале, в отрогах хребта Ирेंдык, на р. Карагайлы, в 95 км к юго-западу от Магнитогорска, 464 км к юго-востоку от Уфы и 173 км юго-восточнее Белорецка.

Климат

Климат является умеренно континентальным, с выраженной континентальностью. Лето жаркое и часто засушливое, зима холодная, но малоснежная.

- Среднегодовая температура воздуха: +3,3 °C
- Относительная влажность воздуха: 66,8 %
- Средняя скорость ветра: 4,1 м/с

Среднесуточная температура воздуха в Сибее по данным NASA												
Янв	Фев	Мар	Апр	Май	Июн	Июл	Авг	Сен	Окт	Ноябрь	Декабрь	Год
-13,0 °C	-13,0 °C	-8,0 °C	3,0 °C	14,0 °C	20,0 °C	21,0 °C	19,0 °C	12,0 °C	3,6 °C	-6,0 °C	-12,0 °C	3,0 °C

Часовой пояс



Сибай находится в часовой зоне МСК+2 (екатеринбургское время). Смещение применяемого времени относительно UTC составляет +5:00



Вид из космоса

История

Название города восходит к имени Сибая Абзанова — первопоселенца д. Старый Сибай (Атайсал).

В период между 1844—1849 годами в нескольких километрах к востоку от д. Старый Сибай, на р. Камышлы-Узяк возникла д. Ново-Сибаето. В 1850 году в ней было 12, в 1859 году — 15 дворов и 88 жителей, в 1866 году — 64 жителя^[5], в 1892 году 18 дворов и 99 жителей^[6], в 1901 году — 11 дворов, 83 жителя.

По легенде, охотник из деревни Старый Сибай, раскапывая нору куницы, наткнулся на тяжелую красную глину с блесками пирита, характерную многим месторождениям медных руд. В конце 1912 года житель деревни Ново-Сибаето Амир Абдулкасимович Худайбердин, отобрав несколько мешков глины, отвез в Баймак директору-распорядителю Южно-Уральского горного акционерного общества А. Ф. Кабанову. Анализы показали, что это бурый железняк со значительным содержанием золота и серебра.

В 1913 году было открыто Сибайское медно-колчеданное месторождение, в 1915 году пробита разведочная шахта. В 1917 году упоминается Ново-Сибаетовский хутор с 237 жителями и 37 дворами, в д. Ново-Сибаето проживало 102 жителя при 20 дворах.

Во время Гражданской войны шахта была затоплена и заброшена, к её восстановлению приступили только в 1925 году. Началась добыча руды и отправка ее на Баймакский медеплавильный завод. В 1925 году зафиксированы поселения: Сибаетовский рудник с одним двором, Ново-Сибаетовский хутор с 31 двором и д. Ново-Сибаето с 18 дворами, которые, впоследствии, слились в один населенный пункт. В 1938 году Сибай получил статус рабочего посёлка.

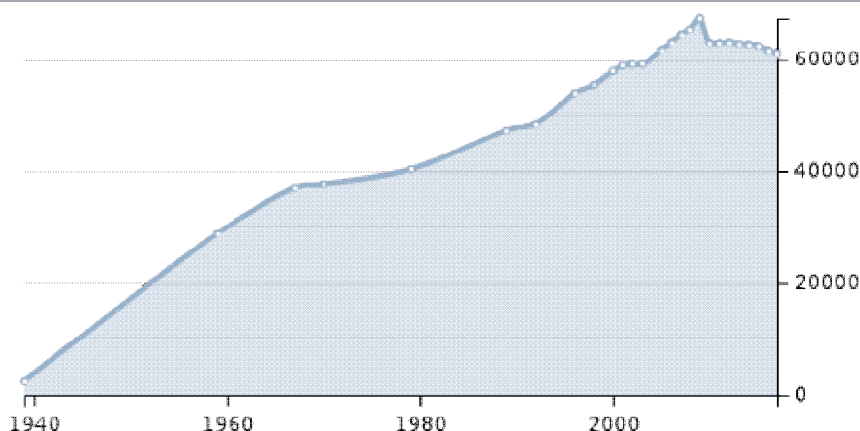
В 1939 году открыт Ново-Сибайский участок месторождения. В январе 1944 года пущен медеплавильный завод, в 1948 основан Башкирский медно-серный комбинат.

21 ноября 1955 года указом Президиума Верховного Совета РСФСР Сибай получил статус города республиканского подчинения.

НАСЕЛЕНИЕ

Численность населения								
1939	1959	1967	1970	1979	1989	1992	1996	1998
2400	↗28 822	↗37 000	↗37 656	↗40 294	↗47 257	↗48 400	↗53 900	↗55 400
2000	2001	2002	2003	2005	2006	2007	2008	2009 ¹
↗57 900	↗58 900	↗59 082	↗59 100	↗61 600	↗62 900	↗64 300	↗65 200	↗67 224

2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	
№62 763	№62 800	№62 911	№62 669	№62 562	№62 356	№61 534	№61 054	



На 1 января 2017 года по численности населения город находился на 271 месте из 1112 городов Российской Федерации.

Национальный состав

Согласно Всероссийской переписи населения 2010 года: башкиры — 53 %, русские — 35,6 %, татары — 8,3 %, лица других национальностей — 3,1 %

ЭКОНОМИКА

Медно-цинково-колчеданное месторождение открыто в 1913 году. Освоение началось в 1930-х годах XX века. Сибайский карьер один из самых глубоких в мире. Его глубина более 505 м, диаметр 2 километра. Карьер является самым глубоким в Европе



Сибайский карьер

Предприятия

- ОАО «Башкирский медно-серный комбинат», с 2004 — Сибайский филиал ОАО «Учалинский ГОК».
- ОАО «Башкирское шахтопроходческое управление».
- Сибайские электрические сети ООО «Башкирэнерго».
- Зауральская ТЭЦ.
- ЗАО «Строймеханизация».
- ООО «Сибайлеспром».
- Юго-Восточная геологоразведочная экспедиция.
- ООО «СибБаш», Сибайский филиал ООО «Магнитогорская обувная фабрика».
- ОАО «Сибайский мясокомбинат».
- ООО «Хлеб Сибая».
- ООО «Фуд пост»
- ГУП РБ «Сибайская городская типография».

ТРАНСПОРТ

Внешний наземный транспорт

- Пассажирский поезд № 675/676 Уфа — Сибай;
- автобус;

- такси;

В 1954 году открыто движение по железнодорожной линии Магнитогорск – Сибай. В 1972 году на станцию Сибай прибыл первый пассажирский поезд из Уфы, который курсирует и по сегодняшний день. Нынешним маршрутом через Инзер и Белорецк следует с 1979 года.

По среднесрочной программе развития Башкирского Зауралья планируется строительство железнодорожной ветки от станции Сибай на юг до станции Сара Южно-Уральской железной дороги, однако на середину 2016 проложено лишь несколько десятков метров железнодорожной колеи. Проект этой ветки впервые детально был изображен в атласе железных дорог СССР 1944 года.

Внутренний наземный транспорт

- автобус;
- такси;

Воздушный транспорт

- Аэропорт Сибай

В настоящее время из аэропорта регулярные рейсы не выполняются.



Рис.3 Местоположение объекта на Публичной кадастровой карте Яндекс¹

Объектом оценки является:

1. Объект капитального строительства- Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222) ;
2. Объект капитального строительства- Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223) ;
3. Объект капитального строительства- Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224) ;
4. Объект капитального строительства-сооружение- Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258) ;
5. Оборудование- Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.;

¹<https://yandex.ru/maps/172/ufa/>

6. Оборудование - Дизельный теплогератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.;
7. Оборудование - Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в.

Сервисы > Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Вы можете рассчитать налог на имущество физических лиц [на сайте ФНС России](#).

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	02:61:011301:7222
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	10.10.2017
Этаж:	1
Площадь ОКС'а:	307,2
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	2703141,89
Дата внесения стоимости:	10.10.2017
Дата определения стоимости:	10.10.2017
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	15.12.2017
Форма собственности:	Частная
▶ Права и ограничения	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	

Рис.1. объект капитального строительства с кадастровым номером 02:61:011301:7222²

²<http://zkprb.ru/Search.aspx>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online



Объект капитального строительства	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	
Кадастровый номер:	02:61:011301:7223
Статус объекта:	Учтенный
Дата постановки на кадастровый учет:	10.10.2017
Этаж:	1, 2
Площадь ОКС'а:	418,6
Единица измерения (код):	Квадратный метр
Кадастровая стоимость:	3683382,79
Дата внесения стоимости:	10.10.2017
Дата определения стоимости:	10.10.2017
Адрес (местоположение):	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В
(ОКС) Тип:	Нежилое помещение
Дата обновления информации:	15.12.2017
Форма собственности:	Частная
▶ Права и ограничения	
▶ Найти объект на публичной кадастровой карте	
▶ Сформировать запрос	
Вернуться к результатам поиска Сформировать новый запрос	

Рис.2. объект капитального строительства с кадастровым номером 02:61:011301:7223³

³<http://zkprb.ru/Search.aspx>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

 [Вернуться к результатам поиска](#)  [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 02:61:011301:7224

Статус объекта: Ученный

Дата постановки на кадастровый учет: 10.10.2017

Этаж: 1

Площадь ОКС'а: 49,2

Единица измерения (код): Квадратный метр

Кадастровая стоимость: 432925,07

Дата внесения стоимости: 10.10.2017

Дата определения стоимости: 10.10.2017

Адрес (местоположение): Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В

(ОКС) Тип: Нежилое помещение

Дата обновления информации: 15.12.2017

Форма собственности: Частная

▶ Права и ограничения

▶ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▶ [Сформировать запрос](#)



 [Вернуться к результатам поиска](#)  [Сформировать новый запрос](#)

Рис.3. объект капитального строительства с кадастровым номером 02:61:011301:7224⁴

⁴<http://zkprb.ru/Search.aspx>

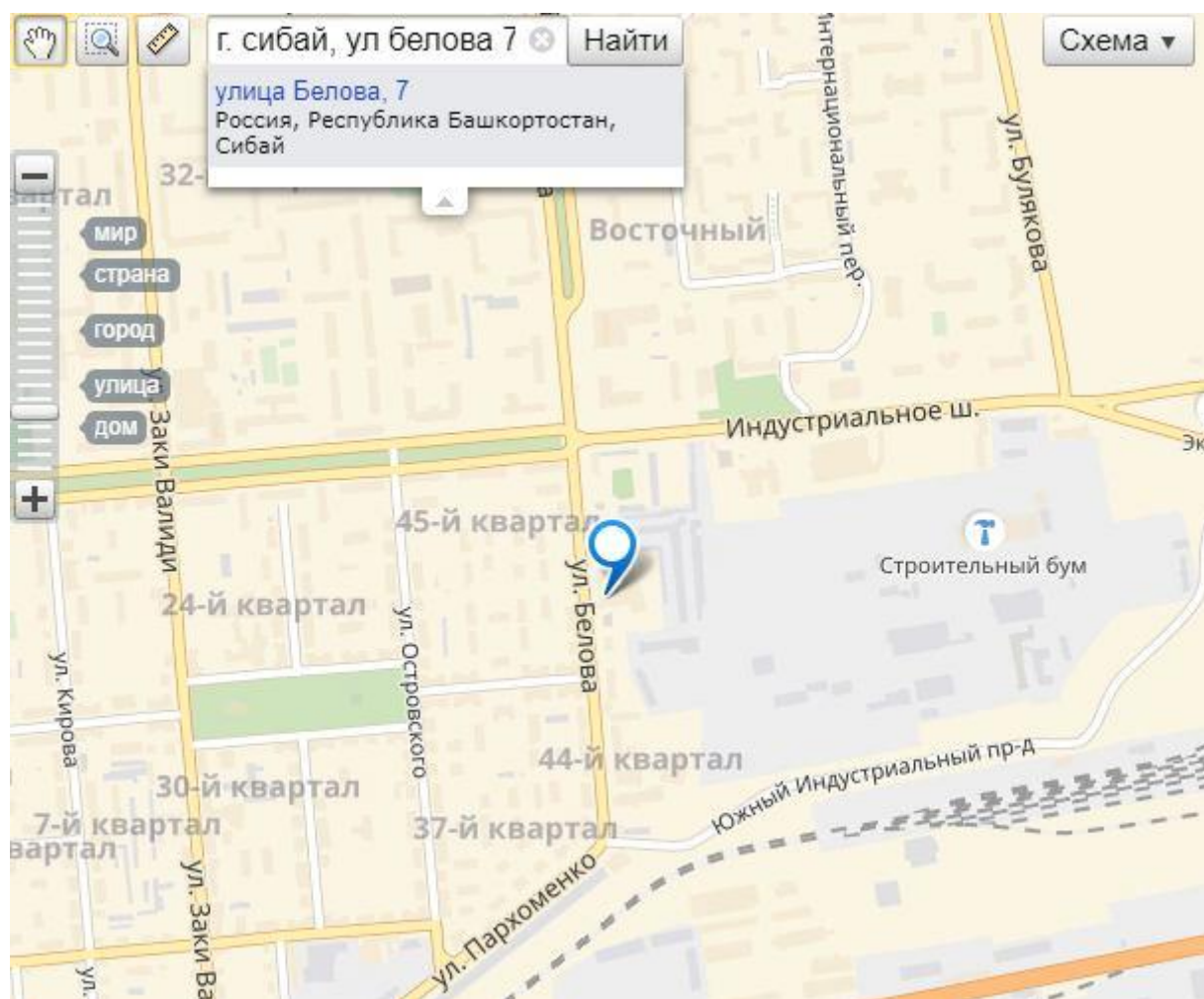


Рис.4 Местоположение объектов на Публичной карте <http://kartami.ru/sibay>

Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online

Объект капитального строительства

 [Вернуться к результатам поиска](#) |  [Сформировать новый запрос](#)

Кадастровый номер: 02:61:010906:2258

Статус объекта: Ученный

Дата постановки на кадастровый учет: 09.10.2017

Площадь ОКС'а: 1099,1

Единица измерения (код): Квадратный метр

Адрес (местоположение): Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27

(ОКС) Тип: Сооружение (Многоквартирный дом)

Дата обновления информации: 15.12.2017

Форма собственности: Частная

▸ Права и ограничения

▸ Особые отметки

▸ [Найти объект на публичной кадастровой карте](#)

▸ [Сформировать запрос](#)



 [Вернуться к результатам поиска](#) |  [Сформировать новый запрос](#)

Рис.5. объект капитального строительства с кадастровым номером 02:61:010906:2258⁵

⁵<http://zkprb.ru/Search.aspx>

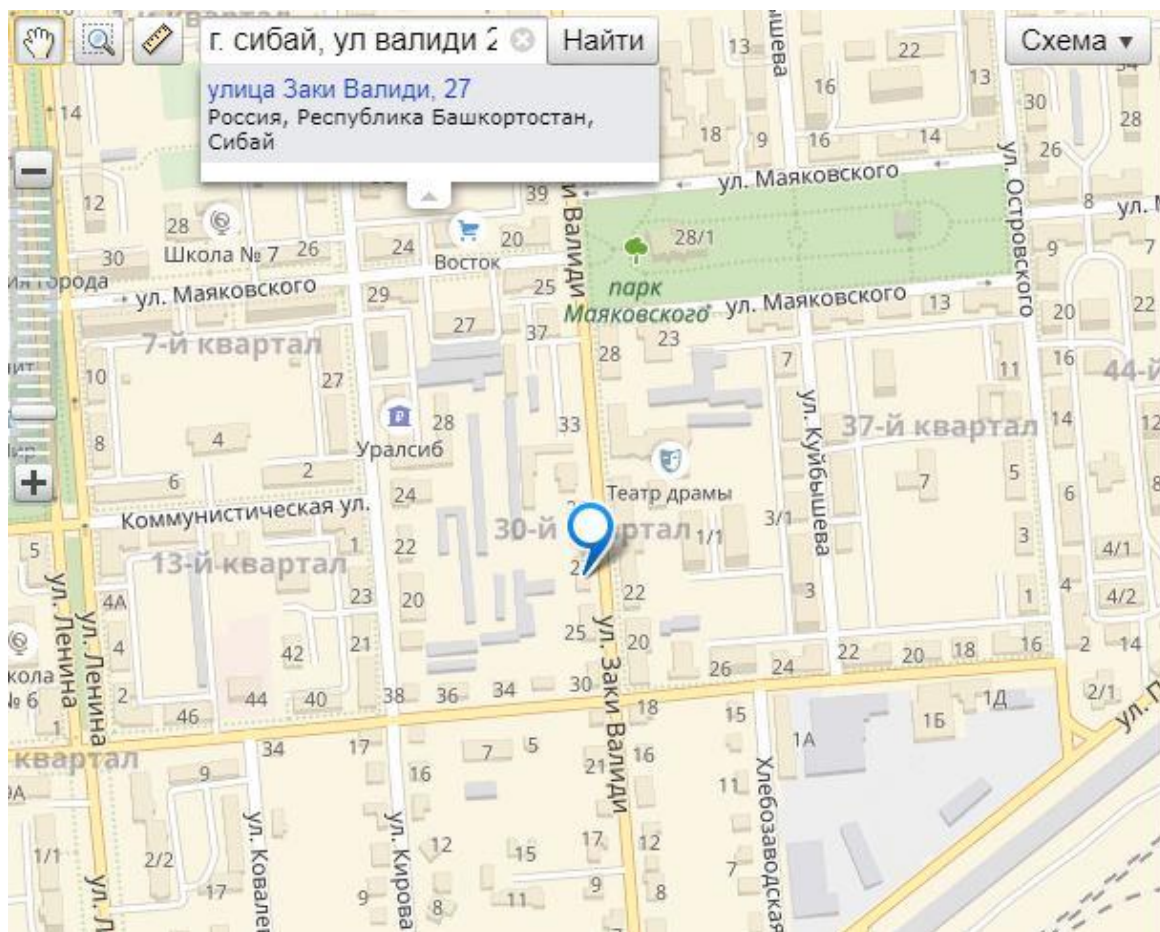


Рис.6 Местоположение объектов на Публичной карте <http://kartami.ru/sibay>

4.8.Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки.

Описание количественно-качественных характеристик объекта оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации, Интернет-сайта Портала Росреестра, а также в результате натурного обследования Оценщиком объекта оценки.

Таблица 3. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревания (Объект капитального строительства- Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222).

Дата постановки на кадастровый учет объекта недвижимости	10.10.2017 г.	http://zkprb.ru/Search.aspx
Тип	Нежилое помещение	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Текущее использование	Производственное	Данные осмотра
Общая площадь	307,2	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.

Местоположение	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Отсутствуют	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Балансовая стоимость	Объект принадлежит юридическому лицу, данные о балансовой стоимости не предоставлены	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Состояние подъездных путей	Хорошее. Подъездные пути к объекту хорошие, твердое покрытие, личный транспорт	Осмотр
Имеющиеся инженерные коммуникации	Все коммуникации	Осмотр
Удельный показатель кадастровой стоимости	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Кадастровая стоимость	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Сведения об имущественных правах	Собственником является: ООО "Оптим С"	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Улучшения, расположенные на земельном участке	Нежилое помещение	http://zkprb.ru/Search.aspx

Характеристики местоположения и окружения

Адрес Объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27	Карта г. Сибай
Плотность застройки	средняя	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	В районе размещения объекта оценки в преобладает производственная застройка.	
Характеристика доступности	Доступность хорошая состояние дорожного покрытия хорошее	
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием	
Экологическое состояние	среднее	Экспертная оценка
Физическое состояние	удовлетворительное	Данные визуального осмотра

Источник: технический паспорт, визуальный осмотр Оценщиком.

Таблица 4. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревания (Объект капитального строительства- Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223).

Дата постановки на кадастровый учет объекта недвижимости	10.10.2017 г.	http://zkprb.ru/Search.aspx
Тип	Нежилое помещение	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости

		сти о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Текущее использование	Производственно-складское	Данные осмотра
Общая площадь	49,2	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Местоположение	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Отсутствуют	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Балансовая стоимость	Объект принадлежит юридическому лицу, данные о балансовой стоимости не предоставлены	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Состояние подъездных путей	Хорошее. Подъездные пути к объекту хорошие, твердое покрытие, личный транспорт	Осмотр
Имеющиеся инженерные коммуникации	Все коммуникации	Осмотр
Удельный показатель кадастровой стоимости	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Кадастровая стоимость	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Сведения об имущественных правах	Собственником является: ООО "Оптима С"	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Улучшения, расположенные на земельном участке	Нежилое помещение	http://zkprb.ru/Search.aspx

Характеристики местоположения и окружения

Адрес Объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27	Карта г. Сибай
Плотность застройки	средняя	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	В районе размещения объекта оценки в преобладает производственная застройка.	
Характеристика доступности	Доступность хорошая состояние дорожного покрытия хорошее	
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием	
Экологическое состояние	среднее	Экспертная оценка
Физическое состояние	удовлетворительное	Данные визуального осмотра

Источник: технический паспорт, визуальный осмотр Оценщиком.

