



ОТЧЕТ

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕЖИЛОГО ЗДАНИЯ,
ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ГУП УПРАВЛЕНИЕ
«БАШМЕЛИОВОДХОЗ», РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:
РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ, РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН,
МИЯКИНСКИЙ РАЙОН, с. КИРГИЗ-МИЯКИ, ул. ДРУЖБЫ, д. 2.**

Регистрационный №28-15/Н/15

Дата оценки 26.05.2015

Дата составления отчета 01.06.2015

ЗАКАЗЧИК: ГУП УПРАВЛЕНИЕ «БАШМЕЛИОВОДХОЗ» РБ

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РЕБУС»

УФА 2015 г.

Конкурсному управляющему
ГУП Управление «Башмелиоводхоз»
Республики Башкортостан
Жданову М.Р.

Уважаемый Марат Равилевич!

В соответствии с договором №28-15 от 12 февраля 2015г. и Заданием на проведение оценки №15 от 26 мая 2015г. специалист ООО «Ребус» произвел оценку рыночной стоимости нежилого здания, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2

Цель и назначение оценки: определение рыночной стоимости для обоснования стартовой цены объекта оценки при продаже в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 26 мая 2015 года.

Оцениваемые имущественные права – право собственности на объект оценки.

Отчет об оценке содержит характеристику оцениваемого имущества, собранную оценщиком фактическую информацию (либо ссылки на нее), этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а так же ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части Отчета об оценке не могут использоваться обособленно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения, условия и ограничения. Проведенные исследования и анализ позволяют сделать следующий вывод:

Расчетная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с общепринятым округлением, составляет: 5 867 000 (Пять миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по данной работе, пожалуйста, обращайтесь непосредственно в ООО «Ребус».

Благодарю за возможность оказать Вам услугу.

С уважением, директор ООО «Ребус»

Ш.С. Ахметзянова

Оценщик

А.Г. Решетников

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	4
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.	4
1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.....	4
2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	5
3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	6
4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ	8
5.1 Используемые законы и стандарты	8
6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
6.1 Описание среды месторасположения объекта оценки.	10
6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки	14
6.3 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	16
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ	16
7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	16
7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.....	16
7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.....	16
7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	16
7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.	17
7.6 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки.....	17
8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ	18
8.1. Теоретическое описание подходов к оценке	18
8.1.1. Сравнительный подход	18
8.1.2. Доходный подход.....	19
8.1.3. Затратный подход.....	21
8.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.....	23
8.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.....	23
8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	23
8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.....	28
В соответствии с рекомендациями ФСО №7 для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, применяется метод прямой капитализации.	28
8.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	31
8.6.1. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.	31
8.6.2. Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшения	35
8.6.3. Определение износа объекта оценки.....	38
8.6.4. Определение стоимости единого объекта недвижимости.	38
9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	39
10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ	42
10.1. Перечень использованных данных и источников их получения	42
10.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	42
10.3. Перечень используемых документов и методических материалов.....	42

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1.

Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

№ п/п	Наименование по ТП	Литеры	Адрес	Год постройки	Общая площадь), кв.м.	Строительный объем, куб.м., (площадь, кв.м.)	Этажность	Площадь ЗУ, кв.м.	
1	Административное здание с гаражом	А, А1	Республика Башкортостан, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2	1982	793,3	4 065,0	2		
	В том числе:								
1.1.	Административно-производственная часть	А				386,9 (195,4+191,5)	1463 (811+652)	2	
1.2.	Гараж	А1				406,4	2602	1	
2	Забор	І					770,0 м ² (427,8×1,8)		
3	Ворота	ІІ					13,5 м ² (7,5×1,8)		
4	Уборная	ІІІ					11,3 м ³		
5	Земельный участок								9 659,0

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2.

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

№п/п	Объект оценки	Литер по техпаспорту	Расчетная стоимость, руб.		
			Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое здание	А, А1	6 116 574	7 042 124	4 370 473

1.3. Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки

Таблица 3.

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки.

№п/п	Объект оценки	Литер по техпаспорту	Итоговая расчетная рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
1	Нежилое здание	А, А1	5 867 000

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица 4.

Основание для проведения оценки	№28-15 от 12 февраля 2015г., Заданием на проведение оценки №15 от 26 мая 2015г.
Объект оценки	Объекты оценки перечислены в табл. 1
Оцениваемые имущественные права на объект оценки	Субъект права - ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан. Вид права - право хозяйственного ведения. Оцениваемые права - право собственности, поскольку оцениваемый объект входит в конкурсную массу предприятия-банкрота.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Для обоснования стартовой цены объекта оценки при продаже в процессе конкурсного производства. Отчет может быть использован только для указанного назначения.
Вид стоимости	Рыночная стоимость
Дата оценки	26 мая 2015 г.
Срок проведения оценки	26 мая 2015 г.– 01 июня 2015 г.
Дата составления отчёта	01 июня 2015 г.
Форма отчета	Письменная развернутая
Допущения и ограничения, на которых основывается оценка	Представлены в разделе 4
Предоставленные документы	<ol style="list-style-type: none"> 1. Технический паспорт на административное здание с гаражом, находящееся по адресу: РБ, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2 (инв. №250), составленный ГУП Республиканский центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости по состоянию на 20.03.2003. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 02 АА 188150 от 21.05.2004. 3. Договор №62 аренды земель несельскохозяйственного назначения с Киргиз-Мияки от 29.09.2003 сроком на 49 лет до 2052 г. 4. Справка о балансовой стоимости
Обременения (ограничения)	Не выявлены

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица 5.

Полное наименование Заказчика (Собственника)	Государственное унитарное предприятие Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан (ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ)
Реквизиты Заказчика (Собственника)	ИНН 0274089794 ОГРН 1020202364049 от 27.12.2002. Адрес: 450078, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ветошникова, 97
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003. Место нахождения: 450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д. 6. Тел. (347)253-12-01
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/150011 от 14 марта 2015г. выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» сроком на 1 год с 14.03.2015 по 13.03.2016 на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей.
Имя Оценщика	Решетников Александр Геннадьевич
Квалификация Оценщика	Работает в области оценки с 1997 г. Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.02
Место нахождения Оценщика	450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6. Тел. (347)253-12-01
Информация о членстве Оценщика в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013, адрес: 620089, Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис № СОО/150012 от 13 марта 2015г. сроком на 1 год с 14.03.2015 по 13.03.2016 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!»
Информация о привлекаемых к проведению оценки организаций и специалистов	Не привлекались

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

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Исполнитель не несет ответственности за точность и достоверность информации, которая была предоставлена представителями Заказчика в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор) и другими лицами, которые будут упоминаться в Отчете об оценке (далее – Отчет), в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, которая была получена от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, рассматривалась как достоверная.

2. Исполнитель в рамках оказания услуг по Договору не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Исполнитель не несет ответственность за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но вправе ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объекты оценки. Права на Объекты оценки считаются достоверными и достаточными для рыночного оборота данного имущества. Исполнитель не проводил аудиторской проверки документации и информации, предоставленной для проведения оценки по Договору.

3. Исходные данные, которые были использованы Исполнителем при подготовке Отчета, считаются достоверными и полученными из надежных источников. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где возможно, будут делаться ссылки на источник информации. Исполнитель не несет ответственность за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

4. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.

5. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

6. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

7. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

8. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.

9. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Исполнителя хранятся копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

10. Ни Заказчик, ни Исполнитель не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором.

11. В расчетных таблицах, представленных в Отчете, приведены округленные значения показателей. Итоговые показатели получены при использовании точных данных. Поэтому при пересчете итоговых значений по округленным данным результаты могут несколько не совпасть с указанными в Отчете.

12. От Исполнителя не потребуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1 Используемые законы и стандарты

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 256);

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 255);

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. N 254;

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

4. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г. Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

5.2 Термины и определения

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

Оценочная деятельность - профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.
Субъекты оценочной деятельности - физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее - оценщики).