Таблица 5. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревания (Объект капитального строительства- Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224).

Дата постановки на кадастровый учет объекта недвижимости	10.10.2017 г.	http://zkprb.ru/Search.aspx
Тип	Нежилое помещение	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Текущее использование	Незавершенное строительство	Данные осмотра
Общая площадь	49,2	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Местоположение	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Отсутствуют	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Балансовая стоимость	Объект принадлежит юридическому лицу, данные о балансовой стоимости не предоставлены	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Состояние подъездных путей	Хорошее. Подъездные пути к объекту хорошие, твердое покрытие, личный транспорт	Осмотр
Имеющиеся инженерные коммуникации	Все коммуникации	Осмотр
Удельный показатель кадастровой стоимости	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Кадастровая стоимость	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Сведения об имущественных правах	Собственником является: ООО "Оптима С"	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.10.2017 г.
Улучшения, расположенные на земельном участке	Нежилое помещение	http://zkprb.ru/Search.aspx

Характеристики местоположения и окружения

Адрес Объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27	Карта г. Сибай
Плотность застройки	средняя	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	В районе размещения объекта оценки в преобладает производственная застройка.	
Характеристика доступности	Доступность хорошая состояние дорожного покрытия хорошее	

Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием	
Экологическое состояние	среднее	Экспертная оценка
Физическое состояние	удовлетворительное	Данные визуального осмотра

Источник: технический паспорт, визуальный осмотр Оценщиком.

Таблица 6. Сведения о количественных и качественных характеристиках объекта оценки, текущем использовании объекта оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устаревания (Объект капитального строительства-сооружение- Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258).

Дата постановки на кадастровый учет объекта недвижимости	09.10.2017 г.	http://zkprb.ru/Search.aspx
Тип	Сооружение (многоквартирный дом) (незавершенное строительство фундамент)	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.12.2017 г.
Текущее использование	Незавершенное строительство	Данные осмотра
Общая площадь	1099,1, кв.м	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.12.2017 г.
Местоположение	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.12.2017 г.
Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки	Отсутствуют	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.12.2017 г.
Балансовая стоимость	Объект принадлежит юридическому лицу, данные о балансовой стоимости не предоставлены	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 10.12.2017 г.
Состояние подъездных путей	Хорошее. Подъездные пути к объекту хорошие, твердое покрытие, личный транспорт	Осмотр
Имеющиеся инженерные коммуникации	Все коммуникации	Осмотр
Удельный показатель кадастровой стоимости	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Кадастровая стоимость	-	http://zkprb.ru/Search.aspx
Сведения об имущественных правах	Собственником является: ООО "Оптим С"	Копия Выписки из единого государственного реестра недвижимости о правах на объект недвижимости от 17.05.2018 г.
Улучшения, расположенные на земельном участке	незавершенное строительство фундамент	http://zkprb.ru/Search.aspx
Характеристики местоположения и окружения		
Адрес Объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27	Карта г. Сибай

Плотность застройки	средняя	Данные визуального осмотра
Тип застройки окружения	В районе размещения объекта оценки в преобладает коммерческая и жилая застройка.	
Характеристика доступности	Доступность хорошая состояние дорожного покрытия хорошее	
Благоустройство территории	дорога с асфальтовым покрытием	
Экологическое состояние	среднее	Экспертная оценка
Физическое состояние	удовлетворительное	Данные визуального осмотра

Источник: технический паспорт, визуальный осмотр Оценщиком.

Таблица №7. Описание движимого имущества

Наименование объекта оценки	Марка, модель, характеристики	Год выпуска	Техническое состояние
Дизельный теплогенератор, 2012 г.в.	ДН-80Н, красный	2012	удовлетворительное
Дизельный теплогенератор, 2012 г.в.	ДН-80Н, оранжевый	2012	удовлетворительное
Агрегат для перемешивания раствора с подогревом	V=4м3, 380 в	2008	удовлетворительное

4.9. Количественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющие на результат оценки объекта оценки.

Не выявлены.

4.10. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.

Объект недвижимости-незавершенное строительство расположены на арендованном земельном участке (договор аренды №23-Ю-2017/58 ЗЕМ от 21.04.2017 года, кадастровый номер земельного участка 02:61:010906:512, площадь 1193 кв.м., срок аренды по договору с 21.04.2017 г. по 20 апреля 1927 года.

Оцениваемые объекты принадлежат банкротному предприятию.

ТЕРМИНЫ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Датой определения стоимости объекта оценки (датой проведения оценки, датой оценки) является дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (часть шестая ст. 11 №135-ФЗ от 29.07.1998 г. введена Федеральным законом от 21.07.2014 N 225-ФЗ)

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 3).

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 4).

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)" (Федеральный стандарт оценки

«Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 5).

Итоговая величина стоимости объекта оценки – стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке. (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 6).

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 7).

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата, по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 8).

Информация о событиях, произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение - предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 9).

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297, п. 10).

Рыночная стоимость объекта оценки – 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;

Понятия рыночной стоимости установлены Федеральным законом от 29 июля 1998 г. N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (Собрание законодательства Российской Федерации, 1998, N 31, ст. 3813; 2002, N 4, ст. 251; N 12, ст. 1093; N 46, ст. 4537; 2003, N 2, ст. 167; N 9, ст. 805; 2004, N 35, ст. 3607; 2006, N 2, ст. 172; N 31, ст. 3456; 2007, N 7, ст. 834; N 29, ст. 3482; N 31, ст. 4016; 2008, N 27, ст. 3126; 2009, N 19, ст. 2281; N 29, ст. 3582, ст. 3618; N 52, ст. 6419, 6450; 2010, N 30, ст. 3998; 2011, N 1, ст. 43; N 27, ст. 3880; N 29, ст. 4291; N 48, ст. 6728; N 49, ст. 7024, ст. 7061; 2012, N 31, ст. 4333; 2013, N 23, ст. 2871; N 27, ст. 3477; N 30, ст. 4082; 2014, N 11, ст. 1098; N 23, ст. 2928; N 30, ст. 4226; 2015, N 1, ст. 52; N 10, ст. 1418).

Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку с учетом предполагаемого использования результата оценки (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, п. 3).

Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться при определении сторонами цены для совершения сделки или иных действий с объектом оценки, в том числе при совершении сделок купли-продажи, передаче в аренду или залог, страховании, кредитовании, внесении в уставный (складочный) капитал, для це-

лей налогообложения, при составлении финансовой (бухгалтерской) отчетности, реорганизации юридических лиц и приватизации имущества, разрешении имущественных споров и в иных случаях (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298, п. 4).

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

9.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Российской

ВВП

Во второй половине 2017 г. темпы экономического роста замедлились, а в IV квартале 2017 г. в основных секторах экономики наблюдалось падение добавленной стоимости

В начале апреля Росстат опубликовал вторую оценку ВВП за 2017 г. по отраслям экономики, которая содержит обновленные данные за три квартала и первую оценку ВВП за IV квартал 2017 г. Оценка общих темпов роста ВВП по итогам 2017 г. осталась прежней – 1,5% в годовом выражении. Однако оценочные данные за IV квартал подтверждают замедление темпов роста экономики во второй половине 2017 г. В соответствии с оценкой Росстата, в IV квартале 2017 г. темпы роста экономики снизились до 0,9% в годовом выражении.

На замедление роста ВВП в IV квартале 2017 г. сильнее всего повлияло падение добавленной стоимости в ключевых секторах экономики – промышленности и сельском хозяйстве. Так, добавленная стоимость добывающей промышленности упала на 0,9%, обрабатывающих производств – на 2,8% по сравнению с IV кварталом предыдущего года. Объем добавленной стоимости сельского, лесного хозяйства, охоты, рыболовства и рыбоводства уменьшился на 0,5%. Негативная ситуация в течение всех I-IV кварталов 2017 г. наблюдалась в секторе образования, а также деятельности домашних хозяйств как работодателей.

Прогнозные темпы роста экономики России продолжают сильно отставать от ведущих стран мира

В марте 2018 г. ОЭСР опубликовала обновленный прогноз роста ВВП мира и стран, входящих в G20, на 2018-2019 гг. В соответствии с этими оценками, рост ВВП России в 2018 г. составит 1,8%, а в 2019 г. – замедлится до 1,5% в годовом выражении. При этом еще в ноябре 2017 г. ОЭСР прогнозировала, что рост ВВП России в 2018 г. составит 1,9% в годовом выражении. Необходимо отметить, что среди всех стран G20 Россия стала единственной страной, для которой прогнозные темпы были снижены по сравнению с оценками ноября 2017 г. В случае реализации такого прогноза достижение целей, поставленных Президентом, по повышению темпов экономического роста до уровня выше среднемировых, а также по вхождению России в число 5 крупнейших экономик мира, в значительной степени осложнится.

Денежная база

Рост денежной базы продолжается за счет операций Банка России по связыванию рублевой ликвидности

Согласно данным Банка России, с конца 2017 г. темпы роста денежной базы превысили 20% в годовом выражении. Последний раз столь высокие темпы роста наблюдались в 2011 г. Основной вклад в расширение показателя денежной базы внесли прирост средств банков на депозитах в ЦБ и покупка облигаций Банка России (ОБР). По данным за февраль 2018 г., эти факторы обеспечили более 80% общего роста показателя денежной базы.

Оперативные данные Банка России показывают, что рост средств банков на депозитах в ЦБ в марте в целом приостановился. По итогам марта среднесуточный объем средств на счетах в Банке

России в целом сохранился на уровне предыдущего месяца. Однако общий объем средств, размещенных на депозитах ЦБ, в настоящее время находится на историческом максимуме – около 2,9 трлн. руб., что соответствует 3,2% ВВП. В то же время объем вложений банков в облигации Банка России продолжает увеличиваться. За март 2018 г. объем ОБР в обращении увеличился на 61,2% (или 429 млрд. руб.). За первую неделю апреля прирост составил еще 71 млрд. руб. Размещение облигаций проводится еженедельно на срок 3 месяца по ставке купона, привязанной к ключевой ставке ЦБ, которая в настоящее время составляет 7,25%. Таким образом, в условиях ожидания постепенного снижения ключевой ставки покупка ОБР остается привлекательным инструментом размещения ликвидности для банков.

Железнодорожные грузоперевозки

В марте 2018 г. снизились темпы роста объема погрузки на железнодорожном транспорте, при этом по отдельным видам грузов было зафиксировано сильное падение

По данным РЖД, в марте 2018 г. объем погрузки на железнодорожном транспорте вырос на 3,1% к соответствующему периоду предыдущего года – это на 0,8 п.п. меньше, чем месяцем ранее. Грузооборот в марте 2018 г. вырос на 4,2% в годовом выражении, увеличившись на 0,5 п.п. по сравнению с предыдущим месяцем.

Общее снижение темпов роста объема погрузки в марте 2018 г. связано с падением погрузки, зафиксированным по отдельным видам грузов. Так, объемы погрузки цемента упали на 14,3% по сравнению с мартом 2017 г., лома черных металлов – на 9,1%, кокса – на 8,0%, строительных грузов – на 7,1%, промышленного сырья и формовочных материалов – на 6,2%, цветной руды и серного сырья – на 5,6%, железной и марганцевой руды – на 1,0%.

Падение объемов погрузки лома черных металлов, который относится к высокодоходным грузам, продолжается уже третий месяц подряд, а цветной руды и серного сырья – второй месяц подряд. При этом в марте 2018 г. зафиксировано падение объемов погрузки цемента и строительных грузов, которое не наблюдалось с сентября и октября 2017 г. соответственно.

Несмотря на снижение темпов роста объема погрузки на железнодорожном транспорте в целом, в марте 2018 г. продолжился рост погрузки зерна, который составил 44,4% в годовом выражении (на 0,6 п.п. больше, чем месяцем ранее). Продолжающийся рост погрузки зерна связан с рекордным урожаем зерновых прошлого года и стимулированием экспортных перевозок. Так, по данным РЖД, в январе-марте 2018 г. на экспорт было отправлено 61,3% от всего объема зерна, погруженного на железнодорожном транспорте – это на 65,6% больше, чем в аналогичном периоде предыдущего года.

Рост объема погрузки каменного угля в марте 2018 г. восстановился до 8,1% в годовом выражении, тем самым также внося значительный вклад в общий рост объема погрузки.

Деловая активность

В марте 2018 г. наблюдалось незначительное улучшение деловой активности в России на фоне ослабления спроса

Согласно последнему исследованию Markit, индекс деловой активности PMI российских обрабатывающих отраслей в марте 2018 г. составил 50,6 пункта, указывая на незначительное улучшение в производственном секторе. При этом, хотя показатель и несколько вырос с февральского значения в 50,2 пункта, в целом он оказался меньше даже среднегодового значения (51,4).

Российские производители отмечали в марте некоторое замедление темпов роста объемов производства (до пятимесячного минимума) и новых заказов (до минимума за более чем полтора года). Многие сообщали о «хрупком спросе». Кроме того, уже третий месяц подряд в производственной сфере наблюдается небольшое сокращение занятости. Несмотря на это, было зафиксировано максимальное с февраля 2016 г. сокращение объемов незавершенных заказов. Кроме того, компании отмечали рост закупочных цен, который достиг максимальных темпов с октября 2017 г., что в свою очередь сказалось на росте отпускных цен. Примечательно, что в целом степень оптимизма менеджеров в отношении роста объемов производства в ближайшие 12 месяцев осталась достаточно высокой, что связано с ожиданиями роста спроса и потенциалом разработок новой продукции.

Индекс PMI в сфере услуг в марте составил 53,7 пункта, что стало минимальным значением с июля 2017 г., и также оказалось ниже среднегодового значения (55,3). Здесь, напротив, был отмечен устойчивый рост объемов новых заказов и значительные темпы роста занятости. Между тем, компании в сфере услуг также отмечали увеличение закупочных цен, связывая это с повышением затрат на коммунальные услуги, оплату труда и увеличением налогового бремени. Как и в

производственной сфере, многие участники опроса из сферы услуг высказывали опасения по поводу стабильности спроса.

В итоге, сводный индекс деловой активности PMI, покрывающий как сферу услуг, так и обрабатывающую промышленность, в марте составил 53,2 пункта.

Источник: <https://icss.ru/cifry-nedeli/obzor-makroekonomicheskoy-situaczii-30-marta-6-aprelya-2018>

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в Республике Башкортостан

Основные макроэкономические показатели Республики Башкортостан и г. Уфа⁶

Республика Башкортостан входит в состав Российской Федерации, находится на юго-востоке Приволжского Федерального Округа и граничит одновременно с четырьмя областями и двумя республиками РФ:

- с республикой Удмуртия на северо-западе,
- с Пермской и Свердловской областями на севере,
- на северо-востоке и востоке с Челябинской областью,
- с Оренбургской областью на юге, на юго-востоке и юго-западе,
- с республикой Татарстан на западе.

Уфа – столица РБ, является важным транспортным узлом. Железнодорожный, воздушный, речной, автомобильный пути сообщения связывают город со всеми регионами России и многими странами Европы и Азии. Основу транспортной сети составляет железнодорожная магистраль Самара - Уфа – Челябинск. Аэропорт Уфы имеет статус международного. Речные пассажирские линии соединяют Уфу с городами центральной России; по рекам Белой, Каме и Волге транспортируются лес, зерно, продукция нефтехимии. Расстояние от Москвы до Уфы составляет 1 318 км.

Карта России (расстояние от г. Уфа до г. Москва)



⁶ На основе данных Территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан

**ТЕРРИТОРИАЛЬНЫЙ ОРГАН ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СТАТИСТИКИ ПО РЕСПУБЛИКЕ БАШКОРТОСТАН
(Башкортостанстат)**

**Социально-экономическое положение Республики Башкортостан
в январе-марте 2018 года**

Основные показатели, характеризующие развитие экономики и социальной сферы:

	Январь-март		
	2018г.	2018г. в % к 2017г.	2017г. в % к 2018г. (справочно)
Оборот организаций ¹ , млрд.рублей	781,4	103,1	111,1
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами ¹ , млрд.рублей	514,3	101,4	112,9
Индекс промышленного производства ²	x	100,8	101,6
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млрд.рублей	26,6	80,5	86,6
Ввод в действие жилых домов, тыс.кв.м общей площади	389,3	90,0	82,9
Объем продукции сельского хозяйства, млрд.рублей	20,5	99,5	103,5
Грузооборот автомобильного транспорта, млн.тонно-км	1011,9	102,7	115,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	181,5	103,5	103,8
Оборот оптовой торговли, млрд.рублей	180,8	107,4	103,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	81,1	99,5	99,0
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс.чел. (на 1 апреля 2018г.)	21,8	90,0	87,3
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций, за январь-февраль			
номинальная, рублей	30250,2	110,7 ³	105,8 ³
реальная	x	109,2 ³	101,5 ³
Среднедушевые денежные доходы населения в месяц, за январь-февраль			
номинальные, рублей	24005,5	97,6	103,7
реальные располагаемые (за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен)	x	93,3 ⁴ 96,3 ⁵	98,7
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	100,7 ⁶	101,5	104,1
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрисекторном рынке), %	96,2 ⁶	103,9	108,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, банков, страховых организаций и бюджетных учреждений) за январь-февраль, млрд.рублей	35,1	108,9 ³	173,0 ³

¹ В действующих ценах.

² По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений"; 2017г. (справочно) приведен с учетом ретроспективного пересчета.

³ К январю-февралю предыдущего года.

⁴ С учетом единовременной денежной выплаты (далее ЕВ) в размере 5 тыс. рублей, произведенной в январе 2017г. в соответствии с Федеральным законом от 22 ноября 2016г. № 385-ФЗ.

⁵ Без учета ЕВ.

⁶ Март 2018г. в % к декабрю 2017г.

9.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Рынок объектов недвижимого имущества в регионе проведения оценки имеет достаточно четкую, сложившуюся сегментацию. К основным сегментам рынка объектов недвижимого имущества в регионе проведения оценки возможно отнести:

- Сегмент рынка жилой недвижимости:

- индивидуальные жилые дома усадебного типа,
- коттеджи,
- многоквартирные жилые дома.
- Сегмент рынка нежилкой недвижимости:
- торговая недвижимость,
- административно - офисная недвижимость,
- производственно – складская недвижимость,
- иная нежилая недвижимость.
- Сегмент рынка земельных участков:
- земельные участки под индивидуальную жилую застройку,
- земельные участки под многоквартирную жилую застройку,
- земельные участки под коммерческую (офисно-торговую) застройку,
- земельные участки под индустриальную (производственно-складскую) застройку,
- земельные участки сельскохозяйственного назначения.

Конкретные сегменты рынка недвижимости характеризуются видом использования имущества, ме-стоположением, потенциалом приносимого дохода, типичными характеристиками арендаторов, инвести-ционной мотивацией и другими признаками, признаваемыми в процессе обмена недвижимого имущества. В свою очередь, рынки недвижимости испытывают влияние разнообразных факторов социального, эконо-мического, государственного и экологического характера.

Рынок недвижимости подразделяется на сегменты исходя из назначения недвижимости и ее привлекательности для различных участников рынка. Сегменты, в свою очередь, подразделяются на субрынки в соответствии с предпочтениями покупателей и продавцов, на которые влияют социальные, экономические, государственные и экологические факторы. Исследование сегментов рынка недвижимости проводится по таким параметрам, как местоположение, конкуренция, а также спрос и предложения, которые относятся к общим условиям рынка недвижимости.

Разбиение рынка недвижимости на отдельные сегменты проводится в соответствии с преобладающими потребностями участников рынка, инвестиционной мотивацией, местоположением, сроком фактического функционирования объекта, физическими характеристиками, дизайном, особенностями зонирования недвижимости.

Принципы классификации объектов, положенные в основу сегментации рынков недвижимости, подчинены конкретным задачам процедуры оценки и требуют всестороннего учета характеристик оцениваемой недвижимости.

В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок можно разделить на пять сегментов:

1. Жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты).
2. Коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны).
3. Промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ).
4. Незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых).
5. Недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например, церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

На рынке коммерческой недвижимости преобладают сделки аренды, а не купли-продажи или мены, как на рынке жилья. Рынок имеет большие перспективы и резервы для своего развития, особенно в крупных городах, но развивается медленно. Приобретая права на аренду нежилых помещений у муниципального фонда, арендаторы обязаны проводить за свой счет текущий ремонт, благоустраивать прилегающую территорию и т. д. Величина арендной ставки зависит от типа и месторасположения помещения, наличия отдельного входа, охраны, мест для парковки автомобилей, количества телефонных линий, близости к основным городским магистралям, удобства подъезда.

Этот рынок подразделяется на несколько сегментов, которые дифференцируются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские, производственные.

На рынке офисов сформировалось три основных сектора:

Первый сектор – престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

Второй сектор образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

Третий сектор составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилых фонда, государственных предприятий (в основном научных учреждений), кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Рынок офисных помещений имеет хорошую перспективу для своего развития, так как свобода ведения предпринимательской деятельности ведет к созданию все новых предпринимательских структур, нуждающихся в помещениях для их функционирования.