Объекты оценки - объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цель оценки - определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Идентификация - это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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;

Кадастровая стоимость объекта оценки – это определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

Подход к оценке - представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Метод оценки - последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

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.

Срок экспозиции объекта оценки - период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

6.1 Описание среды месторасположения объекта оценки.

В состав Приволжского федерального округа входят 14 субъектов Российской Федерации - Республика Башкортостан, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Татарстан, Удмуртская Республика, Чувашская Республика, Пермский край, Кировская, Нижегородская, Оренбургская, Пензенская, Самарская, Саратовская и Ульяновская области. Центром Приволжского федерального округа является г. Нижний Новгород.

Территория округа занимает около 6 процентов территории Российской Федерации (более 1 млн. кв. километров), на ней проживает более 20 процентов населения страны (более 30 млн. человек). Доля округа в общероссийском валовом внутреннем продукте превышает 15 процентов.

Приволжский федеральный округ входит в число наиболее плотно населенных территорий России.

Приволжский федеральный округ обладает диверсифицированной структурой экономики с сопоставимым вкладом добывающей промышленности, машиностроения и нефтехимической промышленности, высокой ролью агропромышленного комплекса, биотехнологий и фармацевтики, строительства и промышленности строительных материалов, транспорта и энергетики.

Традиционной специализацией округа являются машиностроение (авиационная, ракетно-космическая отрасли, судостроение, приборостроение, энергетическое машиностроение, станкостроение и другие отрасли) и нефтехимическая промышленность.

Округ является одним из лидеров по производству минеральных удобрений, синтетических смол и пластмасс, шин, каустической соды.

Приволжский федеральный округ находится на втором месте среди федеральных округов по добыче нефти и природного газа. Добываемые углеводороды являются не только сырьем для нефтехимической промышленности, но и экспортируются.

В округе значительны запасы лесных ресурсов.

Природные условия на большей части территории округа являются одними из наиболее благоприятных в России для жизни и ведения бизнеса. Агроклиматический потенциал территории позволяет вести продуктивное сельское хозяйство разных типов - выращивать зерновые, технические, плодовоовощные культуры, заниматься продуктивным животноводством.

Важную роль в экономике округа играют пищевая и перерабатывающая промышленность, в значительной степени обеспеченные продукцией сельского хозяйства и имеющие значительный потребительский спрос.

В округе расположено много крупных центров высшего образования, которые обладают достаточным потенциалом, чтобы стать ведущими направлениями специализации регионов. Наиболее конкурентоспособны высшие учебные заведения, имеющие технологическую специализацию, что определило высокую концентрацию подготовленного персонала для промышленности в округе. С 2009 - 2010 годов 8 университетов округа являются национальными исследовательскими университетами.

Приволжский федеральный округ занимает близкое к географическому центру России положение с достаточно плотным расселением населения во многих регионах округа, что определяет потенциальные обширные рынки потребительских товаров, произведенных на территории округа.

Особенностью географического положения округа является отсутствие выхода к Мировому океану и относительная удаленность от морских портов. Однако такое положение не препятствует торговле на внутренних и международных рынках. Округ конкурентоспособен в отношении поставок готовой продукции не только в центральные, южные и собственные регионы с высоким потребительским спросом, но также в страны Европейского союза и Ближнего Востока.

Уникальность округа в том, что он расположен на перекрестке международных транспортных коридоров, соединяющих Сибирь и Дальний Восток, а также страны Восточной Азии с европейской частью России и государствами Европы. По его территории проходит большинство трубопроводов из Западной Сибири, что способствует развитию нефтехимической промышленности, снижает издержки на обеспечение регионов топливными ресурсами, в том числе газом.

Минерально-сырьевой потенциал округа значителен, практически в каждом субъекте Российской Федерации, входящем в Приволжский федеральный округ, имеются ресурсы углеводородного сырья, характеризующиеся высокой геологической изученностью и инфраструктурной освоенностью. В северо-восточной части Приволжского федерального округа имеются уникальные в мировом масштабе месторождения калийной соли, крупные месторождения титана, меди.

Одним из важнейших конкурентных преимуществ Приволжского федерального округа является человеческий капитал. Республика Татарстан, Республика Башкортостан и Самарская область входят в десятку субъектов Российской Федерации по индексу развития человеческого потенциала.

Округ имеет самобытный в этнокультурном отношении состав населения, характеризующийся этническим, религиозным и языковым многообразием (около 170 народов и более 6000 религиозных организаций) при бесконфликтном и органичном сосуществовании разных культурных традиций. На территории округа расположено 6 национально-территориальных административных образований - Республика Башкортостан, Республика Марий Эл, Республика Мордовия, Республика Татарстан, Удмуртская Республика и Чувашская Республика.

Республика Башкортостан – регион в составе Российской Федерации, названный по имени коренного народа – башкир. Республика расположена в южной части Уральских гор, на границе Европы и Азии. Башкортостан входит в Приволжский федеральный округ и граничит одновременно с четырьмя областями и двумя республиками РФ:

- с Республикой Удмуртия на северо-западе,
- с Пермским краем и Свердловской областью на севере и на северо-востоке,
- с Челябинской областью на востоке,
- с Оренбургской областью на юге, на юго-востоке и юго-западе,
- с Республикой Татарстан на западе.

Площадь Башкортостана составляет 143 тыс. кв. км или 0,8 % от общей площади Российской Федерации.

Протяженность территории с севера на юг составляет 550 км, с запада на восток - более 430 км.

Республика занимает 7 место в России по численности населения – 4 млн. 051,6 тыс. человек, плотность населения - 28,3 человека на один квадратный километр территории против 8,3 человек в среднем по России.

Столица Башкортостана – город Уфа с населением 1 млн. 050 тысяч человек. В Башкортостане 54 административных района, 21 город, 40 поселков городского типа. Наиболее крупные города – Уфа, Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский.

Государственными языками, согласно Конституции Республики Башкортостан, являются башкирский и русский языки.

Башкортостан - многонациональный край, где проживают представители более ста народностей. По этническому составу 36,3% населения республики составляют русские, 29,8% - башкиры, 24,1% - татары. Коренное население республики — башкиры. В республике также проживают чувашаи, марийцы, украинцы, мордва, немцы и представители других национальностей.

Главой республики и ее высшим должностным лицом является Президент Республики Башкортостан. Высший законодательный и представительный орган - Государственное Собрание - Курултай. Высший орган исполнительной власти - Правительство Республики Башкортостан.

Башкортостан является одним из ведущих индустриальных и сельскохозяйственных регионов Российской Федерации. Здесь ежегодно перерабатывается порядка 26 млн. тонн нефти, производится 17% общероссийского объема автомобильного бензина, 15% - дизельного топлива. Выпускаемые нефтепродукты конкурентоспособны, востребованы на внутреннем и внешнем рынках и соответствуют стандартам качества «Евро-3» и «Евро-4». Глубина переработки нефтяного сырья достигает более 84% при среднем российском показателе 72%.

Ведущими отраслями специализации являются топливная промышленность, химия и нефтехимия, электроэнергетика, металлургия, машиностроение, сельскохозяйственная, легкая и пищевая промышленности.

По основным параметрам АПК республика удерживает лидирующие позиции, занимая по общему объему продукции сельского хозяйства 3-е место среди регионов России.

Республика имеет мощные строительный и транспортный комплексы, активно развивает отрасли производственной и социальной инфраструктуры.

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor's на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Вa1 также с прогнозом «стабильный».

Описание Миякинского района

Миякинский район образован 30 августа 1930 года и расположен в юго-западной части Республики Башкортостан. По состоянию на 01.01.2012 г. земельная площадь района составляет 205 128 га, из них сельскохозяйственных угодий 153 418, в том числе пашни 83 280 га, многолетних насаждений - 196 га, сенокосных угодий - 17 778 га, пастбищ - 52 485 га. Площадь лесного фонда - 33 611 га.

Районный центр - с. Киргиз-Мияки. Наиболее крупные села: Киргиз-Мияки, Менеузтамак, Миякибашево, Зильдярово, Родниковка. Восточную часть территории района занимают Северные отроги Общего Сырта, западную - Бугульминско-Белебеевская возвышенность. Максимальные высоты достигают 340 м. По территории района протекают 19 рек, наиболее крупных из них реки Уршак, Дема с притоком Уязы, Мияки, Менеуз. Имеется множество озер, прудов, более 200 родников. Всего количество населения в районе составляет 28079 человек, проживающих в 96 населенных пунктах. В районе имеется 15 сельских поселений.

На 1 января 2012 года работают 6 сельскохозяйственных производственных кооперативов, 4 открытых акционерных обществ и 14 обществ с ограниченной ответственностью, 100 крестьянско-фермерских хозяйств, 7 предприятий системы жилищно- коммунального хозяйства, 3 строительномонтажных организаций, лесхоз, 3 предприятия системы потребительской кооперации. Также 2 средних предприятий, 96 единиц малых и микропредприятий, индивидуальных предпринимателей - 463. Они занимаются производством различных видов продукции, переработкой сельскохозяйственной продукции, торговлей, общественным питанием и прочими видами деятельности.

Протяженность с севера на юг составляет около 50 км, а с запада на восток - около 60 км. Общая протяженность границ превышает 315 км. Расстояние до железной дороги станция Аксеново - 37 км, до столицы Республики Башкортостан г. Уфа - 190 км.

Миякинский район граничит с Бижбулякским, Альшеевским, Стерлибашевским, Стерлитамакским районами и Оренбургской областью.

На территории района добывают нефть, газ. Миякинский район богат полезными ископаемыми, такими как щебень, песчано-гравийная смесь, глина. То есть большие запасы таких строительных материалов является стимулом для привлечения инвесторов на строительство кирпичных заводов, шлакоблоков, керамзитоблоков. Данные виды строительных материалов используются в малом и среднем бизнесе для производства строительных материалов, строительства и обеспечения населения недорогими стройматериалами. Известняк можно перерабатывать в известь и использовать в сельском хозяйстве в отрасли растениеводство для известкования кислых почв.

Инвестиционный климат

Ведущие международные и национальные рейтинговые агентства подтверждают устойчивую инвестиционную привлекательность республики.

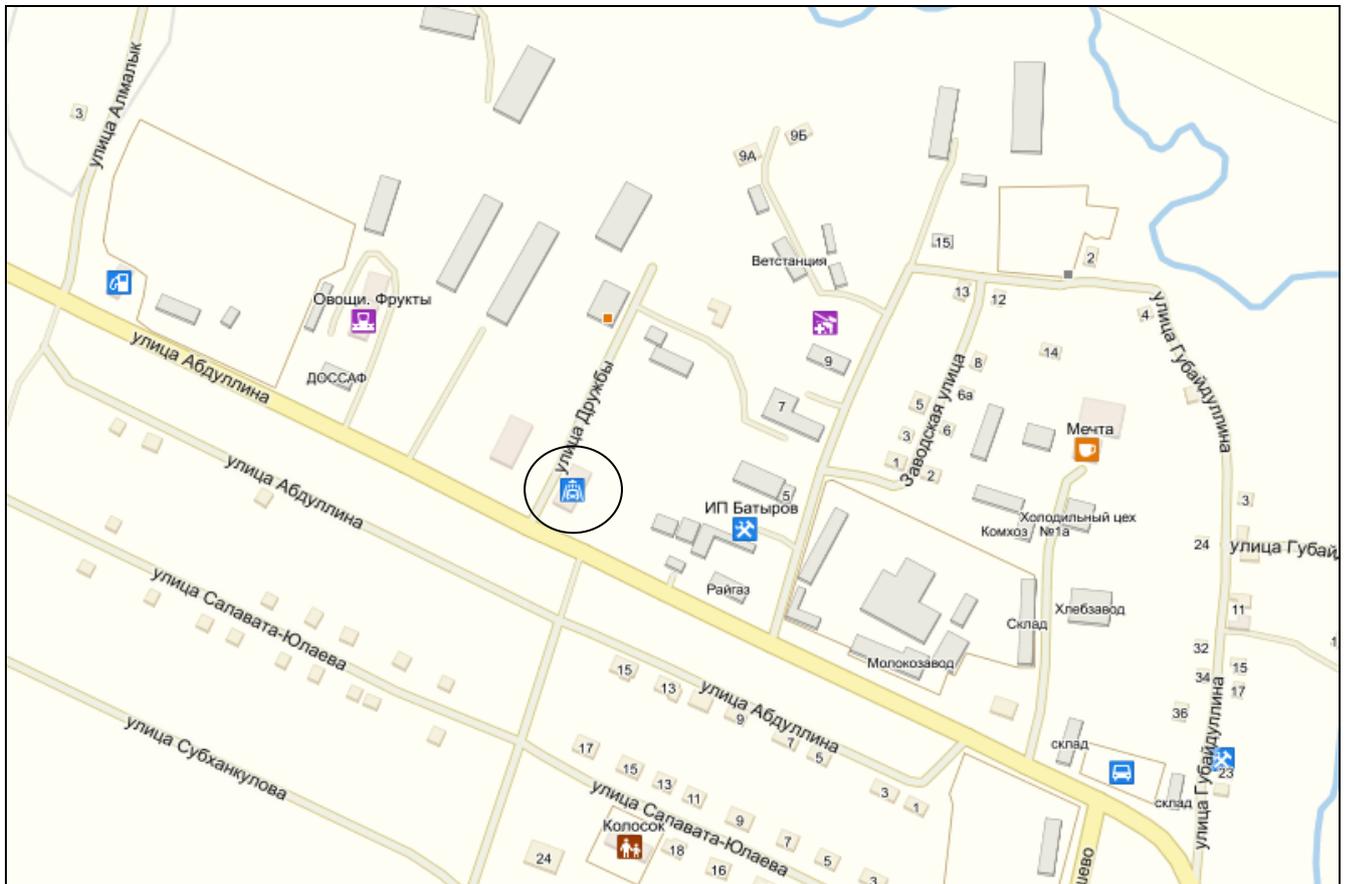
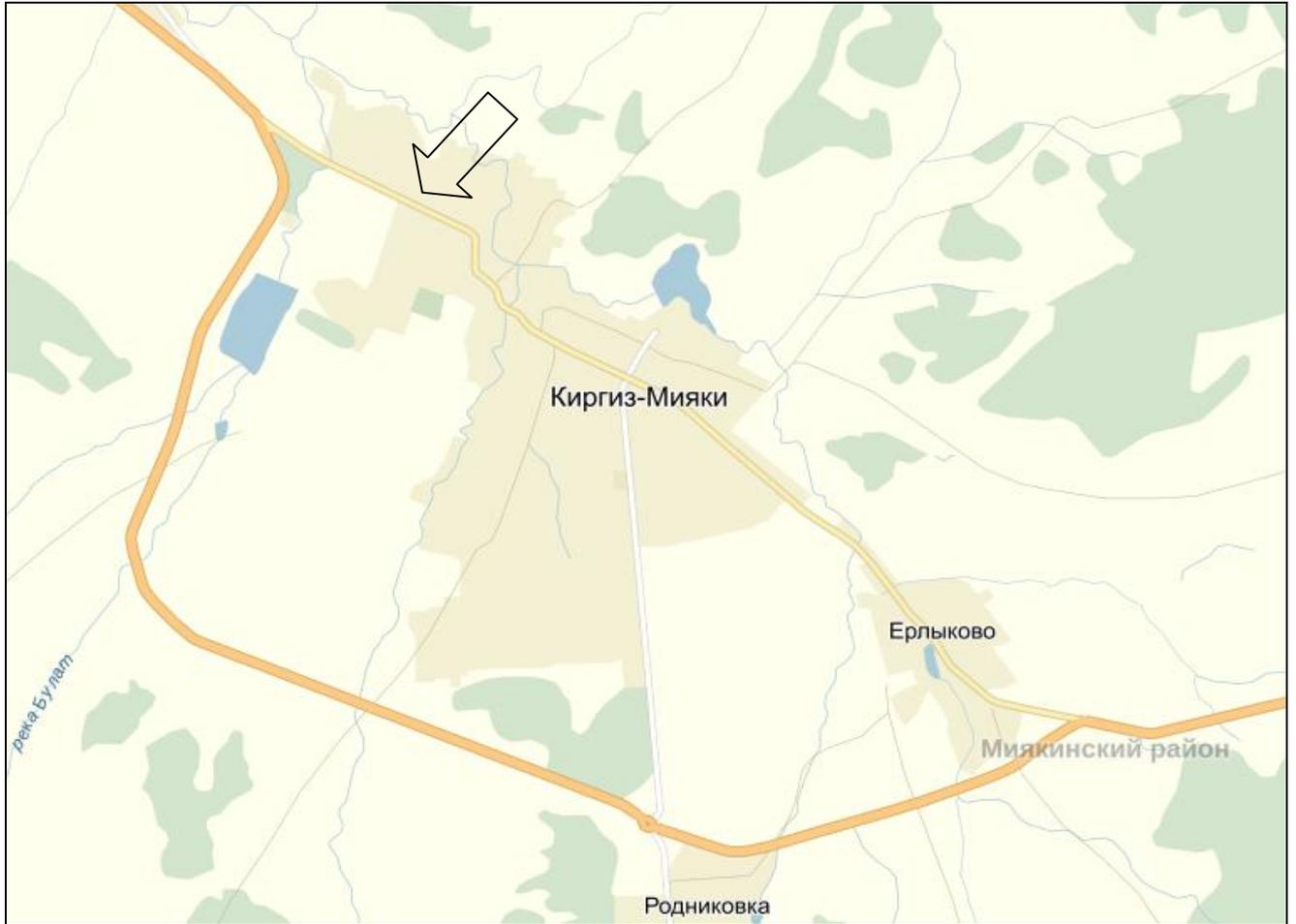
Наличие данных рейтингов свидетельствует о финансовой открытости республики, создает более благоприятный имидж и репутацию региону в инвестиционном и банковском сообществе, способствует расширению круга потенциальных инвесторов и кредиторов.