Рынок торговых помещений. Главным фактором успешной деятельности предприятий торговли является выгодное месторасположение, именно оно определяет объем товарооборота. Наибольшим спросом пользуются торговые помещения, расположенные рядом с главными транспортными узлами, станциями различных видов сообщения. Преобладающей формой сделок на рынке торговых помещений в центре города является купля-продажа торговых помещений за пределами центра – аренда помещений.

Динамично развивающимся сегментом рынка недвижимости является **рынок складских помещений**. Для него характерна стабильность, устойчивость спроса и предложения, цен. На рынке предлагаются специализированные склады, оснащенные погрузо-разгрузочной техникой, отапливаемые, имеющие надежную охрану ангары, подвальные и полуподвальные помещения в административных зданиях и др. Особо выделяются таможенные склады.

В настоящее время применяются следующие основные формы предоставления складских помещений: аренда, ответственное хранение груза, ответственное хранение со страхованием.

Ставки арендной платы на рынке складских помещений дифференцированы в зависимости от степени автоматизации склада и наличия специального оборудования, месторасположения склада, удаленности от транспортных узлов. Предложение на рынке складов имеет тенденцию роста. Затраты на складское хозяйство значительно ниже затрат на жилье, офисные помещения. Увеличение потребности на складские объекты по мере увеличивающегося числа хозяйствующих субъектов будет предъявлять гарантированный спрос на складские помещения.

Рынок промышленной недвижимости. Для вновь образующихся производственных структур, для перепрофилирования действующих нужны производственные площади. Большая часть производственных площадей предлагается в долгосрочную аренду. Требования к производственным помещениям зависят от специфики и технологии производства, требований по пожарной и экологической безопасности.

Объект оценки относится к офисному сегменту рынка коммерческой недвижимости.

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

Рынок коммерческой недвижимости изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке продажи коммерческой недвижимости Республики Башкортостан приведены далее.

В выборке из различных источников собрано 2000 объектов, с ценой на рынке в целом представлено чуть более 60%, доля предложения по продажам составляет 38,4%, остальные объекты предлагаются в аренду.

Средняя цена кв.м. с учетом всех типов находится в диапазоне от 100 до 150 тыс руб за кв.м. с учетом всех типов, районов.

Диапазон площадей помещений составляет от 5 кв.м. до 6700 кв.м.

Диапазон стоимости объекта – от 10 000 до 300 000 000 рублей

До конца года стоит ожидать сохранения тренда. Основными ценовыми факторами будут конкретные рыночные условия для разных типов бизнеса, которые повлияют или могут повлиять на активность арендаторов. 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.

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	45%
более 9 мес	50%

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	45%
более 9 мес	30%

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 ограничен, малоэластичен, так как сумма планируемых инвестиций велика. 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 2017г. 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. Спрос в сегменте ограничивает сложность реального кредитования.

В сегменте аренды коммерческой недвижимости спрос и динамика и ликвидность объектов выше, в силу миграций арендаторов, поиска более современных помещений. Однако стоит обращать внимание на учет стоимость коммунального обслуживания и учет в счет аренды ремонта помещения, так как часть помещений сдаются не в лучшем состоянии.

Сроки экспозиции на торговую недвижимость различаются в зависимости от характеристик объектов. Так, усредненные сроки экспозиции на помещения расположенные в «**торговых коридорах**» составляют:

- Аренда – 1-2 месяцев,
- Продажа – 2-4 месяцев.

Помещения, расположенные на **второстепенных улицах**:

- Аренда – 2-4 месяца,
- Продажа – 5-8 месяцев.

Сроки экспозиции на **низколиквидные помещения**:

- Аренда – 8-12 месяцев,
- Продажа – более 10 месяцев.

Сроки экспозиции на офисную недвижимость различаются в зависимости от характеристик объектов.

Так, усредненные сроки экспозиции на помещения расположенные в «**торговых коридорах**» составляют:

На офисные помещения, с удачным расположением вдоль «красных линий» и имеющие отдельную входную группу («клиентские офисы») сроки экспозиции на уровне:

- ✓ Аренда – 1-3 месяцев,
- ✓ Продажа – 2-7 месяцев.

Сроки экспозиции объектов, расположенных на этажах выше 2-го:

- ✓ Аренда – 3-6 месяцев,
- ✓ Продажа – 4-10 месяцев.

В зависимости от площади сроки экспозиции и скидки сокращаются пропорционально снижению площади объекта.

В процессе сбора информации по сопоставимым объектам, принимались цены предложений о продаже сопоставимых объектов капитального строительства из открытых интернет-источников на дату оценки. Указанные объекты относятся к одному виду использования (зонирования). Близкие значения удельной стоимости объектов аналогов, учитывая зависимость от местоположения, косвенно подтверждает корректность выбора объектов аналогов для расчета. Совокупное количество информации о предложении подобных объектов является

достаточным для проведения оценки с применением сравнительного подхода. Иные, возможные объекты аналоги, либо не соответствуют критерию сопоставимости относительно объекта оценки, либо не доступны оценщику.

Описание объектов аналогов представлено в следующей таблице.

№ п / п	Место- поло- жение	Наиме- нова- ние	Описание	Общая площадь, кв.м.	Цена пред- ложения, руб.	Источник информации	цена за 1 кв.м.
1	Баш- корто- стан, Сибай, Вос- точное шоссе 1	произ- во- дствен- ное по- меще- ние	гаражный бокс Про- изво- дственное складское помеще- ние.380в.г аз и вода в 5ти мет- рах.высот а потолка 6 м.перекр ытие пли- ты.Помещ ение 450 м.кв.нахо дится на террито- рии ста- рого мас- лозаво- да.возмо жен об- мен на недви- жимость или Авто с допла- той.хорош ий торг реально- му поку- пателю	450,0	1 500 000	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie.garazhnyy_boks_1168014962	3 333,3
2	Баш- корто- стан, Сибай, Вос- точное шоссе, д. 1/5Б	произ- во- дствен- ное по- меще- ние	Произ- водствен- ное по- мещение. Земель- ный уча- сток ого- рожен бетонны- ми пли- тами, полно- стью за- асфальти- рован. На террито- рии име- ется зда- ния 1427 кв.м., ангар металли- ческий	1 427,0	5 500 000	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1427_m_51452899 <u>1</u>	3 854,2

			1000 кв.м. можно переоборудовать под любое производство. Хорошие подъездные пути. Находится на красной линии. Земельный участок 10200 кв.м в собственности.				
3	г. Сибай, ул. Восточное шоссе, 5/1а	производственное помещение	Бывшее здание МКК. Продам производственное помещение. Документы в собственности. Можно под торговый центр и (или) производственное помещение. Земля в аренде. Земельный участок 11250 м2. Имеется подстанция, канализация, вода. Высота потолков 8 м, перегородки внутри помещения не является несущими, т.к. установлены фермы 18	5000	15 800 000	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_51454073 <u>7</u>	3 160,0

			метро- вые. Рас- стояние от насе- ленного пункта 300 мет- ров. Удобные подъезд- ные пути				
--	--	--	--	--	--	--	--

Интервал значений цен аналогов, сопоставимых с объектом оценки, без корректировок, находится в диапазоне: 3160 руб./кв.м. – 3854 руб./кв.м.

АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) предполагает рассмотрение различных вариантов использования земельного участка и выбор такого, который среди прочих других, наиболее полно раскрывает его потенциальные возможности, обеспечивая тем самым максимальную стоимость земли.

На практике может существовать НЭИ участка земли как свободного и отличное от него НЭИ участка земли как улучшенного, поэтому анализ НЭИ происходит в два этапа:

1. на первом – участок анализируется как вакантный. В этом случае под НЭИ понимается такое использование недвижимости, которое среди прочих разумных возможных и узаконенных альтернативных вариантов оказывается фактически возможным, соответствующим образом обеспеченным, финансово осуществимым и ведущим, в результате к наивысшей стоимости земли.

2. на втором – как улучшенный. В этом случае НЭИ может быть определено, как отличающееся от существующего использования, при этом существующее использование может продолжаться до тех пор, пока стоимость земли варианта НЭИ не превысит стоимости существующих улучшений с учетом издержек на их снос.

При оценке НЭИ используются четыре критерия, которым должно удовлетворять прогнозируемое использование, т. е. оно должно быть:

- законодательно разрушенным;
- физически возможным;
- экономически целесообразным;
- достигается максимальная стоимость объекта оценки, если прогнозируемое использование не отвечает какому либо из них, то оно отбрасывается и рассматривается следующий вариант.

Анализ использования возможностей участка, как свободного

При определении наиболее эффективного использования участка земли, как свободного, принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

Однако выбор варианта наиболее эффективного использования земли может осуществляться среди вариантов, являющихся физически возможными, экономически оправданными, соответствующими требованиям законодательства, финансово осуществимыми, и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

Если стоимость свободного участка превышает стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как свободной. Однако, в данном случае ситуация иная. Здание в целом, как единый объект недвижимости, безусловно, превышает стоимость участка земли. В связи с вышеизложенным, относящийся к объекту оценки участок земли не может рассматриваться как свободный. Поэтому оценщик анализировал возможные варианты использования участка с существующими улучшениями.

Анализ участка как застроенного

Улучшения земельного участка – встроенные нежилые помещения, сооружение-фундамент.

Проведем предварительный отбор потенциальных вариантов дальнейшего использования объекта оценки в следующей таблице.

Варианты функционального назначения Варианты конструктивных решений	Офисное	Торговое	Производственно-складское
Сохранение текущих конструктивных решений	-	-	+
Увеличение площади	требуется	требуется	не требуется
Капитальный ремонт	требуется	требуется	не требуется
Реконструкция	требуется	требуется	не требуется
Снос и новое строительство	требуется	требуется	не требуется

Предварительный анализ показывает, что наиболее подходящим использованием является использование в качестве производственно-складского помещения.

Проведем исследование вариантов функционального назначения на соответствие юридической законности, физической возможности, финансовой осуществимости и выберем наиболее эффективное использование.

Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта	НЭИ
Офисное	+	-	-	-	+
		Невозможно. Планировка помещений не соответствует офисному назначению.	Не целесообразно. Затраты на реконструкцию		
Торговое	+	-	-	-	-
		Невозможно. Планировка помещений не соответствует офисному назначению.	Не целесообразно. Затраты на реконструкцию		
Производственно-складское	+	+	+	-	-
		Возможно. Планировка помещений соответствует производственно-складскому назначению.	Целесообразно. Затрат не требуется		

Анализируя НЭИ объекта, мы считаем, что использование объекта оценки в качестве производственно-складского объекта отвечает критерию наилучшего и наиболее эффективного использования.

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

9.2. Процесс проведения оценки

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение договора с Заказчиком (либо его представителем по доверенности) на оказание услуг по оценке, определение объекта оценки, задачи и цели оценки, определение вида стоимости,
- получение от копий правоустанавливающих и технических документов.
- осмотр оцениваемого объекта: на данном этапе производится осмотр оцениваемого объекта, при этом производится его фотографирование, анализ физического состояния, определение физического износа конструктивных элементов и состояния отделки внутренних помещений по внешним признакам, также на данном этапе производится идентификация объекта оценки по правоустанавливающей и технической документации;
- интервью с владельцем: на этом этапе в ходе интервью устанавливается дополнительная, более детальная, информация об объекте оценки об окружающей его территории, о проведенных ремонтно-восстановительных работах на объекте, имеющихся дополнительных улучшений (либо недостатков) не отраженная в документах, которая может являться существенной при оценке объекта;
- Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе анализируются данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объекта в масштабах региона, города и района расположения объекта.
- Сбор специальных данных и их анализ: на данном этапе собирается более детальная информация, относящаяся как к оцениваемому объекту, так и к сопоставимым с ним другим объектам, недавно проданным, а также ценам предложения на рынке аналогичных объектов. Сбор данных осуществляется путем изучения соответствующей документации, предложений продажи (оферты), консультаций со специалистами и экспертами.
- Применение подходов при оценке объекта: для оценки рыночной стоимости объекта необходимо рассматривать три вышеуказанных подхода. В случае отказа от применения какого-либо из трех подходов, необходимо обосновать данный отказ.
- Подготовка отчета об установленной стоимости: на данном этапе все результаты, полученные в ходе анализа и расчетов на предыдущих этапах, сводятся воедино и излагаются в виде повествовательного отчета.

Таблица 8. Процесс оценки и анализа полученной информации.

1. Заключение с Заказчиком договора об оценке	Проведено
2. Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3. Осмотр объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик Объекта, изучение его физического состояния, сбор информации об Объекте оценки	Проведено
4. Интервью с владельцем по установлению дополнительной информации об объекте, проведенных ремонтно-восстановительных работах, дополнительных улучшений (либо недостатков) не отраженной в документах, информации об окружающей его территории	Проведено
5. Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках недвижимого имущества	Проведено

6. Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено	
7. Осуществление расчетов в рамках трех подходов (затратный, сравнительный, доходный)	Проведено	
8. Обобщение полученных результатов оценки в рамках трех подходов (затратный, сравнительный, доходный), вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено	
9. Составление отчета об оценке	Проведено	
Информация о виде и объеме прав на Объект оценки	Получение информации о виде и объеме прав на недвижимое имущество, содержащейся в правоустанавливающих документах	Отражено
Сопоставление данных об Объекте оценки	Установление конструктивных особенностей недвижимого имущества на соответствие планировки внутренних помещений технической документации, характеристикам Объекта, фактического состояния, (технический паспорт, выписка из технического паспорта, поэтажный план, экспликация, справка (заключение экспертизы) о физическом состоянии здания/сооружения)	Проведено
Установление данных об обременении	Установление наличия/отсутствия обременений недвижимого имущества, права на которое оцениваются, на основании документов, содержащих сведения о наличии обременений, установленных в отношении оцениваемого имущества, включая обременение сервитутном, залогом или иными обязательствами, наличием арендаторов, соглашений, контрактов, договоров, зарегистрированных в квартире лиц (включая несовершеннолетних) и любых других обременений (при их наличии)	Проведено
Установление данных об имуществе не являющимся недвижимым	Установление наличия/отсутствия подлежащего оценке в составе недвижимого имущества, права на которое оцениваются, имущества, не являющимся недвижимым (неотъемлемые улучшения Объекта оценки (улучшения, без которых невозможно полноценное текущее использование/эксплуатация объекта)	Проведено
Установление иных сведений	Установление иных количественных и качественных характеристик недвижимого имущества, права на которое оцениваются, в том числе содержащих описание существующих прав на Объект оценки	Проведено

9.3. Последовательность определения рыночной стоимости

Определение стоимости осуществлялось с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности. При определении стоимости Объект оценки рассматривался вместе с правом собственности на улучшения, размещенные на данном земельном участке.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

Согласно п. 18 ФСО №1 «Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на приобретение являются затраты, необходимые для подсчета расходов на приобретение недвижимости. Таким методом подсчитывают всю сумму

денежных средств, которые понадобятся для приобретения имущества, результатом метода является высчитанная на определенный момент точная сумма, которую следует затратить для полноценного функционирования объекта. Эта сумма и будет его конечной стоимостью. 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». Согласно п. 24 (а) ФСО №7 «затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например, жилых и нежилых помещений».

Согласно п. 12 ФСО №1 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами». Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений (п. 13 ФСО №1).

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

Согласно п. 22 (а) ФСО №7 «сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений».

Согласно п. 15 ФСО №1 «Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (п. 16 ФСО №1).

Согласно п. 23 (а) ФСО №7 «доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов».

Согласование результатов

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

При согласовании результатов расчета стоимости объекта оценки должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках применённых подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов».

Согласно п. 28 ФСО №7 «в процессе согласования промежуточных результатов оценки недвижимости, полученных с применением разных подходов, следует проанализировать достоинства и недостатки этих подходов, объяснить расхождение промежуточных результатов и на основе проведённого анализа определить итоговый результат оценки недвижимости».

Согласно п. 26 ФСО №1 «После проведения процедуры согласования оценщик помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное».

В соответствии с установленными требованиями к проведению оценки, «Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов».

В настоящем исследовании был применен только один обязательный подход к оценке, а именно: сравнительный подход. Обоснование отказа от использования затратного и доходного подходов приведено в соответствующих разделах отчета.

9.4. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства.

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учётом износа оцениваемого объекта.

Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости в рамках затратного подхода можно представить в виде: $R_{ст.} = P_{зем.} + ЗПВ * (1 - Инак.)$; где:

$R_{ст.}$ – рыночная стоимость объекта недвижимости по затратному подходу;

$P_{зем.}$ – рыночная стоимость права аренды либо права выкупа земельного участка, отнесенного к данному объекту недвижимости [1];

$ЗПВ$ – затраты на полное восстановление объекта недвижимости [2];

$Инак.$ – накопленный износ объекта недвижимости [3].

$$ЗПВС = C69 * K1 * K2 * Kп * Kк * K84 * И1 * V * Kп.н * Kп.п * Kндс * Ки$$

где:

C69 -	Стоимость аналогичного объекта недвижимости в базовых ценах 1969 г.	Из таблиц сборников УПВС
K1 -	Различия в наличии конструктивных элементов аналога по сборнику УПВС и оцениваемого строения	Объект оценки представляет собой незавершенное строительство. Готов только фундамент, удельный вес данного конструктивного элемента составляет 9%
K2 - Kп	Иные различия (например, коэффициент на различие в группе капитальности, этажности и т. д.)	Различия отсутствуют, коэффициент - 1
Kк-	Коэффициент приведения к климатическим условиям	Из общей части к сборникам УПВС
K84-	Коэффициент приведения к уровню цен 1984 г.	1,19 Коэффициент приведения к уровню цен 1984 г. из сборника ИИСССМР на 01.01.1984 г. для жилищного строительства
И1-	Индекс КС с 1984 по дату оценки	По сборнику Ко-Инвест
V-	Строительный объем, ширина, либо площадь строения	Из задания на оценку, из проектной документации на фундамент
Kп.п-	Коэффициент, учитывающий прибыль подрядчика	1,17 - Лейфер Л. А., "Справочник оценщика недвижимости" 2014 г.
Kндс-	Коэффициент, учитывающий НДС	1,18, НДС - 18%
Kпи-	Коэффициент учитывающий прибыль инвестора	Имеет значение при получении кредита на строительство.

Расчет затраты на полное восстановление объекта оценки представлен в следующей таблице.

Таблица №9. Затраты на полное восстановление

№п/п	Наименование	Площадь, м2	№ таблицы Сборника УПВС	С69 -	Ккл	Поправочный коэффициент на группу капитальности	Поправочный коэффициент на объем	Поправочный коэффициент на различие в конструктивных элементах	V, м3	Ед измерения	Территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства при пересчете из 1969 г в 1984 г.	Отраслевой коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства при пересчете из 1969 г в 1984 г. "Жилищное строительство"	Икс	Кпл.-	Кпл.-	Кндс-	ЗПВ
1	Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь дома по проекту 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258) ;	1099,1	244/26 отдел I	26,20	1,09	1	1	0,09	3883,76	м3	1,02	1,19	79,463	1	1,17	1,18	1329230
	Итого																1329230

Физический износ отсутствует

Функциональный износ отсутствует

Внешний (экономический) износ - отсутствует.

Расчет рыночная стоимость права аренды земельного участка, отнесенного к данному объекту недвижимости

Учток под фундаментом принадлежит организации на праве аренды. Поскольку на момент оценки отсутствуют предложения о продаже прав аренды земельных участков под многоэтажную жилую застройку, то расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка целесообразно произвести методом капитализации земельной ренты.

Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода — возможность получения земельной ренты от оцениваемого земельного участка.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет земельной ренты, создаваемой земельным участком;
- определение величины коэффициента капитализации земельной ренты;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем деления земельной ренты на коэффициент капитализации.

Величина ренты определена на основании договора аренды №23Ю-2017/58 зем от 21.04.2017 года и составляет 213000 рублей в год.

Величина коэффициента капитализации определена по справочнику оценщика недвижимости под ред Лейфера и составляет для земельных участков, предназначенных для многоэтажной застройки 15%.

Приволжский центр
методического и информационного
обеспечения оценки

Справочник оценщика недвижимости-2017

ЗЕМЕЛЬНЫЕ УЧАСТКИ

Корректирующие и территориальные
коэффициенты
Скидки на торг
Коэффициент капитализации

Нижний Новгород 2017

Границы расширенного интервала значений коэффициента капитализации

Таблица 185

Класс объектов	Среднее	Расширенный интервал	
1. Земельные участки под индустриальную застройку	16,1%	13,3%	19,0%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	14,4%	11,9%	16,8%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	18,5%	14,8%	22,2%
4.1. Земельные участки под МЖС	15,0%	12,4%	17,7%
4.2. Земельные участки под ИЖС	14,3%	11,5%	17,0%
5. Земельные участки под объекты рекреации	17,1%	14,1%	20,1%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	16,8%	13,6%	20,0%

Тогда рыночная стоимость права аренды земельного участка составит:
213000/0,15=1420000 рублей.