В настоящее время в республике реализуются более 100 крупных инвестиционных проектов с объемом инвестиций около 700 млрд. рублей и созданием порядка 40 тыс. новых рабочих мест. У большинства приоритетных проектов активный инвестиционный период придется на 2014-2016 годы. Макроэкономический эффект от реализации данных проектов будет проявляться не только в среднесрочной, но и в значительной степени в долгосрочной перспективе.

Описание местоположения объекта оценки

Объект оценки расположен на северо-западной окраине с. Киргиз-Мияки Республики Башкортостан, на перекрестке ул. Абдуллина и Дружбы. Здание находится в окружении производственно-коммерческой застройки. Напротив, через ул. Абдуллина располагается сектор индивидуальной жилой застройки. Транспортная доступность объекта хорошая, имеются асфальтированные подъездные пути. Объект оценки расположен на достаточно большом земельном участке площадью 9659 кв.м., который огорожен ж/б забором.

Расположение объекта оценки на карте с. Киргиз-Мияки (показано стрелкой):



6.2 Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание Объектов оценки составлено на основании визуального осмотра и анализа документов, предоставленных Заказчиком (перечислены в разделе 2 отчета). Далее приведено описание объекта оценки, фотографии представлены в приложении к отчету.

Объектом оценки является административное здание с гаражом и сопутствующими постройками (забор, ворота уборная) на земельном участке 9659 кв.м.

Полное описание состава Объектов оценки и их конструктивных элементов содержится в техническом паспорте БТИ и других документах, предоставленных Заказчиком (см. Приложение).

На основании представленной Заказчиком информации были получены данные о технических характеристиках Объектов оценки, которые сведены в таблицы 6-8.

**Таблица 6.
Общие сведения об объектах оценки.**

№ п/п	Наименование	Описание	
А	1	2	
Идентификация Объектов оценки			
1	Полный адрес объекта недвижимости	Республика Башкортостан, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2	
2	Объект оценки	Административное здание с гаражом и сопутствующими постройками (забор, ворота уборная) на земельном участке 9659 кв.м.	
3	Собственник объекта	ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ	
4	Балансодержатель	ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ	
5	Инвентарный номер	№39 Административное здание	№40 Гараж
6	Первоначальная балансовая стоимость, руб.	476300	238200
7	Остаточная балансовая стоимость на 01.06.2015, руб.	117631,3	52058,3
8	Дата ввода в эксплуатацию	01.04.1982	01.04.1982
9	Текущее использование	Используется по назначению (1-й этаж – автосервис, автомойка, 2-й этаж – административные помещения)	
Юридический статус			
1	Вид права	Хозяйственное ведение, земельный участок на праве аренды	
2	Правообладатель	ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ	
3	Основание возникновения права	-	
4	Свидетельство о государственной регистрации права	Свидетельство о государственной регистрации права 02 АА 188150 от 21.05.2004.	
5	Обременения	Не выявлены	
Сведения о земельном участке			
1	Адрес местоположения	Республика Башкортостан, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2	
2	Кадастровый номер земельного участка	02:40:090401:115	
3	Вид собственности	Муниципальная (МО Миякинский Сельсовет)	
4	Предоставленные правоустанавливающие документы	Договор №62 аренды земель несельскохозяйственного назначения с Киргиз-Мияки от 29.09.2003 сроком на 49 лет до 2052 г.	
5	Категория земель	Земли населенных пунктов	
6	Разрешенное использование	Для эксплуатации производственной базы	
7	Кадастровая стоимость, руб.	154,74 руб./кв.м.	
8	Площадь земельного участка, кв.м.	9659	
9	Площадь застройки, кв.м.	659	
10	Ставка аренды (налога)	-	
11	Форма участка, рельеф	Неправильный многоугольник	
12	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, водоснабжение	
13	Благоустройство территории	Частично асфальтовое покрытие	
14	Озеленение	нет	
15	Прочие улучшения земельного участка (хозяйственные постройки, котельные, забор и т.д.)	Уборная, забор, ворота	

№ п/п	Наименование	Описание
А	1	2
16	Подъездные пути	Асфальтовые

Таблица 7.

Характеристика размеров и технического состояния объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта по данным технического паспорта БТИ	Инв. №	Литер по техпаспорту	Год постройки	Этажность / этаж	Площадь общая, м ²	Строительный объем, м ³ (длина, площадь)	Площадь застройки, м ²	Оценка технического состояния	Расчетный физический износ, %
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1	Административное здание с гаражом	-	А, А1	1982	2	793,3	4 065,0	659		
	В том числе:	-								
1.1.	Административно-производственная часть	-	А		2	386,9 (195,4+191,5)	1463 (811+652)		удовл.	33
1.2.	Гараж	-	А1		1	406,4	2602		удовл.	33
2	Забор	-	І				770,0 м ² (427,8×1,8)		неудовл.	73
3	Ворота	-	ІІ				13,5 м ² (7,5×1,8)		неудовл.	73
4	Уборная	-	ІІІ				11,3 м ³		неудовл.	80

Таблица 8.

Описание конструктивных элементов объектов оценки.

№ п/п	Наименование объекта по данным технического паспорта БТИ	класс конструктивных систем	Фундаменты	Стены / перегородки	Перекрытия	Крыша	Полы	Проемы	Коммуникации
1	2	3	4	5	6	7	8	9	9
1	Административно-производственная часть (лит. А)	КС-1	бетонные блоки	кирпичные	ж/б плиты	метал. кровля по дер. обрешетке	дощатые, бетонные	Деревянные двойные створчатые. Двери филенчатые и металлические	Отопление, водоснабжение, канализация, электроосвещение
2	Гараж (А1)								
Признаки износа				Трещины, выветривание швов, выпадение кирпичей местами	Мелкие трещины	Состояние хорошее	Стирание поверхности в ходовых местах, трещины и выбоины	Дверные полотна осели или имеют неплотный притвор по периметру коробки, оконные переплеты разошлись, покорежились и расшатаны в углах	Потеря эластичности изоляции проводов, следы ремонта или неисправность ВРУ, коррозия трубопроводов в местах

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

Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость оценщику на момент оценки не известны.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

7.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.

Общие проблемы в стране:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

Кроме того, влияние оказывает существенная проблема: дефицит реальной власти (дефицит государства) в стране при наличии увеличивающегося чиновнического аппарата, усилении бюрократии, а также катастрофическом усилении государственного регулирования мелкого и среднего бизнеса. Вертикаль власти, как таковая, отсутствует, поскольку поручения центральной власти в регионах, в значительной части, не выполняются.

В 2015 году внутривнутриполитическую ситуацию в России в значительной степени определяет экономическая обстановка, в том числе решение западных стран об отмене или продлении антироссийских санкций. После декабрьского падения рубля бывший глава Министерства финансов Алексей Кудрин заявил, что санкции Запада оказывают на экономику России не меньшее влияние, чем снижение цен на нефть. Весной 2015 года срок действия введенных Евросоюзом ограничительных мер против РФ истекает.

В 2015 России грозит снижение уровня социального самочувствия из-за финансового кризиса, западных санкций, падения цен на энергоносители.

В 2015 году Россия председательствует в неформальной группе БРИКС, которая объединяет еще и Бразилию, Индию, Китай и ЮАР. Саммит организации должен пройти летом в Уфе.

7.2 Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки – нежилое 2-хэтажное здание. Первый этаж – это производственная часть, гаражные боксы общей площадью 597,9 кв.м. На втором этаже здания находятся административные помещения общей площадью 195,4 кв.м. Учитывая соотношение площадей, а также особенности местоположения здания (среди производственно-коммерческой застройки на окраине села на огороженной территории), можно говорить, что оно относится к сегменту производственной недвижимости, а не административно-офисной. Так как продажи аналогичной недвижимости в селе Киргиз-Мияки крайне редки, оценщиком были использованы предложения продажи аналогов в районных центрах, соседствующих с Миякинским районом.

7.3 Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект.

Источники информации: предложения о продаже объектов недвижимости из сети Internet, база недвижимости и аналитические материалы Агентства недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12) (Unated Regions – старое название агентства недвижимости). Информация оформлена в Приложении 5.

7.4 Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

Источник информации: аналитические материалы Агентства недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12). Информация оформлена в Приложении 5.

7.5 Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.

Источник информации: аналитические материалы Агентства недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.: +7 347 294-94-12). Информация оформлена в Приложении 5.

7.6 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием объекта оценки.

Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется:

- а) для участка земли как свободного
- б) для участка земли с существующими улучшениями

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка как свободного

1. Физически возможные варианты использования. Ограничиваются физическими характеристиками участка, такими как размеры, рельеф, почвы, климатические условия.

Рассматриваемый земельный участок имеет площадь 9659 кв.м., рельеф участка спокойный. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

2. Юридически допустимое использование. Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Юридические ограничения включают правила зонирования, строительные кодексы, законодательство в области окружающей среды.

Рассматриваемый земельный участок относится к землям населенных пунктов. Разрешенное использование – для эксплуатации производственной базы. Данный земельный участок находится среди производственно-коммерческой застройки. Таким образом, использование данного земельного участка законодательно ограничено только объектами производственного и складского назначения.

Экономическая целесообразность и доходность разрешенного использования оцениваемого земельного участка зависит от разных вариантов его застройки производственными и складскими зданиями и может быть просчитана только в рамках отдельного инвестиционного проекта, не предусмотренного данным отчетом.

Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями

1. Физически возможные варианты использования. Тип объекта оценки, проектные характеристики и техническое состояние соответствуют их возможному использованию: 1 этаж – производственное назначение, 2 этаж – административное назначение.

2. Юридически допустимое использование. Текущее разрешенное использование не противоречит действующему законодательству.

3. Экономически целесообразное и наиболее доходное использование. Учитывая достаточно удобное местоположение объекта оценки (на перекрестке дорог по «красной линии» на выезде из села), а также использование недвижимости в качестве автосервиса и автомойки, что всегда пользуется спросом, можно утверждать, что текущее использование объектов оценки является экономически целесообразным и приносящим доход.

Оценщик считает, что наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта, с учётом его технического состояния, местоположения и инженерного обеспечения является его текущее разрешенное использование – для размещения производственного здания.

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

8.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

- сравнительный подход,
- доходный подход,
- затратный подход.

8.1.1. Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является **метод сравнения продаж**.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \sum (Ц_i * K_i * U_i + Ц_2 * K_2 * U_2 + Ц_i * K_i * U_i),$$

где:

$Ц_i$ – цена продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

K_i – общая величина корректировки цены продажи i -го сравниваемого объекта недвижимости;

U_i – удельный вес i -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

Абсолютными поправками называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.

- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Метод парных продаж. Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

Статистические методы. Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

Метод на основе соотношения дохода и цены продажи (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

8.1.2. Доходный подход

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / Kкап ,$$

где:

ЧОД – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

Kкап – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

ПВД – потенциальный валовой доход;

Потери – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

Прочие доходы – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

ОР – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на нее);

- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);

- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываю эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$Kкап = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);

- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);

- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;

- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

Метод ДДП применяется когда:

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

- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;

- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;

- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;

- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где: **PC** – текущая рыночная стоимость;

C – величина прогнозного денежного потока в *i*-ый период;

d – ставка дохода на капитал (дисконт);

M – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

n – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года – *n*) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$$C_i = ЧОД_i - Капиталовложения_i - Обслуживание кредита_i + Прирост кредитов_i$$

8.1.3. Затратный подход

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству здания в обозримый период времени без существенных задержек.

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

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчет выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + PP - NI)$$

Где:

PC – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

CZU – рыночная стоимость прав на земельный участок;

CC – стоимость строительства зданий и сооружений;

PP – прибыль предпринимателя (инвестора);

NI – накопленный износ зданий и сооружений.

Стоимость прав на земельный участок определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

Стоимость строительства может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

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.

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

Метод сравнительной единицы предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв.м., 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы

(УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительные-монтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

Метод разбивки по компонентам отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

Метод количественного обследования основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

Прибыль предпринимателя (инвестора) - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Накопленный износ – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

Функциональный износ — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Экономический износ вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устраняемый* и *неустраняемый*, внешний износ, как правило, неустраняем. При этом износ является устраняемым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$$K = 1 - (1 - K_{\text{физ}}) \times (1 - K_{\text{фун}}) \times (1 - K_{\text{вн}}),$$

где

$K_{\text{физ}}$ - коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{\text{фун}}$ - коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{\text{внеш}}$ - коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтенные ранее виды износа.

8.1.4. Решение об оценке

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

8.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора.

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №255, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- **Рыночная стоимость;**
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций *рыночной стоимости*.

Рыночная стоимость объекта - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден 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 сторона сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

8.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора.

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке.

В рамках затратного подхода в настоящем отчете используется методология замещения как наиболее адекватная для оценки зданий и сооружений в условиях совершенствующегося рынка строительных материалов и технологий.

В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

В рамках доходного подхода в настоящем отчете используется методология дисконтирования денежного потока как наиболее адекватная в условиях изменяющегося рынка аренды недвижимости и изменения расходной части при эксплуатации объектов.

8.4. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами недвижимости, выставленными на продажу весной 2015 года в сельских районных центрах, окружающих Миякинский район.

Выбор единицы сравнения: в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв.м. общей площади зданий, что является типичным для данного сектора рынка.