Всего рыночная стоимость единого объекта недвижимости составит:
1 329 230+1 420 000=2 749 230
рублей.

Таким образом, стоимость объекта оценки, определенная затратным подходом, составляет **2 749 230 рублей**

В отношении других объектов расчет затратным подходом не производился по следующей причине: сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого являются объекты оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещений приведёт к большой погрешности в вычислениях.

Таким образом, в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчёта.

9.5. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

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.

Настоящий подход представляет собой оценку стоимости имущества, непосредственно связанную с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов по определенной норме, которая отражает динамику дохода. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать доход от ее коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей перепродажи. Таким образом, определение рыночной стоимости недвижимости доходным подходом производят в два этапа.

- Прогнозируют будущие доходы.
- Капитализируют будущие доходы в текущую стоимость.

Расчет прогнозируемого дохода от недвижимости для целей оценки выполняется в виде составления отчета о доходах, в который включены следующие позиции:

Потенциальный валовой доход (ПВД) равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от простоя помещений и от неплатежей за аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) равен разности потенциального валового дохода и потерь от простоя помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Чистый операционный доход (ЧОД) равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендатор.

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина *операционных расходов* определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее – элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

Для капитализации будущих доходов применяют два основных метода: метод прямой капитализации и метод капитализации нормой отдачи. В обоих методах происходит преобразование будущих доходов от объекта недвижимости в его стоимость с учетом уровня риска, характерного для данного объекта. Различаются эти методы лишь способом преобразования потоков дохода.

Метод прямой капитализации – метод оценки стоимости доходного подхода, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость, путем деления его на коэффициент капитализации, полученной на основе анализа рыночных данных о соотношении дохода к стоимости объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому. Математическое выражение данного метода имеет вид:

$$V = \frac{I}{R},$$

где:

V – стоимость;

I – доход;

R – коэффициент капитализации.

Метод капитализации нормой отдачи – метод оценки 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, извлекаемый из рынка альтернативных по уровню риска инвестиций. Метод капитализации по норме отдачи производится двумя путями. Первый называется методом дисконтирования денежных потоков, который более применим для оценки объектов, имеющих нестабильные потоки доходов и расходов. Второй – метод капитализации по расчетным моделям (аналогичен прямой капитализации). Если при прямой капитализации значение общего коэффициента капитализации определяется из рыночных данных сравнительным анализом, то при капитализации по норме отдачи коэффициент капитализации рассчитывается на базе требуемой нормы отдачи и учитывает регулярность дохода, норму прибыли на капитал и срок возврата капитала.

Метод дисконтированных денежных потоков переводит будущие выгоды в настоящую стоимость. Данный метод применим к денежным потокам любого вида и является универсальным. Текущая стоимость будущих выгод от владения собственностью определяется из выражения:

$$V = \frac{CF_1}{(1+Y_1)^{0,5}} + \frac{CF_2}{(1+Y_2)^{1,5}} + \dots + \frac{CF_t}{(1+Y_t)^{t-0,5}} + V_n,$$

где:

V – стоимость объекта;

CF_n и Y_n – соответственно денежный поток и норма отдачи n-го периода (где $n=1 \dots t$, t – срок прогноза);

V_n – приведенная к дате оценки стоимость реверсии, или продажи объекта после истечения срока прогноза, т. е. доход первого прогнозного года, капитализированный по ставке, называемой коэффициентом капитализации (R_T).

$$V_n = \frac{\left[\frac{CF_{t+1}}{R_T} \right]}{(1+Y_t)^t}$$

Таким образом, основой оценки объекта методом дисконтированных денежных потоков является прогноз функционирования объекта в течение определенного периода, что означает определение таких основных показателей, как срок прогноза, доходные и расходные характеристики и ставки дисконтирования и капитализации.

В отношении объекта оценки отсутствует информация о величине денежного потока, генерируемого объектом недвижимости. На дату оценки он используется для размещения персонала собственника объекта. Расчет, основывающийся на среднерыночных данных может привести к значительным погрешностям при расчете рыночной стоимости. Оценщик принял решение отказаться от использования доходного подхода.

11.4. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ КАПИТАЛЬНОГО СТРОИТЕЛЬСТВА

Рыночный подход 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 сравнения продаж наиболее действителен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Для регулярно продаваемых объектов этот подход дает наиболее достоверную величину рыночной стоимости.

При продаже большинства доходных объектов информация об экономических характеристиках и условиях продажи часто недоступна или неполна, поэтому в таких случаях метод сравнения продаж может определить лишь диапазон, в котором наиболее вероятно будет находиться величина рыночной стоимости.

Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж должна использоваться достоверная и полная информация о фактически совершенных сделках купли-продажи или предложениях на продажу на открытом рынке недвижимости.

При использовании метода сравнения продаж были выполнены следующие действия:

- подробно исследован рынок с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- отобрана информация с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях;
- определены подходящие единицы сравнения и проведен сравнительный анализ по каждой единице;
- оцениваемый объект сопоставлен с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;

- ряд скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов приведен к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Определение корректировок

Каждый сопоставимый аналог сравнивается с оцениваемым объектом, и в цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- переданные права собственности на недвижимость;
- условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- условия продажи (чистота сделки);
- динамика сделок на рынке (дата продажи);
- местоположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;

Переданные права собственности на недвижимость. Юрисдикция объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении его стоимости, а, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютной собственности: полном праве собственности на здание и на земельный участок. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т. д.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выбрать три типичных: 1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры; 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т. е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента.

Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из ряда сравнимых либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, определяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости. Такого рода отклонения могут быть связаны с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, деловые, финансовые и т. д.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности всех потенциальных покупателей.

Динамика сделок на рынке (дата продажи). Это элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости. Составляющая фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т. д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др.

Кроме того, для данного объекта большое ценообразующее значение имеют местоположение и физические характеристики объекта.

Местоположение. Размещение объекта недвижимости описывается рядом характеристик. Для объектов недвижимости селитебных территорий это транспортная доступность, состояние окружающей среды, развитость социально-бытовой инфраструктуры, престижность проживания в том или ином районе и т. д.

Физические характеристики. Физические характеристики определяют полезность самого объекта недвижимости. Это возраст и состояние здания, вид использованных строительных материалов, размер и форма земельного участка, архитектура и дизайнерское оформление здания и т. д.

Определение стоимости объекта оценки

Рынок производственно-складских помещений в г. Уфе считается сформированным и устойчивым. Признаками этого являются: большое количество предложений на продажу объектов, стабильность в ценообразовании на объекты, сходные по масштабу и составу недвижимого имущества. К основным ценообразующим факторам относятся уровень благоустройства и местоположение. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов – здесь особое внимание уделяется транспортной доступности, автостоянки, огороженной территории. Стоимость производственно-складской площади также зависит от объема выполненных работ по благоустройству (отделка, необходимость ремонта, наличие коммуникаций и т.д.).

В ходе анализа рынка были использованы материалы сайта Авито. Рынок в полной форме представлен предложениями о продаже. При наличии улучшающих факторов (огороженная территория, автостоянка, наличие охраны

и т.д.) влечет изменение цены не более чем на 10%. Большое колебание цен происходит в зависимости от уровня отделки и при отделке высокого класса возможно увеличение цены до 40%.

При существующем состоянии рынка недвижимости, характеризующемся небольшим предложением объектов, аналогичных оцениваемому, и средним спросом на аналогичные объекты, реальные продажи на вторичном рынке недвижимости происходят до сих пор достаточно редко, в связи с макроэкономическими факторами. Положение осложняется еще и тем, что доступная информация о совершенных сделках не может быть в полной мере достоверна, так как сделки чаще всего совершаются в неявной форме (договора мены, замена учредителей в АО, имеющего в собственности недвижимость), а истинная цена сделки в большинстве случаев скрывается по обоюдному желанию сторон.

В этих случаях рекомендуется использовать для анализа цены предложений объектов, недавно представленных для продажи.

Главный критерий выбора аналогичных объектов наилучшее и наиболее эффективное использование.

В условиях современного экономического кризиса исследования показали, что скидки на торг существенно выросли. Основной причиной роста скидок в условиях кризиса можно считать неуверенность участников рынка в будущем. Многие участники рынка оценивают риск дальнейшего снижения цен на недвижимость как высокий. Кроме того, существенную роль сыграла и недоступность заемных средств и значительное количество предложений не подкрепленных платежеспособным спросом ввиду увеличившейся стоимости заемных средств. Скидки на торг в условиях кризиса существенно выросли.

При корректировке цен предложения объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В качестве аналоговых объектов сравнения приняты следующие здания и помещения, предлагаемые к продаже:

Описание подобранных аналогов (производственно-складских помещений)

№ п / п	Место- положе- ние	Наиме- нование	Описание	Общая пло- щадь, кв.м.	Цена предло- жения, руб.	Источник информации	цена за 1 кв.м.
1	Башкор- тостан, Сибай, Восточ- ное шос- се 1	произво- дствен- ное по- мещение	гаражный бокс Про- изво- дственное складское помеще- ние.380в.га з и вода в 5ти мет- рах.высота потолка 6 м.перекрыт ие пли- ты.Помеще- ние 450 м.кв.находи- тся на тер- ритории старого маслозаво- да.возможе- н обмен на недвижи- мость или Авто с доп- ла- той.хороши й торг ре- альному покупателю	450,0	1 500 000	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_proizvodstvennoe_pomeschenie.garazhnyy_boks_1168014962	3 333,3

2	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе, д. 1/5Б	производственное помещение	Производственное помещение. Земельный участок огорожен бетонными плитами, полностью заасфальтирован. На территории имеется здания 1427 кв.м., ангар металлический 1000 кв.м. можно переоборудовать под любое производство. Хорошие подъездные пути. Находиться на красной линии. Земельный участок 10200 кв.м в собственности.	1 427,0	5 500 000	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_1427_m_514528991	3 854,2
3	г. Сибай, ул. Восточное шоссе, 5/1а	производственное помещение	Бывшее здание МКК. Продам производственное помещение. Документы в собственности. Можно под торговый центр и (или) производственное помещение. Земля в аренде. Земельный участок 11250 м2. Имеется подстанция, канализация, вода. Высота потолков 8 м, перегородки внутри	5000	15 800 000	https://www.avito.ru/sibay/kommercheskaya_nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeschenie_5000_m_514540737	3 160,0

			помещения не являются несущими, т.к. установлены фермы 18 метровые. Расстояние от населенного пункта 300 метров. Удобные подъездные пути				
--	--	--	--	--	--	--	--

Определение рыночной стоимости объекта оценки (Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222))

<i>Показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>аналог 1</i>	<i>аналог 2</i>	<i>аналог 3</i>
Тип объекта	Производственное помещение (Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222))	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Цена за 1 кв.м. , руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Цена предложения,руб.		1 500 000	5 500 000	15 800 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг, %		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Откорректированная цена, руб		2 920,0	3 376,3	2 768,2
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе 1	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе, д. 1/5Б	г. Сибай, ул. Восточное шоссе, 5/1а
Средние цены на квартиры Уфы в микрорайонах Уфы на 1 ноября 2014, тыс.руб\кв.м.	63,0	63,0	63,0	63,0
Корректировка на местоположение		1,090	1,090	1,090
Корректировка %		9,0%	9,0%	9,0%
Откорректированная цена, руб		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Расположение относительно красной линии, балл	да	да	да	да
Корректировка по справочнику		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Физическое состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		1,24	1,24	1,24
Корректировка,%		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Откорректированная цена, руб		3 946,7	4 563,4	3 741,4
Общая площадь , кв. метров	307,2	450,0	1 427,0	5 000,0
Соотношение площади объекта оценки к площади аналога.		1,06	1,26	1,52
Корректировка на площадь		5,9%	25,7%	51,5%

Откорректированная цена, руб		4 177,7	5 736,9	5 669,7
Суммарная поправка по аналогу		51,3%	71,1%	96,9%
Удельный вес	1,00	0,44	0,32	0,24
Коэффициент вариации	17,0%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	5 027,9			
Стоимость объекта, руб.	1 544 579			

Определение рыночной стоимости объекта оценки (Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223)

<i>Показатель</i>	<i>Объект оценки</i>	<i>аналог 1</i>	<i>аналог 2</i>	<i>аналог 3</i>
Тип объекта	Производственное помещение (Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223))	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Цена за 1 кв.м. , руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Цена предложения,руб.		1 500 000	5 500 000	15 800 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Откорректированная цена, руб		2 920,0	3 376,3	2 768,2
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе 1	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе, д. 1/5Б	г. Сибай, ул. Восточное шоссе, 5/1а
Корректировка на местоположение		1,090	1,090	1,090
Корректировка %		9,0%	9,0%	9,0%
Откорректированная цена, руб		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Расположение относительно красной линии, балл	да	да	да	да
Корректировка по справочнику		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Физическое состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		1,24	1,24	1,24
Корректировка,%		-24,0%	-24,0%	-24,0%
Откорректированная цена, руб		3 946,7	4 563,4	3 741,4
Общая площадь , кв. метров	418,6	450,0	1 427,0	5 000,0
Соотношение площади объекта оценки к площади аналога.		1,01	1,20	1,45
Корректировка на площадь		1,1%	20,0%	44,7%
Откорректированная цена, руб		3 989,4	5 478,4	5 414,2
Суммарная поправка по аналогу		46,5%	65,4%	90,1%
Удельный вес	1,00	0,45	0,32	0,23
Коэффициент вариации	17,0%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	4 794,7			

Стоимость объекта, руб.	2 007 041			
-------------------------	-----------	--	--	--

Определение рыночной стоимости объекта оценки (Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)

Показатель	Объект оценки	аналог 1	аналог 2	аналог 3
Тип объекта	Складское помещение (Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)	производственное помещение	производственное помещение	производственное помещение
Цена за 1 кв.м. , руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Цена предложения,руб.		1 500 000	5 500 000	15 800 000
Поправка на отличие в юридич. правах и ограничениях, %		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Условия финансирования	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Дата продажи (маркетинговое время)		6 месяцев	6 месяцев	6 месяцев
корректировка на дату продажи, %		0,00%	0,00%	0,00%
Откорректированная цена, руб		3 333,3	3 854,2	3 160,0
Условия продажи		цена предложения	цена предложения	цена предложения
Корректировка на торг ,%		-12,4%	-12,4%	-12,4%
Откорректированная цена, руб		2 920,0	3 376,3	2 768,2
Местоположение объекта	Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе 1	Башкортостан, Сибай, Восточное шоссе, д. 1/5Б	г. Сибай, ул. Восточное шоссе, 5/1а
Корректировка на местоположение		1,090	1,090	1,090
Корректировка %		9,0%	9,0%	9,0%
Откорректированная цена, руб		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Расположение относительно красной линии, балл	да	да	да	да
Корректировка по справочнику		1,00	1,00	1,00
Величина корректировки,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб.		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Физическое состояние объекта	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка		1,00	1,00	1,00
Корректировка,%		0,0%	0,0%	0,0%
Откорректированная цена, руб		3 182,8	3 680,2	3 017,3
Общая площадь , кв. метров	49,2	450,0	1 427,0	5 000,0
Соотношение площади объекта оценки к площади аналога.		1,39	1,65	1,99
Корректировка на площадь		39,1%	65,2%	99,1%
Откорректированная цена, руб		4 426,2	6 078,2	6 007,1
Суммарная поправка по аналогу		60,5%	86,6%	120,5%
Удельный вес	1,00	0,45	0,32	0,23
Коэффициент вариации	17,0%			
Средневзвешенная цена за 1 кв.м руб.	5 311,2			
Стоимость объекта, руб.	261 312			

Объяснение вводимых корректировок

Передаваемые права на недвижимость. Данный элемент сравнения поставлен первым в представленном выше перечне элементов сравнения. Дело в том, что правовой статус объекта недвижимости играет ключевую роль в установлении стоимости, следовательно, и цены продажи. Можно утверждать, что при прочих равных условиях цена продажи объекта недвижимости будет предельно высокой при абсолютном праве: полном праве собственности на здание, сооружение и на земельный участок. Тогда при сделке купли – продажи объекта недвижимости, покупателю передаются права собственности в полном объеме: владеть, пользоваться и распоряжаться не только зданием и сооружениями, но и земельным участком, на котором они находятся. Введение тех или иных ограничений на право собственности (отсутствие права на распоряжение земельным участком, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость недвижимости, а, следовательно, и цену продаж. Оцениваемое здание и объекты аналоги находятся в собственности владельцев и размещены на участках, используемых на основе прав собственности и аренды. Корректировка отсутствует.

Условия финансирования. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных: 1) расчет покупателем с продавцом за счет собственных средств и на дату продажи; 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры (банка, финансовой компании и т.д.); 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление покупателю ипотечного кредита. По сделкам купли-продажи согласно первому варианту не требуется проводить корректировки по этому элементу сравнения, так как эти сделки реализованы из текущей стоимости денег на дату продажи. Второй вариант требует проведения корректировки цены продажи на величину платы за кредит. Для корректировки по третьему варианту применяют дисконтирование денежных потоков ипотечного кредита при рыночной норме процента. Проверка информации по объектам – аналогам показала, что условия финансирования по сделкам не имеют существенных отличий от рыночных, поэтому поправка не проводится.

Торг. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». Корректировка для аналогов принята по данным «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2017 г. Значение скидки для производственно-складских объектов находится в интервале от 11,8% до 12,9%. Выбрано среднее значение 12,4%.



7.2. Значения скидок на торг на активном рынке

7.2.1. Коллективное мнение оценщиков

Значения скидок на торг, усредненные по городам России, в границах доверительных интервалов
Таблица 16.3

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	12.4%	11.8%	12.9%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	11.6%	11.0%	12.2%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	12.6%	12.0%	13.2%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16.6%	15.6%	17.7%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11.8%	11.3%	12.3%
Арендные ставки объектов			
1. Универсальные производственно-складские объекты	10.7%	10.0%	11.4%
2. Специализированные высокочассовые складские объекты	10.0%	9.4%	10.6%
3. Объекты, предназначенные для пищевого производства	11.0%	10.3%	11.7%
4. Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	15.2%	14.0%	16.4%
5. Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10.3%	9.7%	10.8%

Условия рынка (время продажи). Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и, соответственно, на уровень цен продаж. Составляющими фактора времени являются инфляция или дефляция, изменения в законодательстве (прав собственности, налогообложения и т.д.), изменение спроса и предложения на объекты недвижимости и др. В российских условиях влияние фактора времени на динамику сделок на рынке недвижимости существенное. Для выявления этого влияния посредством корректировки цен продаж сравнимых объектов необходимо использовать либо информацию о перепродаже того же объекта недвижимости, либо пару идентичных сравнимых объектов, различающихся лишь датой. Дата экспозиции объекта оценки и аналогов – июнь 2018 г. Корректировка не требуется

Местоположение.

Главным фактором, влияющим на стоимость объекта недвижимости, является его местоположение. Корректировка введена поскольку объект оценки расположен в месте более удачном с т.з. привлекательности, доступности и пр.. Корректировка определена по «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2017 г. и составляет 9% ($0,75/0,82=0,91$ или 9%).

**Значения территориальных коэффициентов,
усредненные по городам России, и границы
доверительных интервалов**

Таблица 5.3

Отношение цен производственно-складских объектов по районам города по отношению к самому дорогому району	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.88	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83
Удельная арендная ставка			
Культурный и исторический центр (может включать зоны, находящиеся в разных административных районах города)	1.00	1.00	1.00
Центры административных районов города	0.89	0.87	0.90
Спальные микрорайоны высотной застройки	0.82	0.80	0.83
Спальные микрорайоны среднеэтажной застройки	0.77	0.76	0.79
Районы вокруг крупных промпредприятий	0.75	0.73	0.77
Районы крупных автомагистралей города	0.81	0.79	0.83

124

Физическое состояние. У объекта оценки (склад) и у всех аналогов удовлетворительное состояние. Корректировка не вводилась.

У объектов оценки (Цех металлоконструкций и цех по изготовлению окон) хорошее состояние. Корректировка для аналогов принята по «СПРАВОЧНИК ОЦЕНЩИКА НЕДВИЖИМОСТИ» Под редакцией Лейфера Л. А. 2017 г. и составляет 1,24.

5.8. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 121

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.24	1.23	1.26
Отношение удельной цены объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.70	0.69	0.71
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1.22	1.20	1.23
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего капитального ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0.72	0.70	0.73

208

Разница в площадях была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК):

Корректировка на масштаб.

Корректировка была рассчитана по методике ООО «Финансовые и бухгалтерские консультанты» (ФБК), 101990, г.Москва, ул.Мясницкая, 44/1, тел.8(495)7375353, сайт: <http://www.fbk.ru>. Расчет поправки на площадь помещений выполнялся по следующей формуле:

$$K = (S_o / S_a)^k, \text{ где}$$

K – поправка на разницу площади;

S_o – площадь оцениваемого объекта;

S_a – площадь аналога;

k – расчетный коэффициент, учитывающий нелинейный характер изменения цены объекта при увеличении его площади (коэффициент торможения).