Таблица 9

Расчет стоимости сравнительным подходом

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Тип объекта	Здание свободного назначения (офис, склад и др.)	Здание свободного назначения (было пищевое производство)	Складское здание	Производственное здание	Нежилое здание (производственное с адм. Помещениями)
Местонахождение	Федоровский р-н, с. Федоровка, в пром. р-не, по "красной линии"	Миякинский район, с. Киргиз-Мияки	Гафурийский р-н, с. Красноусольский, ул. Маяковского	Аургазинский район, п. Толбазы, ул. Пушкина, 19	с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, 2
Источник информации	https://www.avitо.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_fedorovskom_rayone_rb_po_tsene_2014_goda_115419579 ; http://raui.ru/kupit-office-sklad-details/48735	https://www.avitо.ru/kirgiz-miyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300m_400077064	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnousolskiy-75851167	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ermekeevo-77688226	
Площадь капитальных зданий, кв.м.	180,0	300,0	293,0	350,0	793,3
Цена продажи (предложения), руб.	2 500 000	7 000 000	2 100 000	2 900 000	
Цена продажи (предложения) кв.м., руб.	13 889	23 333	7 167	8 286	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,820	0,820	0,820	0,820	
Скорректированная цена кв.м., руб.	11 389	19 133	5 877	6 794	
Величина корректировки, %	18,0%	18,0%	18,0%	18,0%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправка на условия продажи	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	11 389	19 133	5 877	6 794	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	11 389	19 133	5 877	6 794	
Дата предложения (продажи)	мар.15	апр.15	апр.15	мар.15	май.15
Поправка на дату	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	11 389	19 133	5 877	6 794	
Тип объекта	Здание свободного назначения (офис, склад и др.)	Здание свободного назначения (было пищевое производство)	Складское здание	Производственное здание	
Поправка на тип объекта	1,000	0,740	1,165	1,165	
Скорректированная	11 389	14 159	6 847	7 915	

цена кв.м., руб.					
Величина корректировки, %	0,0%	26,0%	16,5%	16,5%	
Поправка на месторасположение	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	11 389	14 159	6 847	7 915	
Величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Площадь капитальных зданий, кв.м.	180,00	300,00	293,00	350,00	793,30
Поправка на размер общей площади	0,88	0,88	0,88	1,00	
Скорректированная цена кв.м., руб.	10 022	12 460	6 025	7 915	
Величина корректировки, %	12,0%	12,0%	12,0%	0,0%	
Площадь земельного участка	ЗУ имеется, площадь неизвестна	1 600,0	800,0	1 500,0	9 659,0
Статус земельного участка	Аренда	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда
Поправка на статус земельного участка	0,0	-287	-147	-230	
Скорректированная цена, руб.	10 022	12 173	5 879	7 685	
Величина корректировки, %	0,0%	2,3%	2,4%	2,9%	
Поправка на плотность застройки на кв.м., руб.	0,0	-38,2	-52,8	-44,1	
Скорректированная цена кв.м., руб.	10 022,2	12 134,9	5 825,8	7 641,0	
Величина корректировки, %	0,0%	0,3%	0,9%	0,6%	
Конструктивное исполнение	кирпич ж/бетон	кирпич ж/бетон	кирпич ж/бетон	кирпич ж/бетон	кирпич ж/бетон
Поправка на конструктивное исполнение	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	10 022	12 135	5 826	7 641	
Техническое состояние	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное	состояние удовлетворительное
Поправка на техническое состояние	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв.м., руб.	10 022	12 135	5 826	7 641	
Величина корректировки, %	0,0%	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая сумма корректировок, %	30%	59%	50%	38%	
Удельный вес аналога	0,34	0,18	0,21	0,27	1,00
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	3 451,6	2 139	1 208	2 078	

Средняя стоимость одного кв.м., руб.					8 877
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.					7 042 124

Определение корректировок.

- Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». Корректировка принимается по данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 1, стр. 81 (Приложение 4). Корректировка на торг по низкокласным производственно-складским объектам составляет 18%.
- Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).* После публичной оферты аналогов прошел небольшой для рынка недвижимости промежуток времени. Корректирование не проводится.
- Поправка на тип объекта недвижимости.* Аналог №2 приспособлен под пищевое производство, стоимость таких объектов выше стоимости обычной производственной недвижимости. Корректировка принимается по данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 1, стр. 150 (Приложение 4). В справочнике приведена корректировка, равная 1,36, составляющая отношение удельной цены объекта под пищевое производство к удельной цене объекта, не приспособленного к нему. Соответственно, обратная корректировка составит: $1/1,36=0,74$. Аналоги №3 и №4 не содержат в своем составе административных помещений, стоимость которых несколько выше. Корректировка принимается по данным вышеприведенного справочника (стр.150) в размере 1,66, что составляет отношение удельной цены административно-офисной части производственно-складского комплекса к удельной цене производственно-складской части комплекса. Учитывая, что административная часть объекта оценки составляет 25% площади объекта ($195,4/793,7=0,25$ или 25%), то данную поправку следует применить к 25% удельной стоимости аналогов. Расчет корректировки произведен таким образом: $0,25*1,66+0,75=1,165$.
- Месторасположение.* Все аналоги расположены (как и объект оценки) в сельских районных центрах, причем были подобраны предложения по продаже в районных центрах, расположенных вокруг Миякинского района. Поэтому корректирование стоимости по данному признаку не проводится.
- Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв.м. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка принимается по данным «Справочника оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 1, стр. 148 (Приложение 4). Скриншот таблицы с корректирующими коэффициентами из справочника представлен ниже:

9.1. Корректирующие коэффициенты по цене предложений

Таблицы

Таблица 9.1.1.

Площадь, кв. м	Общая площадь (фактор масштаба)			
	<100	100-300	300-1000	>1000
<100	1,00	0,97	0,86	0,78
100-300	1,03	1,00	0,88	0,80
300-1000	1,16	1,13	1,00	0,91
>1000	1,28	1,25	1,10	1,00

- Поправка на статус земельного участка.* Аналогам №2,3,4 земельный участок принадлежит на праве собственности, объекту оценки - на праве аренды. Необходимо корректирование стоимости аналогов на вид передаваемых прав на земельный участок. Корректировка стоимости аналогов принята по данным «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков» ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2013 г. стр. 43 (см. Приложение №4). Согласно Справочнику, коэффициент перехода от права собственности к праву аренды составляет 0,79. Для расчета корректировки было

использование значение стоимости земельного участка, полученное при расчете в рамках затратного подхода, а именно: 68 руб./кв.м. Поправка рассчитана по формуле:

$$68 \text{ руб./кв.м} \times 0,79 \times S_{\text{участка аналога, кв.м.}} / S_{\text{здания аналога, кв.м.}}$$

Таким образом, в расчете получается поправка по отношению к единице сравнения в таблице.

8. *Поправка на плотность застройки.* Поправочный коэффициент на плотность застройки учитывает недостаток (излишек) земельного участка в составе объекта – аналога в сравнении с объектом оценки. Алгоритм расчета недостатка (излишка) земельного участка построен на соотношении показателей плотности застройки рассматриваемых объектов приведенных с учетом имеющейся общей площади строений объектов аналогов, а так же стоимости 1 кв.м. земельного участка объекта-оценки, рассчитанного в п. 6.3. Расчет произведен по формуле:

$$P_{\text{плотность}} = S_{\text{аналог}} \times \left(\frac{S_{O.o.} / S_{O.o.}^{ЗУ}}{S_{\text{аналог}} / S_{\text{аналог}}^{ЗУ}} - 1 \right) \times C_{O.o.}^{1 \text{ кв.м.ЗУ}}$$

где: $P_{\text{плотность}}$ - поправка на плотность застройки, руб.;

$S_{O.o.}$ - общая площадь строений объекта оценки, кв.м.;

$S_{O.o.}^{ЗУ}$ - площадь земельного участка объекта оценки, кв.м.;

$S_{\text{аналог}}$ - общая площадь строений объекта-аналога, кв.м.;

$S_{\text{аналог}}^{ЗУ}$ - площадь земельного участка объекта-аналога, кв.м.;

$C_{O.o.}^{1 \text{ кв.м.ЗУ}}$ - стоимость 1 кв.м. земельного участка объекта оценки, руб./кв.м.

В результате расчета по вышеприведенной формуле получились следующие величины поправок:

Таблица 10.

Расчет поправки на плотность застройки	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Площадь здания, кв.м.	300,0	293,0	350,0	793,3
Площадь ЗУ, кв.м.	1 600,0	800,0	1 500,0	9 660,0
Поправка на плотность застройки	-11 465,1	-15 456,6	-15 423,5	
Поправка на плотность застройки на единицу сравнения	-38,2	-52,8	-44,1	

9. *Поправка на конструктивное исполнение.* Аналоги существенно не отличаются по конструктивному исполнению от объекта оценки. Корректирование не проводится.
10. *Поправка на техническое состояние.* Для сравнения оценщиком выбраны аналоги, сопоставимые между собой по данному признаку, поэтому корректирование не проводится.

В результате расчета в таблице №9 по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

$$1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3+1/ск4), \text{ где:}$$

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

8.5. Определение рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом.

В соответствии с рекомендациями ФСО №7 для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию, применяется метод прямой капитализации.

Исходные данные для расчета.

1. Так как в результате исследования рынка с. Киргиз-Мияки не было найдено предложений о сдаче в аренду объектов, аналогичных объекту оценки, оценщиком использована аналитическая информация о рынке аренды коммерческой недвижимости Республики Башкортостан от АН «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12, www/avenue-rb.ru). Скриншоты табличных данных из аналитических материалов приведены ниже. Согласно этой информации, средняя арендная ставка на производственно-складскую недвижимость в западной части РБ по результатам 1 квартала 2015 года составляет 114 руб./кв.м. На административную часть объекта оценки арендная ставка принимается в размере 300 руб./кв.м., что является нижней границей диапазона арендных ставок на офисную недвижимость в западной части РБ. Это решение связано с особенностями объекта оценки, такими как расположение на окраине села на огороженной территории базы, промышленное окружение, невысокое качество отделки, что понижает привлекательность объекта для потенциальных арендаторов.

+ Таблица 15. Ценовая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости РБ, руб./кв.м.							
Направление	Период	Аренда (руб./кв.м./мес.)			Продажа (руб./кв.м.)		
		Мин/	Ср. взвещ.	Макс.	Мин.	Ср. взвещ.	Макс.
Северное	4 кв. 2014 г.	50	124	230	862	9 108	40 000
	1 кв. 2015 г.	50	119	230	862	8 534	40 000
Южное	4 кв. 2014 г.	30	157	510	636	8 319	36 000
	1 кв. 2015 г.	30	153	510	636	8 232	36 000
Западное	4 кв. 2014 г.	35	126	300	470	10 358	31 250
	1 кв. 2015 г.	35	114	300	470	9 816	31 250
Восточное	4 кв. 2014 г.	30	98	300	476	9 689	39286

34



Исследование рынка коммерческой недвижимости
1 кв. 2015

	1 кв. 2015 г.	30	96	300	625	9 287	31 250
Центральная часть	4 кв. 2014 г.	70	114	200	471	12 052	35 185
	1 кв. 2015 г.	70	113	200	471	11 098	35 185

Таблица 1. Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости РБ

Направление	Период	Аренда (руб./кв.м./мес.)			Продажа (руб./кв.м.)		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Северное	4 кв. 2014 г.	150	595	1 200	1 675	39 569	133 333
	1 кв. 2015 г.	150	545	909	25000	39 557	85000
Южное	4 кв. 2014 г.	250	600	1 189	1 578	39 327	85 714
	1 кв. 2015 г.	50	536	1 000	4598	39 112	125 000
Западное	4 кв. 2014 г.	200	571	1 500	1 775	40 486	87 000
	1 кв. 2015 г.	300	558	933	1 667	39 578	66667
Восточное	4 кв. 2014 г.	100	561	1 304	3 109	32 360	88 372
	1 кв. 2015 г.	200	554	1154	1330	31 538	83333
Центральная часть	4 кв. 2014 г.	300	520	1 012	8 500	33143	75 000
	1 кв. 2015 г.	400	542	675	19576	31 917	75 00

2. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в ионной палате. Потери от недозагрузки принимаем = 21% для производственно-складских зданий. Данные опубликованы в таблице на стр.27 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). Приложение №4.

3. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Данная величина составляет 20% для производственно-складских помещений (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), стр.45 Справочника. Приложение №4.

4. Коммунальные услуги - в данном случае все коммунальные расходы, связанные с эксплуатацией оцениваемого помещения, возлагаются на арендатора.

5. Ставка дисконтирования определена кумулятивным методом в таблице №11.

Таблица 11
Расчёт ставки дисконтирования

Кумулятивная модель построения ставки дисконтирования		
Безрисковая ставка	10,27%	Безрисковую ставку принимаем среднесрочной ставке ГКО-ОФЗ на дату оценки (http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?prtid=gkoofz_mr)
Надбавка за низкую ликвидность	8,6%	Премия за ликвидность рассчитана по формуле: $П_{ликв.} = R_{безриск.} \times T / 12$, где T – типичный срок экспозиции на рынке (в месяцах) аналогичных объектов недвижимости, который составляет 10 мес. и больше.
Надбавка за инвестиционный менеджмент	1,0%	Надбавка за инвестиционный менеджмент принимается равной 1%, так как объект оценки не требует крупных капвложений, хотя имеется потребность в проведении ремонта
Надбавка за риск вложения в недвижимость	2,5%	Расчет приведен ниже
Ставка дисконтирования	22%	

Факторы риска, влияющие на объект недвижимости											
Вид и наименование риска	Категория риска	Балл риска									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<i>Систематический риск</i>											
Ухудшение общей экономической ситуации	Динамичный					1					
Увеличение числа конкурирующих объектов	Динамичный			1							
Изменение законодательства	Динамичный			1							
<i>Несистематический риск</i>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	Статичный	1									
Ускоренный износ здания	Статичный	1									
Неэффективное управление недвижимостью	Динамичный			1							
Криминогенные факторы	Динамичный	1									
Финансовые проверки	Динамичный			1							
Количество наблюдений		3	0	4	0	1	0	0	0	0	0
Взвешенный итог		3	0	12	0	5	0	0	0	0	0
Сумма		20									
Количество факторов		8									
Среднее значение		2,5									

Расчёт объекта оценки с точки зрения доходности приведён в таблице 12.

Таблица 12

Расчет стоимости административных помещений методом прямой капитализации.

Административная часть	
Площадь, кв.м.	195,40
Арендная ставка, руб.	300,00
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	703 440,00
Недогрузка	-21%
ДВД (действительный валовый доход), руб.	555 718,00
ОР (операционные расходы)	-20%
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	444 574,00
R (ставка капитализации)	22%
Стоимость объекта оценки	2 020 791,00

Таблица 13.

Расчет стоимости производственных помещений методом прямой капитализации.

Производственная часть	
Площадь, кв.м.	597,90
Арендная ставка, руб.	114,00
ПВД (потенциальный валовый доход), руб.	817 927,00
Недогрузка	-21%
ДВД (действительный валовый доход), руб.	646 162,00
ОР (операционные расходы)	-20%
ЧОД (чистый операционный доход), руб.	516 930,00
R (ставка капитализации)	22%
Стоимость объекта оценки	2 349 682,00

Общая стоимость объекта оценки по доходному подходу составила: **4 370 473 руб.**

8.6. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний.

Оценка рыночной стоимости объекта недвижимости затратным подходом в общем виде включает в себя:

- расчет рыночной стоимости прав на земельный участок;
- расчет затрат на воспроизводство (замещение) и величины накопленного износа улучшений данного объекта недвижимости;
- суммирование стоимостей, полученных по итогам расчета в двух предыдущих пунктах.

8.6.1. Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.

Для определения рыночной стоимости права аренды земельного участка Оценщик руководствуется «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными распоряжением Минимущества России от 10.04.03 №1102-р.

Для расчета рыночной стоимости земельного права аренды участка был выбран метод сравнения продаж, так как при наличии необходимой рыночной информации, он является наиболее предпочтительным и общеприменимым. Для использования метода необходимы данные о продажах нескольких аналогичных участков (не менее 3-х), возможность введения обоснованных корректировок на отличие объектов.

Оценщиком были подобраны аналоги – земельные участки аналогичного назначения, расположенные в г. Уфе.