Таблица - Значения коэффициента торможения

Наименование вида недвижимости	Москва	Прочие субъекты РФ
Жилая	0	-0,187
Производственная и складская	-0,235	-0,149
Офисная и торговая	-0,197	-0,119

Наличие инженерных коммуникаций. У объекта оценки и у всех аналогов имеются все коммуникации, корректировка не вводилась.

Наличие движимого имущества. У объекта оценки и у всех аналогов в состав движимое имущество не входит. Корректировка отсутствует.

Локальное местоположение. Объект оценки расположен на красной линии, имеет выход на красную линию. Объекты-аналоги имеют удобное расположение с выходом на красную линию. корректировка отсутствует.

Коэффициент вариации

Коэффициент вариации используют для сравнения рассеивания двух и более признаков, имеющих различные единицы измерения. Коэффициент вариации представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Он вычисляется по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{X}} \times 100\% \quad (12)$$

где V - искомый показатель, σ - среднее квадратичное отклонение, \bar{X} - средняя величина.

Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость 58 вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

11.5.4. Согласование результатов корректировки значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Удельные веса проставлялись исходя из размера суммарных поправок внесенных в расчеты, определяется по формуле

$$Y_B = (1 - I / \sum I) / (n - 1) \quad (13)$$

где Y_B - удельный вес аналога

I - абсолютная величина суммарной поправки

n - количество аналогов

РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТОВ ДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

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

Алгоритм расчёта:

Изучение рынка и предложений на продажу, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, характеристиках и любых условиях сделки.

1. Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым по времени продажи, характеристикам, условиям продажи.
2. Корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом.
3. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

При определении стоимости объекта оценки применяем:

- метод аналогового сравнения продаж основывается на определении стоимости объекта оценки на основе анализа цен продаж (или предложений) аналогичных объектов и корректировки стоимости аналогов на все отличия от объекта оценки по элементам сравнения.

Для проведения оценки были проанализированы цены предложения на аналогичные дизельные теплогенераторы июнь 2018 г., схожие по своим характеристикам с объектом оценки.

Далее представлены данные о сравнимых объектах и расчёт стоимости объекта оценки:

Показатели	Объект оценки	Объекты сравнения		
Марка, модель	Дизельный теплогенератор ДН-80Н	Дизельный теплогенератор ДН-80Н	Дизельный теплогенератор ДН-80Н	Дизельный теплогенератор ДН-80Н
Источник информации		https://www.avito.ru/nahabino/remont_i_stroitelstvo/dizelnaya_teplovaya_pushka_profteplo_bu_s_bakom_849181627	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/proday_utsya_dizelnye_pushki_nemnogo_bu_715292713	https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/prodayutsya_diz_pushki_profteplo_dn-80n_nemnogo_bu_1098588233
Год выпуска	2012	информация отсутствует	информация отсутствует	информация отсутствует

Цена предложения, руб		27000		30000		30 000	
Техническое состояние (необходимость ремонта)	удовлетворительное	удовлетворительное		удовлетворительное		удовлетворительное	
Корректировки:		Величина	Стоимость	Величина	Стоимость	Величина	Стоимость
На торг, %		-17,6	22 248	-17,6	24 720	-17,6	24 720
На год выпуска, %		0	22 248	0	24 720	0	24 720
На техническое состояние, %		0	22 248	0,0	24 720	0,0	24 720
Стоимость объекта оценки, руб.		23 896					

Показатели	Объект оценки	Объекты сравнения					
Марка, модель	Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в	Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в		Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в		Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4м3, 380 в	
Источник информации		https://omsk.flagma.ru/ustanovka-peremeshivaniya-vygruzki-rastvora-o3126358.html		https://www.avito.ru/moskva/remont_i_stroitelstvo/podayutsya_dizelnye_pushki_nemnogo_bu_715292713		https://www.avito.ru/kazan/oborudovanie_dlya_biznesa/uvr_ustanovka_dlya_peremeshivaniya_i_vydachi_rastvora_1178132145	
Год выпуска	2008	информация отсутствует		информация отсутствует		информация отсутствует	
Цена предложения, руб		59000		42000		65 000	
Техническое состояние (необходимость ремонта)	удовлетворительное	удовлетворительное		удовлетворительное		удовлетворительное	
Корректировки:		Величина	Стоимость	Величина	Стоимость	Величина	Стоимость
На торг, %		-17,6	48 616	-17,6	34 608	-17,6	53 560
На год выпуска, %		0	48 616	0	34 608	0	53 560
На пробег, %		0	48 616	0	34 608	0	53 560
На техническое состояние, %		0	48 616	0,0	34 608	0,0	53 560
Стоимость объекта оценки, руб.		45 595					

Корректировки:

На торг: Согласно «Справочник оценщика машин и оборудования» под редакцией Лейфера Л.А. 2015 г., корректировка на торг составляет 6,4-17,6 %, принимаем максимальное значение 17,6%.

**Границы расширенного интервала для скидки
«на торг» в %**

Таблица 2.2.2

Группа	Число анкет	Стандартное отклонение	Средняя ширина интервала	Расширенный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	149	4,13	4,48	4,5	13,5
Спецтехника узкого применения	142	5,69	5,59	6,4	17,6
Железнодорожный и водный транспорт	119	5,07	5,99	6,0	18,0

На год выпуска: Корректировка отсутствует поскольку отсутствует информация о годе выпуска у аналогов.

На техническое состояние. Корректировка отсутствует.

Поскольку два генератора полностью идентичны то полученный результат одинаков для обоих.

Стоимость объекта оценки Дизельный теплогенератор ДН-80Н, определенная сравнительным подходом составляет **23 896** рублей.

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ИТОГОВЫЙ ВЫВОД

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Описание процедуры согласования

Стоимость объекта определяется по формуле:

$$V = V1 * Q1 + V2 * Q2 + V3 * Q3$$

где: V - обоснованная рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

V1, V2, V3 – стоимость объекта, определенная с использованием подходов соответственно, руб.;

Q1, Q2, Q3 – средневзвешенное значение достоверности подходов соответственно.

Поскольку расчет производился только одним подходом, то проведение процедуры согласования не требуется.

Таблица 9. Итоговая рыночная стоимость объекта оценки

Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Вес	Сравнительный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Итоговая Рыночная стоимость округленно, руб.
Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222)	не применялся	0	1 544 579	1	не применялся	0	1545000
Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223)	не применялся	0	2 007 041	1	не применялся	0	2007000
Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)	не применялся	0	261 312	1	не применялся	0	261000

Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258)	2 749 230	1	не применялся	0	не применялся	0	2749000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, красный, 2012 г.в.	не применялся	0	23 896		не применялся	0	24000
Дизельный теплогенератор ДН-80Н, оранжевый, 2012 г.в.	не применялся	0	23 896		не применялся	0	24000
Агрегат для перемешивания раствора с подогревом V=4мЗ, 380 в	не применялся	0	45 595		не применялся	0	46000
ВСЕГО							6656000

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки с учетом округления составляет:

6 656 000 (шесть миллионов шестьсот пятьдесят шесть тысяч) рублей.

СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися знаниями и убеждениями:

Утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными.

Анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются личными, независимыми и профессиональными мнениями и заключениями.

У оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства (кроме обязательства по настоящему договору) по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом.

Оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта, и также не связана с заранее предопределенной стоимостью или стоимостью, определенной в пользу клиента.

Анализ информации, мнения и заключения, содержащиеся в отчете, соответствуют требованиям федеральных стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №7, ФСО №10. Все прогнозы, сделанные в отчете, базируются на рыночной ситуации. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

Мнение оценщика относительно рыночной стоимости объекта носит рекомендательный характер и действительно на дату оценки.

Оценщик:



И.С. Суворова

Список использованной литературы

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные Стандарты оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3,) утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 мая 2015 г.
3. Федеральный стандарт оценки №7 от 25.09.2014 г. №611
4. Федеральный стандарт оценки №10 от 01.06.2015 г. №328
5. Джек Фридман, Николас Ордуэй. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.1995.
6. Оценка стоимости земельных участков: учебное пособие/В.И.Петров; под ред. Д-ра экон. Наук, проф.М.А.Федотовой. – М.КНОРУС, 2007
7. В.Е.Есипов, Г.А.Маховикова, В.В.Терехова Оценка бизнеса. – СПб.: Питер, 2002
8. Оценка недвижимости: учебное пособие/Т.Г.Касьяненко, Г.А.Маховикова, В.Е.Есипов, С.К.Мирзажанов. – М.:КНОРУС, 2010
9. Справочник Оценщика недвижимости. Том 1, 2. Авторы: Лейфер Л. А., Шегурова Д. А. – Нижний Новгород, 2017 г.
10. Налоговый кодекс Российской Федерации часть первая от 31 июля 1998 г. N 146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. N 117-ФЗ (с изменениями).

ПРИЛОЖЕНИЯ

**Договор аренды № 23ю-2017/58зем
находящегося в государственной собственности земельного участка**

г. Сибай

от 21.04.2017 г.

Администрация городского округа город Сибай Республики Башкортостан, в лице председателя Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Сибай Каримовой Альбины Маратовны, действующей на основании Доверенности № 008-м/013 от 09.01.2017., именуемый в дальнейшем «Арендодатель», и

Общество с ограниченной ответственностью "Оптим С", именуемый в дальнейшем «Арендатор», именуемые в дальнейшем «Стороны», заключили настоящий Договор о нижеследующем:

1. Предмет Договора

1.1. Арендодатель предоставляет, а Арендатор принимает в аренду земельный участок, из земель населенных пунктов, с кадастровым номером 02:61:010906:512. Местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Заки Ватиди, д. 27 (далее — Участок), земельный участок для обслуживания многоквартирных жилых домов, в границах, указанных в кадастровой карте (плане) Участка, общей площадью 1193 кв. м.

1.2. На Участке нет объектов недвижимости.

1.3. Участок обременен: в части 1 площадью 74 кв.м. — 02.61.2.184, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009; в части 2 площадью 157 кв.м. — 02.61.2.257, Постановление «О порядке установления охранных зон объектов электросетевого хозяйства и особых условий использования земельных участков, расположенных в границах таких зон» № 160 от 24.02.2009.

1.4. Приведенное описание целей использования Участка является окончательным. Изменение целей использования допускается исключительно с согласия Арендодателя.

2. Срок действия Договора

2.1. Срок действия настоящего Договора устанавливается с "21" апреля 2017г. по "20" апреля 2027г.

2.2. В соответствии со ст.425 Гражданского кодекса РФ условия настоящего Договора распространяются на отношения, фактически возникшие между Сторонами с "21" апреля 2017г.

2.3. По истечении срока действия настоящего Договора преимущественное право Арендатора на заключение договора на новый срок исключается.

3. Размер и условия внесения арендной платы

3.1. Расчет годовой арендной платы за Участок производится в соответствии с решением представительного органа местного самоуправления, оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

3.2. Арендная плата начисляется с "21" апреля 2017г.

3.3. В течение срока действия Договора размер арендной платы за земельный участок не подлежит пересмотру.

3.5. Арендатор вносит арендную плату ежеквартально в срок до 15 февраля, 15 мая, 15 августа, 15 ноября путем перечисления на счет Управления Федерального казначейства по РБ по соответствующим платежным реквизитам, указанным в Расчете.

3.6. Исполнением обязательства по внесению арендной платы является перечисление арендной платы на расчетный счет.

3.7. Обязательство Арендатора по внесению арендной платы считается исполненным после фактического поступления в полном объеме денежных средств по реквизитам, указанным в расчете. Квитанция или другие документы об оплате арендной платы предоставляются Арендодателю в течение 5 (пяти) дней после оплаты.

3.8. Арендатор ежегодно не позднее 15 февраля обязан обращаться в Комитет по управлению собственностью МЗИО РБ по г.Сибай для получения Расчета и уточнения реквизитов для перечисления арендной платы.

3.9. Не использование Арендатором Участка не является основанием для невнесения арендной платы.

4. Права и обязанности Сторон

4.1. Арендодатель имеет право:

4.1.1. Требовать досрочного расторжения Договора при использовании земельного участка не по целевому назначению, а также при использовании способами, приводящими к его порче, при невнесении арендной платы более чем за 6 месяцев, в случае не подписания Арендатором дополнительных расчетов к Договору в соответствии с п.3.3, п.3.4 и нарушения других условий Договора.

4.1.2. На беспрепятственный доступ на территорию арендуемого земельного участка с целью его осмотра на предмет соблюдения условий Договора.

4.1.3. На возмещение убытков, причиненных ухудшением качества Участка и экологической обстановки в результате хозяйственной деятельности арендатора, а также по иным основаниям, предусмотренным законодательством Российской Федерации.

4.2. Арендодатель обязан:

4.2.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.2.2. Не вмешиваться в хозяйственную деятельность Арендатора, если она не противоречит условиям настоящего Договора.

4.2.3. Своевременно в письменном виде или через средства массовой информации извещать Арендатора об изменениях в порядке установления и взимания арендной платы, а также о смене финансовых реквизитов получателя арендной платы.

4.2.4. Нести другие обязанности, предусмотренные законодательством Российской Федерации.

4.3. Арендатор имеет право:

4.3.1. Использовать Участок на условиях, установленных Договором.

4.3.2. С письменного согласия Арендодателя сдавать Участок в субаренду, а также передавать свои права и обязанности по договору третьим лицам в пределах срока аренды.

4.4. Арендатор обязан:

4.4.1. Выполнять в полном объеме все условия Договора.

4.4.2. Использовать Участок в соответствии с целевым назначением и разрешенным использованием.

4.4.3. Уплачивать в размере и на условиях, установленных Договором, арендную плату.

4.4.4. Обеспечить Арендодателю (его законным представителям), представителям органов государственного земельного контроля доступ на Участок по их требованию.

4.4.5. Письменно сообщить Арендодателю не позднее, чем за 3 (три) месяца о предстоящем освобождении Участка как в связи с окончанием срока действия Договора, так и при досрочном его освобождении.

4.4.6. Не допускать действий, приводящих к ухудшению экологической обстановки на арендуемом земельном участке и прилегающих к нему территориях, а также выполнять работы по благоустройству территории.

4.4.7. Письменно в десятидневный срок уведомить Арендодателя об изменении своих реквизитов.

4.5. Арендодатель и Арендатор имеют иные права и несут иные обязанности, установленные законодательством Российской Федерации.

5. Ответственность Сторон

5.1. В случае неисполнения или ненадлежащего исполнения Арендатором условий Договора Стороны несут ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

5.2. За нарушение срока внесения арендной платы по Договору, Арендатор выплачивает Арендодателю пени из расчета одной трехсотой ставки рефинансирования Центрального Банка Российской Федерации от размера не внесенной арендной платы за каждый календарный день просрочки исполнения обязательств по уплате арендной платы, начиная со следующего за установленным договором аренды дня уплаты арендной платы.

5.3. Ответственность Сторон за нарушение обязательств по Договору, вызванных действием обстоятельств непреодолимой силы, регулируется законодательством Российской Федерации.

5.4. В случае нарушения сроков возврата арендованного Участка Арендатор уплачивает пени за каждый день просрочки в размере 0,1% от суммы платежей за истекший расчетный период.

6. Изменение, расторжение и прекращение Договора

6.1. Все изменения и дополнения к Договору оформляются Сторонами в письменной форме.

6.2. Договор может быть расторгнут по требованию Арендодателя по решению суда на основании и в порядке, установленном гражданским законодательством, а также в случаях, указанных в пункте 4.1.1.

6.3. Истечение срока действия Договора влечет за собой его прекращение в случаях, если ко дню истечения срока действия Договора не будет достигнуто соглашения о продлении.

6.4. Продление настоящего Договора на неопределенный срок по истечении срока действия исключается при любых обстоятельствах.

6.5. В случае использования Арендатором земельного участка по истечении срока действия настоящего Договора (несвоевременный возврат арендованного земельного участка в соответствии со ст.622 ГК РФ) он обязуется вносить арендную плату за пользование земельным участком в размере и порядке, установленном настоящим Договором, что не может быть расценено сторонами в качестве продления Договора на неопределенный срок, либо в качестве согласия Арендодателя на продление арендных отношений.

6.6. При досрочном расторжении или прекращении Договора Арендатор должен после окончания установленного срока аренды произвести передачу Арендодателю земельного участка по акту приема-передачи в десятидневный срок с момента прекращения или расторжения Договора. Арендатор обязан вернуть земельный участок Арендодателю в надлежащем состоянии, пригодном для его дальнейшего использования.

6.7. При использовании Арендатором земельного участка не по целевому назначению указанному в п.1.1 Договора действие Договора прекращается, а земельный участок изымается. Расходы по приведению земельного участка в надлежащее состояние (в т.ч. снос строений) возлагается на Арендатора.

7. Рассмотрение и урегулирование споров

7.1. Все споры между Сторонами, возникающие по Договору, разрешаются в соответствии с законодательством Российской Федерации.

8. Особые условия договора

8.1. Акт приема – передачи оформляется в виде приложения к Договору аренды и является его неотъемлемой частью.

8.2. Арендатор земельного участка не вправе передавать свои права и обязанности по договору аренды земельного участка третьему лицу, в том числе отдавать арендные права земельного участка в залог без согласия Арендодателя.

8.3. Договор субаренды земельного участка подлежит государственной регистрации и направляется Арендодателю для последующего учета.

8.4. Срок действия договора субаренды не может превышать срок действия Договора.

8.5. При досрочном расторжении Договора договор субаренды земельного участка прекращает свое действие.

одном
госуда

АРЕН
Юрид
Р/с №
Л/с 02
ИНН:

АРЕН
Адрес:
ОСБ №
ОГРН:



8.6. Договор составлен в 3 (трех) экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, из которых по одному экземпляру хранится у Сторон, один экземпляр передается в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан.

9. Реквизиты Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ: Администрация городского округа город Сибай РБ
Юридический адрес: 453830 г. Сибай, ул. Ленина, 9/1
Р/с № 40204810700000001249 в банке ГРКЦ НБ РБ Банка России г. Уфа
Л/с 02110010010 БИК 048073001
ИНН: 0267000354 ОГРН: 1050202145619 КПП: 026701001

АРЕНДАТОР: Общество с ограниченной ответственностью "Оптим С"
Адрес: РБ, г. Сибай, ул. Белова, д. 3 А Факс: (34775) 3-85-91 р/с: 40702810106430100639 в банке Башкирский ОСБ № 8598 г. Уфа БИК 048073601 к/с 30101810300000000601 КПП: 026701001 ИНН: 0267010916
ОГРН: 1040202127558

10. Подписи Сторон

АРЕНДОДАТЕЛЬ
Представитель Администрации ГО г. Сибай
по доверенности



А.М.Каримова

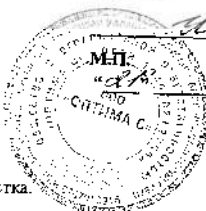
2017 г.

Приложения к Договору:

1) Расчет арендной платы.

2) Акт приема передачи земельного участка.

АРЕНДАТОР
ООО "Оптим С"
Директор



У.Х.Янгалин

2017 г.

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Республике Башкортостан
Исходящий номер: 512-02/16/2017-1
Дата регистрации: 25.04.2017
Номер регистрации: 02/02/2017
Регистратор: Харченко И.В.



**КОМИТЕТ ПО УПРАВЛЕНИЮ СОБСТВЕННОСТЬЮ МИНИСТЕРСТВА ЗЕМЕЛЬНЫХ И
ИМУЩЕСТВЕННЫХ ОТНОШЕНИЙ РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН ПО ГОРОДУ
СИБАЮ**

РАСЧЕТ

*годовой арендной платы на 2017 год
№23ю-2017/58зем от 21.04.2017г.*

Арендатор: Общество с ограниченной ответственностью "Оптима С"

местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка

Почтовый адрес ориентира: Башкортостан Республика, г. Сибай, ул. Заки Валиди, д. 27

Кадастровый номер: 02:61:010906:512

Категория: Земли населенных пунктов

Разрешенное использование: земельный участок для обслуживания многоквартирных жилых домов

Реквизиты для перечисления арендной платы за землю:

Получатель: УФК по Республике Башкортостан (КУС Минземимущества Республики Башкортостан г.Сибай), ИНН **0267000354**, КПП **026701001**;

Банк получателя: Отделение - НБ Республика Башкортостан г. Уфа, БИК 048073001, р/с №40101810100000010001,

КБК (код бюджетной классификации) **86311105012040000120**, ОКТМО 80743000

В соответствии с Решением Совета ГО №659 от 03.03.2016г Об арендной плате за землю в городском округе город Сибай Республики Башкортостан расчет арендной платы за землю осуществляется по формуле: $АП = П * Кс * К / 100$, где АП – размер арендной платы; К – кадастровая стоимость; К% - ставка АП в процентах от кадастровой стоимости, учитывающая категорию арендаторов и вид использования земельных участков.

Обознач.	Содержание	Значение
	Площадь земельного участка (кв.м.)	1193
	Размер арендной платы	213000,00
	Сумма оплаты в 2017г.	148808,22
	До 15 мая	41432,88
	До 15 августа	53687,67
	До 15 ноября	53687,67
	Сумма оплаты в 2018г.	213000,00
	До 15 февраля	52520,55
	До 15 мая	53104,11
	До 15 августа	53687,67
	До 15 ноября	53687,67

Сумма оплаты в 2019г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2020г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2021г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2022г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2023г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2024г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2025г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67
Сумма оплаты в 2026г.	213000,00
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	53104,11
До 15 августа	53687,67
До 15 ноября	53687,67

Сумма оплаты в 2027г.	64191,78
До 15 февраля	52520,55
До 15 мая	11671,23

АРЕНДОДАТЕЛЬ:

АРЕНДАТОР:

Председатель

Директор

(подпись)

А. М. Каримова

(подпись)

У. Х. Янгазин

Дата:

Исполнитель: Артемова М.К. _____

**Акт приема передачи земельного участка
к договору аренды земельного участка
№ 23ю-2017/58зем от 21.04.2017 г.**

г. Сибай

от "21" апреля 2017 г.

Администрация городского округа города Сибай Республики Башкортостан, в лице председателя Комитета по управлению собственностью Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан по городу Сибай Каримовой Альбины Маратовны, действующей на основании Доверенности №008-м/013 от 09.01.2017., именуемый в дальнейшем «Арендодатель» передает, а

Общество с ограниченной ответственностью "Оптима С" в лице Янгазина Урала Хайбулловича, действующего на основании Устава, принимает земельный участок из земель населенных пунктов с кадастровым номером 02:61:010906:512, местоположение: установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, г. Сибай, ул. Заки Валиди, д. 27, земельный участок для обслуживания многоквартирных жилых домов, общей площадью 1193 кв. м.

Стороны претензий друг к другу не имеют.

Акт составлен в двух экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу.

СДАЛ

ПРИНЯЛ

АРЕНДОДАТЕЛЬ

АРЕНДАТОР

Представитель Администрации ГО г.Сибай

Общество с ограниченной ответственностью "Оптима С"

по доверенности

директор



А.М.Каримова

2017 г.



У.Х.Янгазин

2017 г.

Форма НФ 1

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Сибайский территориальный участок Баймакского филиала ГУП БТИ
Республики Башкортостан

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

На Нежилое здание

Адрес объекта:

Субъект Российской Федерации

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

Город

Сибай

Улица

БЕЛОВА

Дом №

7В

Корпус

Строение

Инвентарный номер	5105
Кадастровый номер	02:61:011301:6875

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

Паспорт составлен по состоянию на

16 апреля 2015 г.

(указывается дата обследования объекта недвижимости)

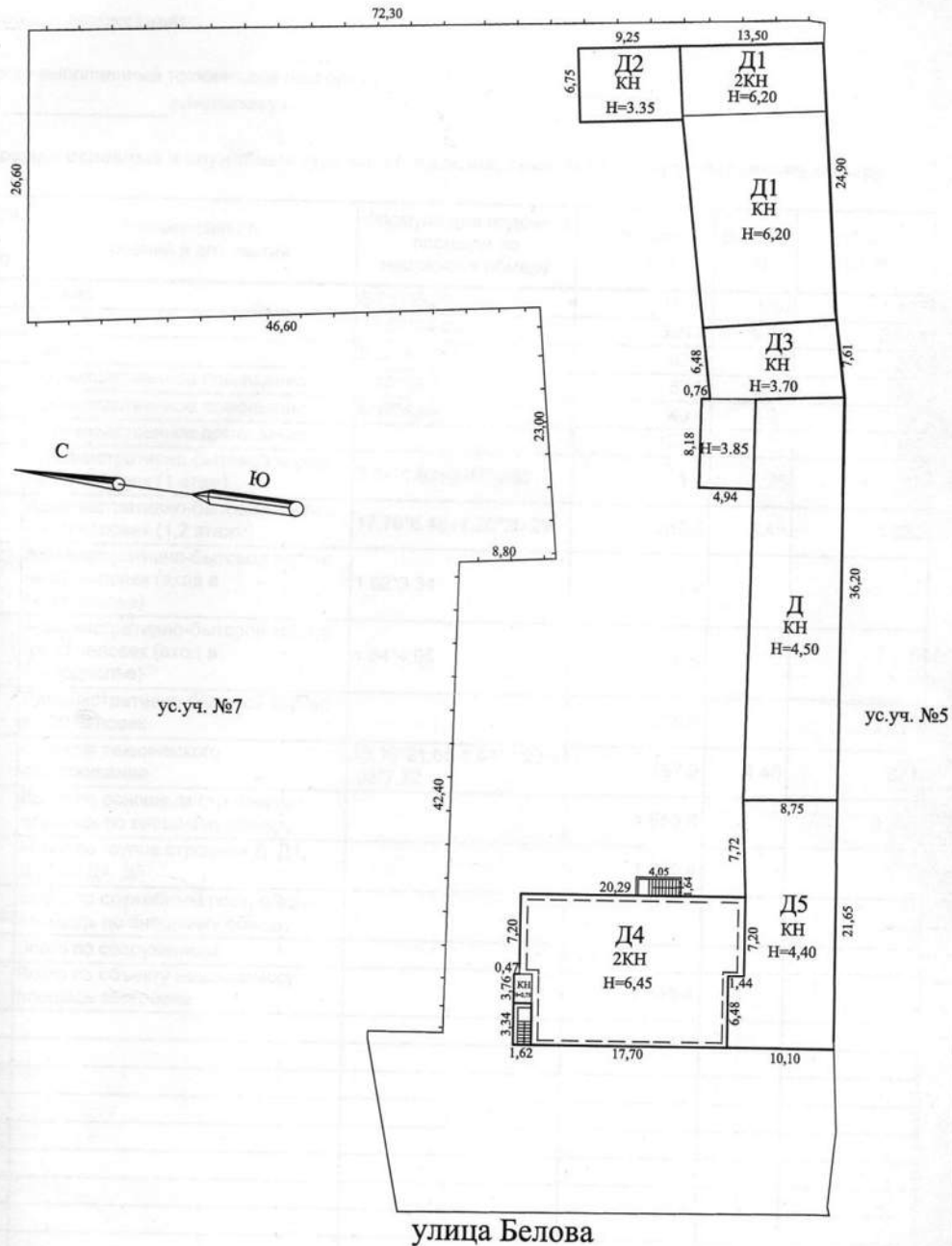
1. Состав объекта недвижимости (назначение основных строений)

[illegible]

Инвентаризационная стоимость:
Один миллион сто восемь тысяч три рубля.

Назначение: нежилое

4. Ситуационный план-схема



улица Белова

Сибайский территориальный участок Баймакского филиала ГУП "БТИ РБ"			
Ситуационный план-схема объекта индивидуального строительства			
Руководитель группы	Ишемгулова Р.Р.	16.04.2015	г. Сибай улица Белова №7В
Исполнитель	Гибадуллина Л.Б.	16.04.2015	
			Лист 1 Листов 1 Масш. 1:500

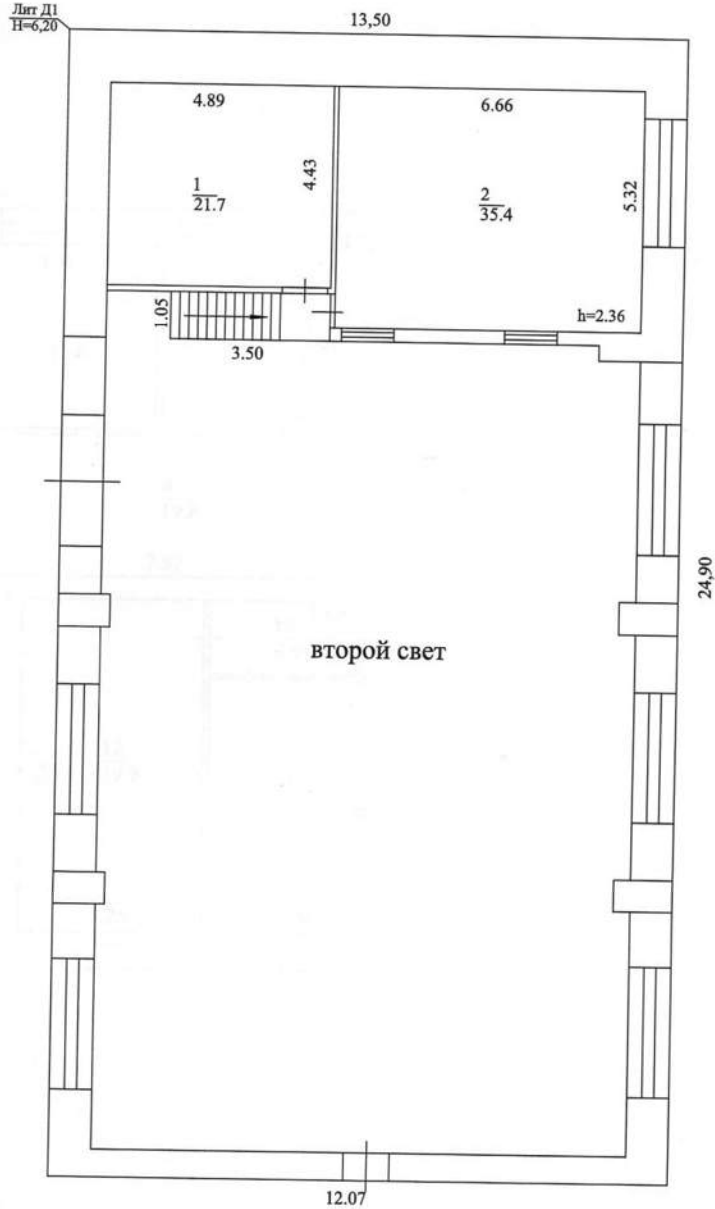
Экспликация

к поэтажному плану здания (строения), расположенного по адресу: РБ, г. Сибай, ул. БЕЛОВА, д. 7В

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
Д	1	1	раздевалка	16.3		16.3		4.05
		2	раздевалка	4.9		4.9		4.05
		3	душевая	5.6		5.6		4.05
		4	кабинет	8.4	8.4			4.05
		5	кабинет	9.5	9.5			4.05
		6	комната отдыха	25.3	25.3			4.05
		7	складское	59.4	59.4			4.05
		8	цех	117.6	117.6			4.05
		9	складское	9.4	9.4			4.05
		10	цех	15.4	15.4			4.05
			Итого по этажу "1" литеры "Д"	271.8	245.0	26.8		
			Итого по литере "Д"	271.8	245.0	26.8		
Д1	1	11	цех	217.0	217.0			5.75
		12	цех	42.8	42.8			2.57
		13	инструментальная	10.2	10.2			2.57
			Итого по этажу "1" литеры "Д1"	270.0	270.0			
Д2		14	складское	32.2	32.2			2.92
		15	складское	17.0	17.0			2.92
			Итого по этажу "1" литеры "Д2"	49.2	49.2			
			Итого по литере "Д2"	49.2	49.2			
Д3	1	16	цех	74.5	74.5			3.38
		17	котельная	17.0	17.0			3.38
		18	кузница	33.4	33.4			3.38
			Итого по этажу "1" литеры "Д3"	124.9	124.9			
			Итого по литере "Д3"	124.9	124.9			
Д4	1	19	кабинет	18.5	18.5			2.85
		20	кабинет	13.1	13.1			2.85
		21	кабинет	13.1	13.1			2.85
		22	кабинет	13.0	13.0			2.85
		23	кабинет	13.0	13.0			2.85
		24	кабинет	17.8	17.8			2.85
		25	коридор	35.7		35.7		2.85
		26	кабинет	31.1	31.1			2.85
		27	умывальник	1.9		1.9		2.85
		28	туалет	2.9		2.9		2.85
		29	кабинет	37.2	37.2			2.85
		30	охрана	3.7	3.7			2.85
			Итого по этажу "1" литеры "Д4"	201.0	160.5	40.5		
Д5		31	станция тех.обслуживания	162.0	162.0			4.30
		32	комната отдыха	14.1	14.1			4.30
		33	санузел	2.1		2.1		4.30

План (М 1:100)
на нежилое здание
город Сибай
улица Белова №7В
Литер Д1 Этаж 2

Литер Д1
Н=6,20



Сибайский территориальный участок
Баймакского филиала ГУП "БТИ РБ"
исполнил Гибадуллина Л.Б.
проверил Ишемгулова Р.Р.
техническая инвентаризация
по состоянию
на 16 апреля 2015 г.

✓

Год реконструкции 2014

Год капитального ремонта

Год постройки 1963

Год ввода в эксплуатацию

Группа капиталности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 18

Таблица № 1

76

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Д1 Здание

Год реконструкции 2014

Год капитального ремонта

Год постройки 1963

Год ввода в эксплуатацию

Группа капитальности I

Вид внутренней отделки простая

Число этажей: 2

Сборник УПВС № 18

Таблица № 1

№ 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	Поправка к удельн. весу	Удельный вес с поправкой	Износ в %	% износа к строению
1	2	3	4	5	6	7	8	9
#1	Фундамент	ленточные из сборных железобетонных блоков	Трещины м/у блоками, высолы, следы увлажнения	12.0	1	12	40	4.8
#2	Стены, перегородки и колонны	шлакоблочные с наружной штукатуркой	хорошее	30.0	1	30	40	12.0
#3	Перекрытия	железобетонные сборные утепленные	хорошее	16.0	1	16	40	6.4
#4	Крыша	стальной профилированный лист	хорошее	7.0	1	7	5	0.4
#5	Полы	бетонные	хорошее	9.0	1	9	5	0.5
#6	Проемы	пластиковые	хорошее	8.0	1	8	5	0.4
#7	Отделка	покрытие гипроком (гипсокартонными плитами)	хорошее	3.0	1	3	5	0.2
#8	Сантехнические и электротехнические работы			13.0				
#	Отопление	местной котельной	хорошее	4.2	1	4,2	5	0.2
#	Водопровод			10.0	-	-		
#	Канализация			10.0	-	-		
#	Электроосвещение	220 В	хорошее	2.2	1	2,2	5	0.1
#	Вентиляция	имется	хорошее	1.3	1	1,3	5	0.1
	Горячее водоснабжение			8.0	-	-		
	Радио			2.0	-	-		
	Газоснабжение			6.0	-	-		
	Телефоны			3.0	-	-		
	Телевидение			2.0	-	-		
#9	Прочие работы	разные	хорошее	2.0	1	2	5	0.1
ИТОГО				100.0		94.7		25.2
износа, приведенный к 100 по формуле:				$\frac{\% \text{ износа (гр. 9)} * 100}{\text{уд. вес (гр. 7)}} = \frac{25.2 * 100}{94.7} = 27$				

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Д2 Здание

Год капитального ремонта

Год ввода в эксплуатацию

Группа капиталности I

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 18

Таблица № 1

[illegible]

7. Техническое описание конструктивных элементов основного строения

Литера: Д3 Производственное помещение

Год капитального ремонта

Год ввода в эксплуатацию 2014

Группа капиталности III

Число этажей: 1

Сборник УПВС № 18

Таблица № 3

[illegible]

**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			
<small>(вид объекта недвижимости)</small>			
Лист № _____	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : _____	Всего разделов: _____
10.10.2017		Всего листов выписки: _____	
Кадастровый номер:		02:61:011301:7222	
Номер кадастрового квартала:		02:61:011301	
Дата присвоения кадастрового номера:		10.10.2017	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:		данные отсутствуют	
Адрес:		450000 Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В, номер на этаже 1	
Площадь, м²:		307.2	
Наименование:		Нежилое помещение	
Назначение:		Нежилое помещение	
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:		Этаж № 1	
Вид жилого помещения:		данные отсутствуют	
Кадастровая стоимость (руб.):		2703141.89	
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:		02:61:011301:6875	
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 "Оптима С"	
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>		Харченко И. В. <small>(инициалы, фамилия)</small>	
М.П.			

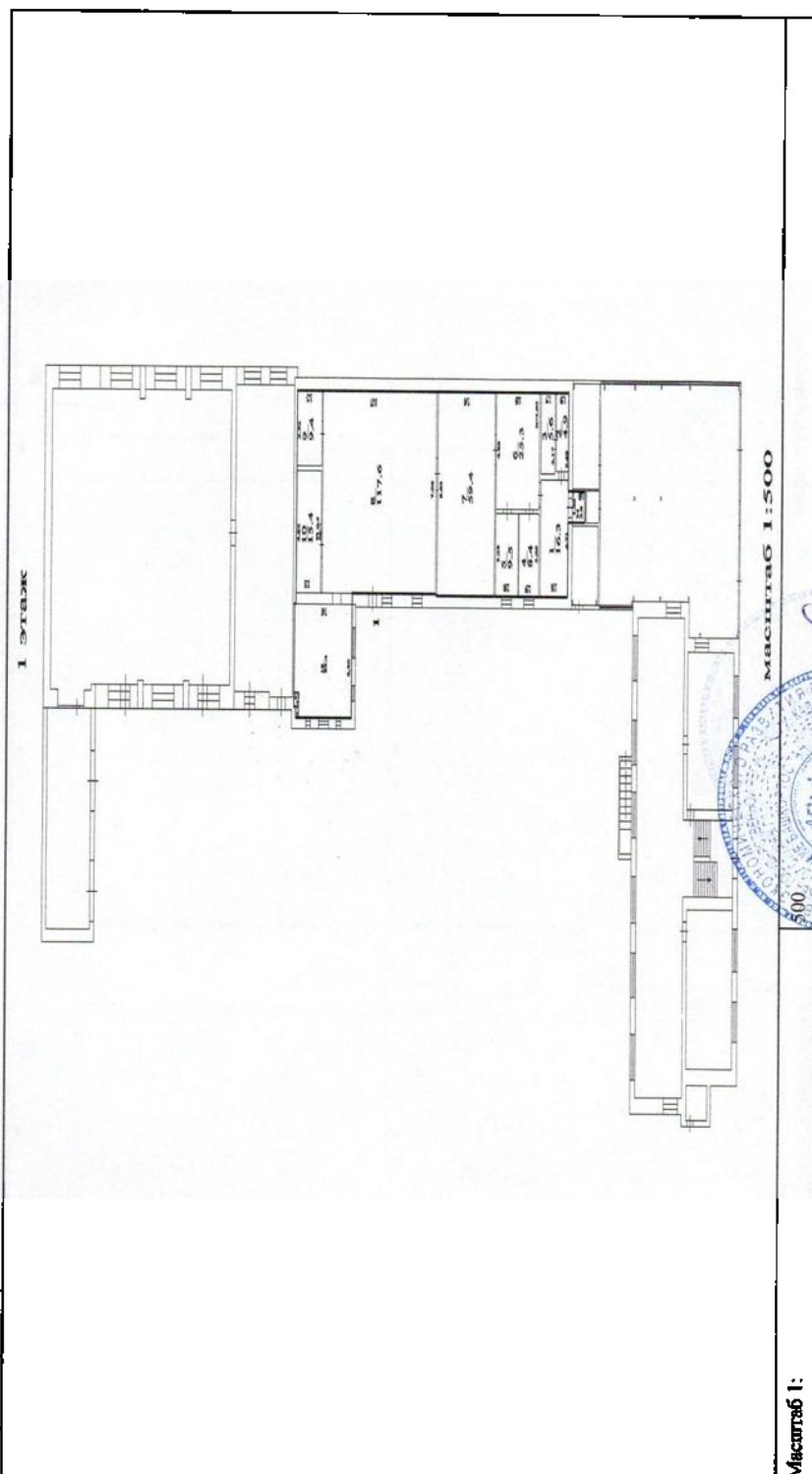


Чех
20.10.17 -
регистрация

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости
 Раздел 5
 План расположения помещения, машино-места на этаже (плане этажа)

Помещение		
Лист № 5	Всего листов раздела 5: 5	Всего листов выписки: 5
10.10.2017		
Кадастровый номер: 02:61:011301:7222		

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Масштаб 1:

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(подпись, печать)

Харченко И. В.

(инициалы, фамилия)

**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	
<small>(код объекта недвижимости)</small>	
Лист № _____ Раздела 1	Всего листов раздела 1 : _____
10.10.2017	Всего разделов: _____
Кадастровый номер:	02:61:011301:7223
Номер кадастрового квартала:	02:61:011301
Дата присвоения кадастрового номера:	10.10.2017
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют
Адрес:	450000 Республика Башкортостан, г Сибай, ул Белова, д 7В, номер на этаже 2
Площадь, м²:	418,6
Наименование:	Нежилое помещение
Назначение:	Нежилое помещение
Номер этажа, на котором расположено помещение, машино-место:	Этаж № 1, Этаж № 2
Вид жилого помещения:	данные отсутствуют
Кадастровая стоимость (руб.):	3683382,79
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	02:61:011301:6875
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 "Оптим С"
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ <small>(полное наименование должности)</small>	Харченко И. В. <small>(подпись, фамилия)</small>



Раздел 2

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

Сведения о зарегистрированных правах

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист № _____	Раздела <u>2</u>	Всего листов раздела <u>2</u> : _____	Всего разделов: _____
10.10.2017			
Кадастровый номер:		02:61:011301:7223	

1. Правообладатель (правообладатели):	1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Оптим С", ИНН: 0267010916, ОГРН: 1040202127558
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1. Собственность, № 02:61:011301:7223-02/116/2017-1 от 10.10.2017
3. Документы-основания:	3.1. Разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 05.06.2015 серия RU №03306000-094-2015; Договор аренды находящегося в государственной собственности земельного участка от 05.09.2013 №125ю-2013/58зем, дата регистрации 09.10.2013, №02-04-16/027/2013-381
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

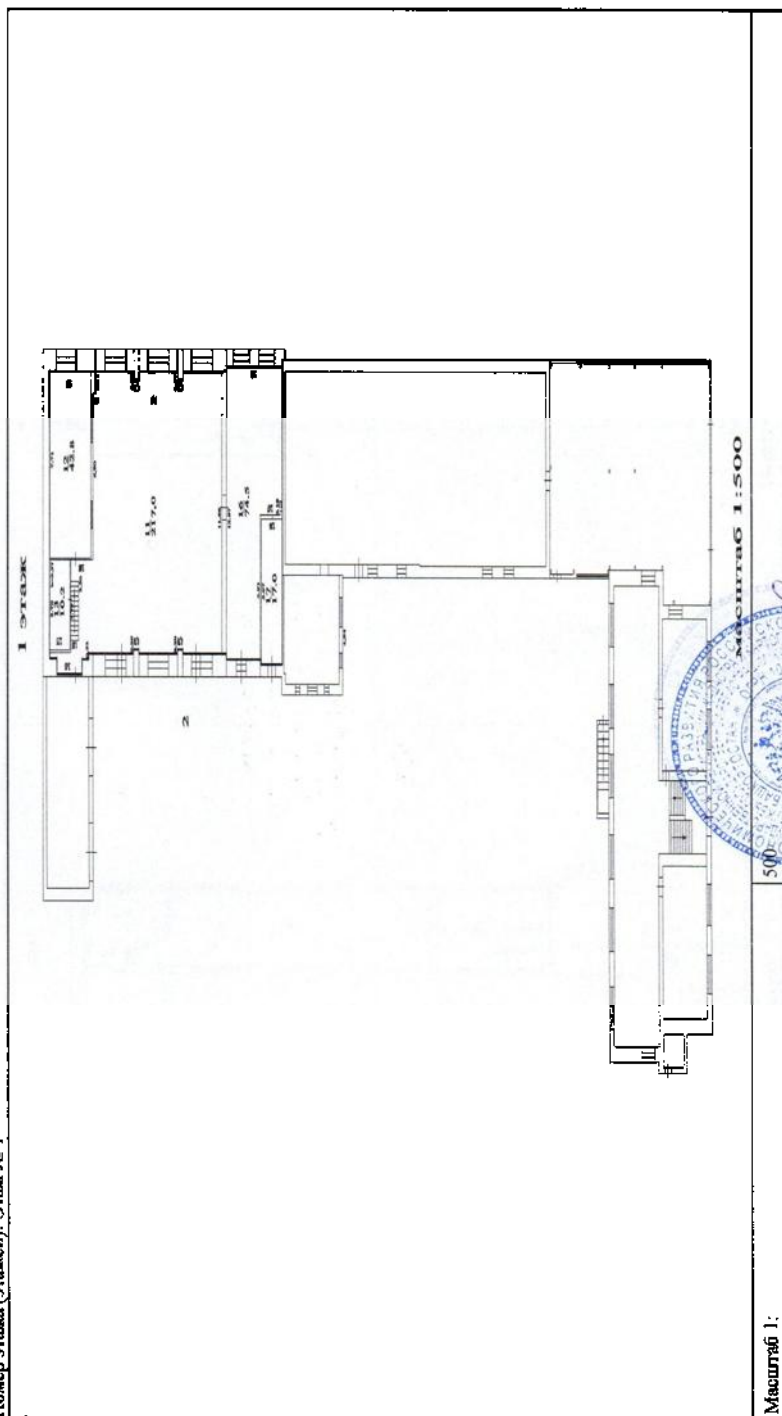
СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ	Харченко И. В.
(полное наименование должности)	(подпись, фамилия)



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

Помещение			
(вид объекта недвижимости)			
Лист №	Раздела 5	Всего листов раздела 5:	Всего разделов: _____
10.10.2017			
Кадастровый номер:		02:61:011301:7223	

Номер этажа (этажей): Этаж № 1



Машина 1:

СПЕЦИАЛИСТ-ЭКСПЕРТ

(TOLSON HILLMAN HARRIS)

Харченко И. В.

CONFIDENTIAL - SECURITY INFORMATION

БАШКОРТОСТАН Республикасының Федеративной 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:

Объект незавершенного строительства			
Лист № <u>09.10.2017</u>	Раздела <u>1</u>	Всего листов раздела <u>1</u> : <u>01</u>	Всего листов выписки: <u>01</u>
(вид объекта недвижимости)			
Кадастровый номер:		<u>02:61:010906:2258</u>	
Номер кадастрового квартала: <u>02:61:010906</u>			
Дата присвоения кадастрового номера: <u>09.10.2017</u>			
Ранее присвоенный государственный учетный номер: <u>данные отсутствуют</u>			
Адрес: <u>450000 Республика Башкортостан, г Сибай, ул Заки Валиди, д 27</u>			
Степень готовности объекта незавершенного строительства, %: <u>15</u>			
Основная характеристика объекта незавершенного строительства и её проектируемое значение: <u>Площадь: 1099,1 кв.м</u>			
Проектируемое назначение: <u>Многоквартирный дом</u>			
Кадастровая стоимость, руб.: <u>данные отсутствуют</u>			
Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости: <u>02:61:010906:512</u>			
Статус записи об объекте недвижимости: <u>Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные"</u>			
Особые отметки: <u>данные отсутствуют</u>			
Получатель выписки: <u>Общество с ограниченной ответственностью "Оптим С"</u>			
НАЧАЛЬНИК ОТДЕЛА <u>М.П.</u>			
(подпись)			
Мартынова М. В.			
(инициалы, фамилия)			

Основные технико-экономические показатели

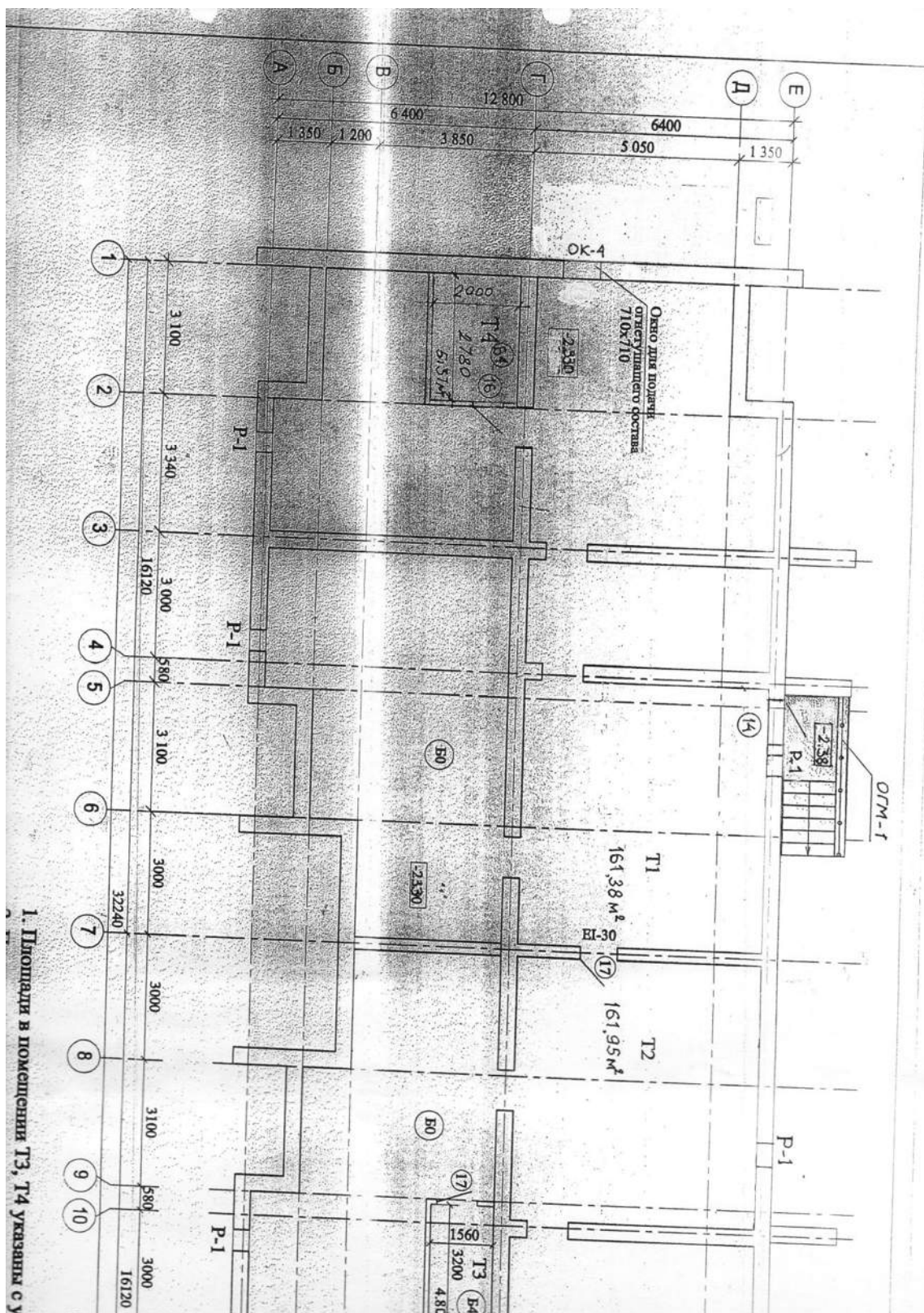
Наименование		Ед. изм.	Количество
Жилой дом			
Этажность		кол-во	3
В том числе жилых этажей		кол-во	3
Количество квартир		шт.	24
В т.ч. 1-но комнатных		шт.	18
В т.ч. 2-х комнатных		шт.	6
В т.ч. 3-х комнатных		шт.	-
Строительный объем	выше 0,000	м³	3 883,76
	ниже 0,000	м³	1 036,31
Общая площадь квартир		м²	886,74
Жилая площадь квартир		м²	440,64
Площадь застройки		м²	450,57
Общая площадь жилого здания		м²	1 099,08

Изм. № подл. Подп. и дата. Взаи. инв. №

Изм.	Кол.уч.	Лист	№	Подп.	Дата
------	---------	------	---	-------	------

23.04.2017-ПЗ

Лис
3



Фотоизображения объектов оценки

Цех металлоконструкций с кузницей (общая площадь 307,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7222)





Цех по изготовлению окон ПВХ с котельной (общая площадь 418,6 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7223)





Нежилое помещение-склад (общая площадь 49,2 кв.м., кадастровый номер 02:61:011301:7224)







Фундамент (незавершенное строительство) под многоквартирный дом (общая площадь 1099,1 кв.м., кадастровый номер 02:61:010906:2258)







Дизельный теплогенератор ДН-80Н



Агрегат для перемешивания раствора с подогревом $V=4\text{ м}^3$, 380 в





Экономические районы, края, области	ЗДАНИЯ									
	с наружными ограждающими конструкциями преимущественно из:									
	кирпича	мелких стеновых ячей- стых и слоистых блоков	кирпича	железобетона		панелей «сэндвич»	стекла, свето- прозрач- ного ма- териала	панелей «сэндвич»	древе- сины	
	с несущими конструкциями преимущественно из:									
	железо- бетона, стали, кирпича	железо- бетона и стали	древе- сины	железобетона		стали	железо- бетона и стали	железо- бетона и стали	легких стальных тонко- стенных конструк- ций (ЛСТК)	древе- сины и др. кон- струк- тивных материалов
Класс конструктивных систем										
	КС-1	КС-1А	КС-2	КС-3	КС-4	КС-5	КС-6	КС-6А	КС-6Б	КС-7
Северо-Кавказский район										
Республика Адыгея	138,851	121,955	169,710	140,769	154,743	155,839	150,208	136,551	158,898	140,037
Республика Дагестан	96,184	95,485	111,646	111,391	117,157	120,120	115,491	114,383	128,911	106,407
Республика Ингушетия	90,566	89,073	101,217	116,590	107,130	113,715	108,717	102,583	123,931	101,119
Кабардино-Балкарская Республика	93,139	99,322	124,594	87,298	127,370	134,189	129,064	121,356	145,016	106,417
Карачаево-Черкесская Республика	90,084	111,973	103,863	130,587	119,325	130,976	121,622	114,272	132,748	99,226
Республика Северная Осетия-Алания	89,826	90,101	99,977	120,844	107,677	114,639	112,348	106,595	118,306	96,233
Краснодарский край	128,026	130,128	175,790	135,564	170,141	171,970	168,009	150,393	173,103	134,444
Ставропольский край	113,484	121,322	145,989	132,365	149,524	151,477	147,443	131,253	170,186	122,507
Ростовская область	115,617	126,833	152,451	146,634	153,618	156,316	152,491	135,447	158,046	116,575
Уральский район										
Республика Башкортостан	79,292	95,262	110,133	74,381	123,989	129,762	128,992	119,549	144,333	89,391
Удмуртская Республика	133,378	134,114	171,723	137,702	167,533	164,601	164,664	147,290	176,495	134,093
Курганская область	114,979	127,447	143,361	131,179	150,562	155,119	151,724	138,868	166,933	128,385
Оренбургская область	103,917	111,164	138,120	114,784	142,316	146,745	143,043	132,913	151,184	108,164
Пермский край	111,031	119,205	144,337	121,641	150,916	156,132	152,032	136,863	156,765	125,549
Свердловская область	131,402	128,609	174,570	157,220	171,519	169,262	169,272	148,980	170,467	130,463
Челябинская область	118,545	122,572	158,044	118,841	155,124	156,564	155,585	143,032	163,875	125,609
Западно-Сибирский район										
Республика Алтай	89,967	93,245	104,438	115,088	119,248	124,836	122,818	115,708	128,660	98,288
Алтайский край	95,467	104,911	114,152	111,554	128,479	130,966	130,358	120,466	136,430	104,879
Кемеровская область	107,964	125,171	147,197	109,848	151,812	154,577	155,926	142,779	175,438	118,215
Новосибирская область	106,589	112,878	141,509	115,055	143,302	148,550	145,841	136,222	153,112	114,183
Омская область	124,366	141,402	164,216	195,098	167,408	170,875	170,003	153,568	177,812	134,189
Томская область (южнее 60-параллели)	126,660	141,630	158,777	130,860	172,247	175,668	170,566	151,614	188,342	132,722
Тюменская область (южнее 60-параллели)	121,856	133,083	174,584	127,714	174,122	171,687	173,470	155,000	188,002	131,537
Тюменская область (севернее 60-паралл.)	121,856	133,083	174,584	127,714	174,122	171,687	173,470	155,000	188,002	131,537
Восточно-Сибирский район										
Республика Бурятия	119,747	129,909	153,988	131,272	155,316	159,165	152,809	144,046	170,234	123,332
Республика Тыва	85,156	99,382	109,141	101,672	126,337	133,168	130,128	118,447	141,304	101,118
Республика Хакасия	116,059	138,007	148,902	147,214	165,632	170,833	164,767	149,884	174,170	107,788
Красноярский край (южнее 60-параллели)	135,435	155,251	196,769	140,528	196,907	201,926	196,741	174,611	229,327	128,317
Красноярский край (севернее 60-парал.)	135,435	155,251	196,769	140,528	196,907	201,926	196,741	174,611	229,327	128,317
Иркутская область (южнее 60-параллели)	124,792	132,495	164,704	134,093	164,968	167,239	165,777	148,740	173,963	123,630
Иркутская область (севернее 60-парал.)	124,792	132,495	164,704	134,093	164,968	167,239	165,777	148,740	173,963	123,630
Забайкальский край	127,309	129,064	163,585	121,361	163,517	161,088	162,643	149,748	176,161	132,766
Дальневосточный район										
Республика Саха (Якутия)*	119,878	118,781	186,414	81,182	157,693	152,554	153,102	152,804	175,997	131,027
Еврейская автономная область	112,292	128,655	161,099	109,594	160,683	161,026	154,431	143,748	172,530	127,681
Приморский край	102,567	104,620	143,428	104,492	137,711	142,251	139,201	132,228	142,306	109,615
Хабаровский край (южнее 55-параллели)	117,902	123,272	159,653	128,105	157,504	154,848	158,197	146,459	166,958	126,096
Хабаровский край (севернее 55-парал.)	117,902	123,272	159,653	128,105	157,504	154,848	158,197	146,459	166,958	126,096
Амурская область	125,818	137,907	178,474	111,405	171,871	171,924	164,678	155,193	186,713	139,153
Камчатский край (южнее 55-параллели)	118,052	120,015	175,874	102,196	157,575	150,721	142,296	140,066	171,403	127,353
Камчатский край (севернее 55-параллели)	118,052	120,015	175,874	102,196	157,575	150,721	142,296	140,066	171,403	127,353
Магаданская область (южнее Поляр. кр.)	108,600	114,253	157,862	93,368	161,732	161,691	157,069	150,981	178,468	117,811
Сахалинская область	129,301	119,371	195,414	115,808	174,050	161,312	155,043	148,206	174,682	137,492
Калининградская область	151,293	170,970	225,560	140,065	208,458	215,338	202,412	175,279	228,548	168,280
Республика Крым	140,493	138,752	174,283	164,171	166,747	165,881	157,515	142,964	183,494	136,247
г. Севастополь	146,732	141,698	179,449	164,900	171,036	168,266	160,103	145,517	187,427	139,473

Список сборников > Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания

ОТДЕЛ I. ЖИЛЫЕ ДОМА.

Анна М. Михалер

Оценка драгоценных камней и ювелирных изделий

Гордон В. Смит

Оценка товарных знаков

Роберт Ф. Райлли • Роберт Г. Швайс

Оценка бизнеса – опыт профессионалов

ЖИЛЫЕ ДОМА ТРЕХЭТАЖНЫЕ КИРПИЧНЫЕ

Характеристика

Фундаменты ленточные бутовые, бутобетонные или из сборных железобетонных блоков. Стены кирпичные. Перегородки гипсовитые. Перекрытия железобетонные. Полы дощатые или паркетные, частично цементные или мозаичные. Крыша по деревянным стропилам. Здания оборудованы центральным отоплением, водопроводом, холодной и горячей водой, канализацией, ванной, электроснабжением, радио и телефон. Группа капитальности I.

Восстановительная стоимость 1 м³ здания в руб.

Таблица 24

Территориальные пояса	Объем зданий до 5000 м ³			
	фундаменты бутовые и бутобетонные		фундаменты сборные железобетонные	
	вид внутренней отделки			
	простая	повышенная	простая	повышенная
	а	б	в	г
1	23,5	27,3	24,7	28,7
2	24,9	28,9	26,2	30,4
3	26,3	30,5	27,7	32,2
4	27,7	32,2	29,1	33,8
5	29,4	34,1	30,9	35,9
6	47	54,6	49,4	57,4
7	57,6	67	61	70
8	61	71	64	74
9	66	76	69	80

Примечание 1.

Список сборников > Сборник № 26. Здания и сооружения сельскохозяйственного назначения. Том II. Жилые, культурно-бытовые и административно-хозяйственные здания

Ванны	1,9	1,7	1,8	1,6
Горячее водоснабжение	1,7	1,5	1,6	1,4
Вентиляция	0,8	0,6	0,7	0,7

Примечание 2.
При наличии других равнозначностей благоустройства стоимость последних определять в следующих размерах:

газоснабжения	1,1%
ванн с дровяными колонками	3,4%
ванн с газовыми колонками	3,8%
лечебного отопления	4,1%
теплоснабжения	1,6%

Удельные веса отдельных конструктивных элементов в % (к табл. 24)

№ п/п	Наименование	а	б	в	г
1	Фундаменты	5	5	9	8
2	Стены и перегородки	28	24	27	23
3	Перекрытия	12	10	11	10
4	Крыша	3	3	3	3
5	Полы	6	12	6	11
6	Проемы	11	10	11	9
7	Отделочные работы	16	19	16	19
8	Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	12	10	11	10
9	Прочие работы	7	7	6	7
	Итого	100	100	100	100

101

Экспертам предлагалось оценить размер прибыли, отнесенной к одному году, чтобы исключить влияние сроков подготовки и непосредственно строительства.

Результаты обработки представлены в таблицах ниже. В таблицах приведены возможные диапазоны значений, в которых, по мнению большинства оценщиков могут находиться значения прибыли предпринимателя.

7.4.1. Активный рынок

Значения прибыли предпринимателя при инвестициях в строительство объектов, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 15

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	17%	16%	18%
1.2 Специализированные высококласные складские объекты	19%	18%	20%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

23.06.2016

Продам склад - купить, продать, сдать или снять в Республике Башкортостан на Авито — Объявления на сайте Авито

+7 _____ - -

Воспользуйтесь

Объявления Мобильная Для бизнеса Поиск

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги и др...

Подать объявление

Классификация недвижимости

Поиск по объявлениям

Сайт

Найти

Все объявления в Сибирь / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Продам / Складские помещения

Назад Структура

Продам склад

№ 001001704, размещено 19 июня в 21:03 864 (+4)

Добавить избранное

Добавить заметку

1 500 000 ₽

Оформить заявку и Телефон

8 964 959-94-03

Написать сообщение

История

Частная ледя

На Авито с марта 2019

Закреплено 4 объявления

2 объявления использованы

Адрес

Башкортостан, Сибирь, ул. Загородная



Площадь: 800 м²

Адрес: Башкортостан, Сибирь, ул. Загородная

Скрыть карту



Сухой, потолок 4 м, 400 м² стальных, 400 м² железных. Потолк рассмотреть можно.

https://www.avito.ru/bashkortostan/nedvizhimost/prodam_sklad_001001704

1/2

23.06.2016

Производственное помещение, 1427 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Башкортостан на Авито — Объявление...

+7 _____ - -

Воспользуйтесь

Объявления Материалы Для бизнеса Прочее

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги и др...

Подать объявление

Классификация недвижимости

Поиск по объявлениям

Сайт

Найти

Все объявления в Сибирь / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Прочее / Производственное помещение

Назад Страница →

Производственное помещение, 1427 м²

№ 614528091, размещено 29 мая в 10:17 2907 (+8)

5 500 000 ₽

Оформить заявку и Телефон

Добавить в избранное

Добавить заявку

8 963 891-15-00

Написать сообщение

Оформить

Активно

На Авито с мая 2014

Закреплено 129 объявлений

2 объявления использованы

Контактная информация

Имя

Адрес

Башкортостан, Сибирь, Восточное шоссе, д. 1/55



Площадь: 1427 м²

Адрес: Башкортостан, Сибирь, Восточное шоссе, д. 1/55

См. карту



Производственное помещение. Земельный участок огорожен бетонными столбами, полностью асфальтирован. На территории имеется здание 1427

https://www.avito.ru/bashkortostan/nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_1427_m_614528091

1/2

23.06.2016

Производственное помещение, 5000 м² - купить, продать, сдать или снять в Республике Башкортостан на Авито — Объявление...

+7 - -

Воспользуйтесь

Объявления Материалы Для бизнеса Прочее

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги и др...

Подать объявление

Классификация недвижимости

Поиск по объявлениям

Сайт

Найти

Все объявления в Сибирь / Недвижимость / Коммерческая недвижимость / Прочие / Производственное помещение

Назад Страница 1

Производственное помещение, 5000 м²

№ 514545737, размещено 29 мая в 10:14 3149 (+1)

15 800 000 ₽

Оформить заявку и Телефон

Добавить в избранное

Добавить в избранное

8 963 891-15-00

Написать сообщение

Опубликовано

Активно

На сайте с мая 2014

Заработало 129 объявлений

2 объявления использованы

Контактная информация

Имя

Адрес

г. Сибирь, ул. Восточная шоссе, 5/1а



Площадь: 5000 м²

Адрес: г. Сибирь, ул. Восточная шоссе, 5/1а

Скрыть карту



Бывшее здание МКО. Просторное производственное помещение. Документы и коммуникации. Можно под торговый центр и (или)

https://www.avito.ru/bashkortostan/nedvizhimost/proizvodstvennoe_pomeshchenie_5000_m2_514545737

1/2

26.06.2016

Продаются диз. пушки Профтепло дн-80Н, немного б/у купить в Москве на Авто — Объявления на сайте Авто

+7 _____

Выслать ссылку

Объявления Мототранс Дача Бизнес Прочее

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работы Услуги и др...

Получить объявления

Ремонт и строительство

Поиск по объявлениям

Москва

Степень защиты

Найти

Все объявления в Москве / Для дома и дачи / Ремонт и строительство / Бизнес и оборудование

Назад Страница 1

Продаются диз. пушки Профтепло дн-80Н, немного б/у

№ 1000585253, размещено 26 июня в 16:08 919 (+4)

Добавить в избранное

Добавить в корзину

30 000 ₽

Вести журнал и Телеграф



8 916 582-37-17

Написать сообщение

ООО "Виконт"

Компания

На Авто с апреля 2014

Завершено 793 объявления

341 объявление подтверждено

Крылатый гусь

Роман

Адрес

Москва, м. Академическая

Адрес: Москва, м. Академическая

Посмотреть карту

Продаются дизельные пушки Профтепло дн-80Н с дизелем, НЕДОРОГО!!!

Производство Россия! С гарантией производителя

Калорифер дизельный Профтепло дн-80Н с дизелем

Есть калорифер б/у и новый, цена б/у - 30000 руб

Характеристики:

Вед, кг 114,2

Воздушный поток, куб. м/ч 3300

Встроенный регулятор температуры Есть

Габариты, мм 620x750x1280

Микропроцессорный дисплей Есть

Мощность, кВт 80

Напряжение, В 220

Объем бака, л 65,5

Поддоном внешнего терморегулятора/термомата Есть

Процессорный контроллер Есть

Расход топлива, л/ч 6,2

Система подачи Контролируемый электронный подогрев

Топливный бак Мотил

https://www.avto.ru/moskva/obъявления/1_строительное/продажа/пушки_дизельные/profteplo_dn-80n_nemnogo_bu_1000585253

1/2

26.06.2016

Продаются дизельные пушки, немного бу купить в Москве на Авито — Объявления на сайте Авито

+7 _____ - -

Воспользуйтесь

Объявления Мобильные Для бизнеса Поиск

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги и др.

Перейти к объявлению

Ремонт и строительство

Поиск по объявлениям

Москва

Степень защиты

Найти

Все объявления в Москве / Для дома и дач / Ремонт и строительство / Климат и обогреватели

Назад Страница →

Продаются дизельные пушки, немного б/у

7 000 Р

Ваше право на Твиттер

№ 716282713, размещено 20 июня в 16:00 6284 (+1)

Добавить в избранное

Добавить в избранное



Позвоните телефону
8 800 300-300-300

Написать сообщение

ООО "Вулкан"

Компания

На Авито с апреля 2014

Завершено 799 объявлений

341 объявление пользовались

КОНТАКТЫ ФИЗ

Роль:

Адрес

Москва, м. Автозаводская

Адрес: Москва, м. Автозаводская

Посмотреть карту

Продаются дизельные пушки, немного б/у, НЕДОРОГО! Производство Россия! С гарантией производителя!

Калорифер дизельный Профтепло ДЖ-16П1 - 7500 руб

Мощность, кВт 15

Проект, м/ч 230

Разход топлива, кг/ч 1,55

Габариты, мм 730x280x485

Масса, кг 20

Тип горелки нагрет

Объем бака, л 6

Система подачи подготовленной пароконденсатной смеси

Регул. мощности есть

Способ подачи топлива компрессор

Параметры клапана для

Система контроля и безопасности защита от перегрева

Калорифер дизельный Профтепло ДЖ-20П1 акционный - 8000 руб

https://www.avito.ru/moscow/remont_i_stroitelstvo/prodazha_dizelnye_puski_nemnogo_bu_716282713

1/8

25.06.2018

Продаются дизельные пушки, немного б/у купить в Москве на Avito — Объявления на сайте Avito

Калорифер дизельный Jnforce DN-65D — 13000 Руб
Способ нагрева - Прямой
Мощность 65,0 кВт
Вода, поток 1800 м³/час
Топл. бак Пластик

Калорифер дизельный Профтепло ДН-62Н • 33000 Руб
мощность: 52,0 кВт
проява: 1800 м³/час
расход топлива: 3,6 кг/ч
тип: непрямого нагрева

Калорифер дизельный Профтепло ДН-60Н с дисплеем
Состояние б/у — 30000 руб
Вес, кг 114,2
Вода, поток, куб, м/ч 3300
Встроенный регулятор температуры Есть
Габариты, мм1620x730x1230
Многофункциональный дисплей Есть
Мощность, кВт 80
Сеть 220В

Пожаловаться

Похожие объявления



Дизельная пушка ...
15 000 Р



Дизельная пушка
55 000 Р



Дизельная теплов...
10 000 Р



Продаются теплов...
2 800 Р



Дизельная теплов...
16 500 Р



Продаются диз. пу...
30 000 Р



Дизельная пушка I...
7 000 Р



Дизельная пушка ...
6 500 Р

Ещё объявления

[Популярные объявления](#) [Объявления](#) [Материалы](#) [Помощь](#) [Безопасность](#) [Реклама на сайте](#) [О компании](#) [Контакты](#) [Мобильные приложения](#)

© Avito — сайт объявлений Москвы. Использование сайта, в том числе подача объявлений, означает согласие с Пользовательским соглашением. Основная услуга на сайте, вы принимаете оплату. Информация о сайте.

https://www.avito.ru/moskva/nemont_i_stroitelstvo/prodayutsya_dizelnye_puшки_nemnogo_bu_715292713

3/3

Продаются дизельные пушки, немного б/у...e на Avito — Объявления на сайте Avito.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Файл Редактирование Просмотр Окно Справка

Главная Инструменты Продаются дизель... x Войти

3 / 3 134%


Топл. бак Пластик

Калорифер дизельный Профтепло ДН-52Н - 33000 РУб
мощность: 52.0 кВт
произв.: 1800 м³/час
расход топлива: 3,6 кг/ч
тип: непрямого нагрева

Калорифер дизельный Профтепло ДН-80Н с дисплеем
Состояние б/у — 30000 руб
Вес, кг 114,2
Возд. поток, куб. м/ч 3300
Встроенный регулятор температуры Есть
Габариты, мм 1620x730x1230
Многофункциональный дисплей Есть
Мощность, кВт 80
Сеть 220В

Пожаловаться

Похожие объявления



Экспорт PDF

Adobe Acrobat Pro DC

Преобразуйте файлы PDF в формат Word или Excel через Интернет

Подробнее

Создать PDF

Редактировать PDF

Добавить комментарий

Объединить файлы

Заполнить и подписать

Дополнительные инструменты

Храните файлы и обменивайтесь ими в Document Cloud

Подробнее

RU 17:08 25.06.2018

Увр (установка для перемешивания и выдачи раствора)

№ 1178132146, размещен 21 июля в 12:47

48 (+1)

Добавить в избранное

Добавить в избранное

65 000 Р

Посмотреть фото и видео

Показать телефон
8 917 XXX-XXX-XX

Написать объявлению

собственник

Компания

На Авито с марта 2012

Заклучено 111 объявлений

4 объявления использованы

Контактное лицо

Владимир

Адрес

Казань, м. Казань Спортивная



Адрес: Казань, м. Казань Спортивная

Посмотреть карту

Установка для перемешивания и выдачи раствора в хорошем состоянии.
Емкость 3 куба. Смонтирована со стройплощадки по ул. Сибиряка Урманца в Казани
(напротив "Миллы").
Торг при осмотре.

Посмотреть фото

Похожие объявления



Ящик для мусора...
3 000 Р



Средняя бетономешалка...
Цена не указана.



Ящик для мусора...
3 200 Р



Тара для раствора...
3 200 Р

Прозвонили владельцев, поэтому мы не можем показать телефон. Попробуйте перезвонить продавцу.

12.07.2016

Установка перемешивания и выгрузки раствора цена, фото, где купить Овек

Объявления Вакансии Услуги Промышленные Услуги Ремонтные Услуги

или еще Войти

Овек

или еще

Подать объявление

Объявления и Услуги : Оборудование : Строительное оборудование : Установка перемешивания

Установка перемешивания и выгрузки раствора



от 1900 рублей/час

Хорошие отзывы, ООО, Овек, RU

Видеофильм: Монтаж, обслуживание оборудования

на YouTube в 14 октября 2016

Тел: +7 (800) 001-01-04, +7 (813) 000-00-04

Ссылка на объявление на форуме

Нужен ли сертификат

Обратный звонок

Пример: Установка перемешивания и выгрузки раствора (с наличием 2 см.) V-3.5

Объемы: 6 м³/час 2017, 1136

применяем 19

Вид объявления: монтаж: 14

Найти

Установка перемешивания и выгрузки

Установка перемешивания и выгрузки

Поиск объявлений

Установка выгрузки раствора.

Выгрузка смеси Установкой выгрузки раствора от производителя. Гарантия.

Узнать больше

информации

100.000



Установка для приема и перемешивания раствора

100 000 рублей/час

Установка для приема и перемешивания раствора и выгрузки смеси.

Хорошие отзывы, ООО, Овек



Установка подготовки и транспортировки раствора

100 000 рублей/час

Установка для приема и перемешивания раствора и выгрузки смеси.

Хорошие отзывы, ООО, Овек



Программирование системы ГИ-25 (система связи)

... в виде привода крокодил (выращивание смеси) и выгрузки смеси ... еще не

застыть и можно Установкой программирования см.

ТД Архитект, ООО, Овек

Ленточный лопастной смеситель

https://ovok.sibnet.ru/obsluzhivaniya-peremeshivaniya-vygruzki-rastvora-0128368.html

Объявления за последние 2 100 лет

Решение

Котловый котел
«Вискозиметр» (Вискозиметр)

14 единиц котлов, котлы
котлы от 17 000 руб/час
2017. Выпуск котлов котлы

Узнать больше

информации

Цементный раствор
от производителя

От 1000 рублей. Выпуск
котлы от 17 000 руб/час
От производителя. Ссылка
на объявление котлы

Строительный котел

Решение: Строительство

Решение: Строительство
Решение: Строительство
Ссылка: 1000

Узнать больше

1/2

12.07.2016

Установка хранения и выдачи раствора увр 3.5 купить в Ленинградской области на Avito — Опубликован на сайте Avito

+7 _____

Воспользуйтесь

Объявления Материалы Для бизнеса Услуги

Вход и регистрация

Авто Недвижимость Работа Услуги и др.

Подать объявление

Ремонт и строительство

Поиск по объявлениям

Лента

Район

Найти

Все объявления в Лиге / Для дома и дач / Ремонт и строительство / Стройматериалы

Назад Страница 1

Установка хранения и выдачи раствора увр 3.5

42 000 Р

№ 1430600006, размещено 2 июля в 23:05 86 [49]

Воткнуть смартфон в Телефониф

Добавить в избранное

Добавить закладки

Показать телефон
в 880 2006-206206

Написать сообщение

Компания
На Avito с мая 2016
Зачислено 13 объявлений

2 объявления использованы

Контактное лицо

Александр

Адрес

Писка, Гавриловский р-н

Адрес: Писка, Гавриловский р-н

Посмотреть карту

Б/у 2006 г.в.

В рабочем состоянии.

Установка хранения и выдачи раствора в дальнейшем УВР - 3.5 предназначена для приема клеевого раствора с замесом, хранения, перемешивания, подогрева и периодической выдачи его в стандартные ведра, что очень удобно при проведении больших объемов клеевых работ.

Установка для хранения и выдачи раствора УВР-3.5

Технические характеристики

- Объем по загрузке, м3 3,5
- Подвижность раствора, см, не менее 5
- Проводимость при выгрузке, мЗН 5
- Установочная мощность, кВт
- привода 11,0
- нагрева 10,0

https://www.avito.ru/lens/remont_i_stroitelstvo/ustanovka_hraneniya_i_vydachi_rastvora_uvr_3.5_1430600006

1/2

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРГОДОТОВКЕ

ПП-1 № 091117

Настоящий диплом выдан

Имме Сергеев

в том, что он(а) с 20 сентября 2008 по 20 сентября 2008

прошел(а) профессиональную подготовку в (ин) ФГУ ФБО

"Балтийская охотничья академия государственной

охоты и управления при Президенте РФ"

по программе профессиональной

переподготовки "Оценки знаний

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 сентября 2008

устанавливает право (соответствие квалификации) Сергеева

Имме Сергеевич Оценки

на ведение профессиональной деятельности в сфере знаний

специальности предприятия (бизнеса)

№ 11

Город Уфа год 2008

И.И.И.И.И.

Диплом является государственным документом
о профессиональной подготовке

Диплом

О ПРОФЕССИОНАЛЬНОЙ ПЕРГОДОТОВКЕ

ПП-1 № 091117

Настоящий диплом выдан

Имме Сергеев

в том, что он(а) с 20 сентября 2008 по 20 сентября 2008

прошел(а) профессиональную подготовку в (ин) ФГУ ФБО

"Балтийская охотничья академия государственной

охоты и управления при Президенте РФ"

по программе профессиональной

переподготовки "Оценки знаний

предприятия (бизнеса)"

Государственная аттестационная комиссия решением от 20 сентября 2008

устанавливает право (соответствие квалификации) Сергеева

Имме Сергеевич Оценки

на ведение профессиональной деятельности в сфере знаний

специальности предприятия (бизнеса)

№ 11

Город Уфа год 2008

И.И.И.И.И.

НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»

СВИДЕТЕЛЬСТВО

СУВорова
Ирина Сергеевна

ИНН 027717617875

является членом

Некоммерческого партнерства
саморегулируемой организации
**«НАЦИОНАЛЬНАЯ КОЛЛЕГИЯ
СПЕЦИАЛИСТОВ-ОЦЕНЩИКОВ»**

(включена Федеральной регистрационной службой
в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков
19 декабря 2007 года за № 0006)

Основание: Протокол заседания Правления НП СРО "НКСО" от 07 апреля
2011 года №77

Президент



Д.А. Кувалдин

Регистрационный № 02056

Дата выдачи 07 апреля 2011 года

ПОЛИС № 922/1347675934

страхования ответственности оценщика

Настоящий полис выдан в подтверждение факта заключения СПАО «РЕСО-Гарантия» (117105, г. Москва, Нагорный пр-д, д. 6; ОГРН 1027700042413; ИНН 7710045520) со Страхователем договора страхования, в соответствии с «Правилами страхования ответственности оценщиков», утвержденных Страховщиком 18 августа 2014 года (далее по тексту – «Правила страхования»)

Дата оформления полиса «16» марта 2018 г.

Валюта страхования:

Российские рубли

Страхователь:	Индивидуальный предприниматель Суворова Ирина Сергеевна 450000, Башкортостан г. Уфа Комсомольская д. 106 кв. 229 Паспорт Сер 8006 № 07986 РУВД Орджениковским города Уфы от 19.12.2006 ИНН 027717617875	
1. Срок действия полиса:	С 00 часов 00 минут 01.04.2018г. по 24 часа 00 минут 31.03.2019г.	
2. Объект страхования:	2.1. Не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с риском его ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему со Страхователем договор на проведение оценки (исключая кадастровую оценку), и (или) третьим лицам 2.2. Действие Договора страхования (Полиса) распространяется на работы, которые были выполнены Страхователем согласно договорам, заключенным с заказчиками, в соответствии с квалификацией, подтвержденной дипломами (сертификатами) об образовании, и были приняты заказчиками в период, начиная с 01.04.2018г.	
3. Страховой случай:	3.1. Страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя (оценщика) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь (оценщик) на момент причинения ущерба. 3.2. Урегулирование нескольких претензий (исков), явившихся следствием одного действия Страхователя, производится в рамках одного страхового случая.	
4. Страховая сумма:	30 000 000,00 (Тридцать миллионов) рублей	
5. Франшиза:	Страхование осуществляется без франшизы	
6. Страховая премия:	13 600,00 (Тринадцать тысяч шестьсот) рублей.	
7. Порядок оплаты страховой премии:	Согласно Договору страхования	
8. Прилагаемые документы:	- Приложение 1: Заявление на страхование ответственности оценщика - Договор страхования ответственности оценщика №922/1347675934 от «16» марта 2018г. - Правила страхования.	
Контактное лицо: Макаров Дмитрий Вячеславович. Тел: (495)730-30-00 доб. 6071 Представитель Страховщика: Кравченко А.Е.		Код: 25612840 Код: 19334524

Экземпляр Правил страхования получен, с упомянутыми Правилами страхования ознакомлен и согласен.



**КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ
В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ**

№ 011622-2

« 28 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной
деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка движимого имущества»

выдан

Суворовой Ирине Сергеевне

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

от « 28 » апреля 20 18 г. № 62

Директор



А.С. Бункин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » апреля 20 21 г.

Исходный документ, подтверждающий квалификацию специалиста в области оценочной деятельности

КВАЛИФИКАЦИОННЫЙ АТТЕСТАТ В ОБЛАСТИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 011621-1

« 28 » апреля 20 18 г.

Настоящий квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению оценочной деятельности

«Оценка недвижимости»

выдан

Суворовой Ирине Сергеевне

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

от « 28 » апреля 20 18 г. № 62

Директор



А.С. Бупкин

Квалификационный аттестат выдается на три года и действует
до « 28 » апреля 20 21 г.

Исх. № 011621-1/18 от 28.04.2018 г. № 62