В качестве единиц сравнения могут использоваться*:

1	Цена га.	Оценка лесных, сельскохозяйственных земель, земельных участков, предназначенных под промышленное использование.
2	Цена кв. м.	Оценка земельных участков, расположенных в черте городов и земельных участков, предназначенных под коммунальную застройку.
3	Цена фронт. м.	Оценка земельных участков, расположенных вдоль магистралей, предназначенных для строительства торговых центров.
4	Цена авт. место	Оценка земельных участков, предназначенных для устройства автомобильных стоянок и строительства ГСК

*источник информации: <http://www.ocenchik.ru/docs/423.html>

В качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбран 1 кв. м., что является типичным для данного сектора рынка.

Расчет рыночной стоимости земельного участка приведен в таблице 14.

Таблица 14

Расчет рыночной стоимости права аренды земельного участка методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Аналог № 4	Объект оценки
Тип объекта	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок	Земельный участок
Местоположение	п. Раевский, ул. Комплексная 1е	окраина г. Стерлитамак, ул. О. Кошевого, промзона	рядом с Кушнаренково	п. Чишмы, возле дороги Чишмы - Киргиз-Мияки	п. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, 2
Площадь, кв.м.	2 000	1 100	35 000	30 000	9 659
Стоимость предложения (продажи)	250 000	185 000	2 500 000	500 000	
Стоимость 1 кв.м., руб.	125,0	168,2	71,4	16,7	
Источник информации	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	www.avito.ru	
Фактор продажи/предложения	Предложение	Предложение	Предложение	Предложение	
Корректировка	0,893	0,893	0,893	0,893	

Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	150	64	15	
Величина корректировки, %.	10,7%	10,7%	10,7%	10,7%	
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные	
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	150	64	15	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Категория земель	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов	Земли населенных пунктов
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	150	64	15	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Вид разрешенного использования	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку	Под коммерческую застройку
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	150	64	15	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Дата предложения (продажи)	Март 2015	Май 2015	Май 2015	Май 2015	26.05.2015
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	150	64	15	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Вид права	аренда	собственность	собственность	аренда	аренда
Корректировка	1,00	0,79	0,79	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	119	50	15	
Величина корректировки, %.	0%	21%	21%	0%	
Местоположение	п. Раевский, ул. Комплексная 1е	окраина г. Стерлитамак, ул. О. Кошевого, промзона	рядом с Кушнареново	п. Чишмы, возле дороги Чишмы - Киргиз-Мияки	п. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, 2
Корректировка	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	112	119	50	15	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	

%.					
Площадь кв.м.	2 000	1 100	35 000	30 000	9 659
Корректировка	0,84	0,84	1,30	1,21	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	94	100	66	18	
Величина корректировки, %.	16%	16%	30%	21%	
Коммуникации	По границе участка	По границе участка	По границе участка	По границе участка	
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	94	100	66	18	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Улучшения земельного участка	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	94	100	66	18	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Ограничения в использовании участка	не выявлены	не выявлены	не выявлены	не выявлены	
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	94	100	66	18	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Рельеф	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный	спокойный
Корректировка	1,0	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная стоимость, руб./кв.м.	94	100	66	18	
Величина корректировки, %.	0%	0%	0%	0%	
Сумма корректировок, %	27%	48%	62%	32%	
Удельный вес аналога	0,353	0,197	0,153	0,297	1
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	33	20	10	5	68
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.					656 812

Определение корректировок.

- Перевод цены оферты в цену сделки.* 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 «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков» от ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 г. стр. 44 (сайт: <http://rbpinfo.ru>). Корректировка на торг по Республике Башкортостан составляет в среднем 10,7% (см. приложение 4).
- Условия продажи.* Условия продажи всех аналогов – рыночные, корректирование не проводится.
- Категория земель.* Категория земель у всех аналогов и объекта оценки – земли населенных пунктов. Корректирование не проводится.
- Вид разрешенного использования.* Все объекты-аналоги имеют аналогичное объекту оценки разрешенное использование, корректирование по данному признаку не проводится.
- Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все объявления о продаже объектов-аналогов опубликованы весной 2015 г., поэтому корректирование по данному признаку не проводится.
- Вид передаваемых прав.* По аналогам №2 и №3 передается право собственности, по другим аналогам – право аренды. Необходимо корректирование стоимости аналогов №2 и №3 на вид передаваемых прав. Корректировка принята по данным «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков» ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 г. стр. 43 (см. Приложение №4). Поправка для промышленных зданий составила 0,79.
- Месторасположение.* Привлекательность местоположения земельных участков производственно-складского назначения зависит от очень многих факторов, таких как: транспортная доступность, наличие удобных подъездных путей, наличие рядом расположенных коммуникаций и возможность подключения к ним, ограничения в использовании земельных участков в данном месте, удаленность от жилой зоны и др. Выявление уровня привлекательности микрорайонов на основании объективных рыночных данных не всегда возможно в условиях развивающегося земельного рынка. Аналитическая информация по данному вопросу отсутствует, рынок земли хаотичен, разброс цен очень высок, поэтому расчет данной корректировки на основе рыночной информации на данном этапе развития рынка практически невозможен. Оценщиком подобраны аналоги, находящиеся в сельской местности, со сходным назначением, поэтому корректирование их по местоположению не проводится.
- Вид разрешенного использования.* Объекты-аналоги имеют аналогичное или сходное объекту оценки разрешенное использование, корректирование по данному признаку не проводится.
- Размер общей площади.* Рыночная стоимость земельных участков зависит от их размера. Оценщик не располагает достаточным количеством рыночной информации для расчета таких корректировок. Поэтому была использована информация из «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков» от ООО «РусБизнесПрайсИнформ» 2014 г. стр. 37 (приложение 4). Корректировка на площадь земельных участков в справочнике рассчитана на основе рыночной информации. Скриншот информации из справочника для земель под строительство промышленных и складских объектов приведена ниже.

Земли, предназначенные под строительство промышленных и складских объектов

Таблица 31

Площадь объекта-аналога, кв.м.	Площадь объекта оценки, кв.м.							
	до 500	501 – 1 000	1 001 – 3 000	3 001 – 5 000	5 001 – 10 000	10 001 – 30 000	30 001 – 50 000	50 001 – 100 000
до 500	0%	-7%	-19%	-25%	< -30%	< -30%	< -30%	< -30%
501 – 1 000	8%	0%	-13%	-19%	-27%	< -30%	< -30%	< -30%
1 001 – 3 000	24%	15%	0%	-7%	-16%	< -30%	< -30%	< -30%
3 001 – 5 000	> 30%	23%	7%	0%	-10%	-25%	< -30%	< -30%
5 001 – 10 000	> 30%	> 30%	19%	11%	0%	-17%	-25%	< -30%
10 001 – 30 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	21%	0%	-10%	-23%
30 001 – 50 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	11%	0%	-15%
50 001 – 100 000	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	> 30%	30%	17%	0%

- Коммуникации.* Объект оценки и аналоги существенно не различаются по данному признаку, корректирование не проводится.

11. *Улучшения земельного участка.* Все объекты-аналоги являются незастроенными земельными участками, корректирование не проводится.
12. *Ограничения в использовании участка.* Ограничения в использовании оцениваемого участка и участков-аналогов не выявлены, корректирование не проводится.
13. *Рельеф.* Объект оценки и аналоги существенно не различаются по данному признаку, корректирование не проводится.

В результате расчета в таблице №14 по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом: $1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3+1/ск4)$, где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т. д.

8.6.2. Определение затрат на воспроизводство (замещение) улучшения

В практике оценки существует несколько методов определения затрат на воспроизводство (замещение):

1) путем привлечения специалистов и составления сметы на строительство оцениваемых строений – в данном случае этот метод не применим в связи с высокой стоимостью услуг специалистов по составлению смет (около 1% от рассчитанной сметной стоимости – что не отражает средней стоимости услуг по оценке, установленных в РФ);

2) определение затрат на воспроизводство (замещение) путем подбора аналога на рынке - вновь построенного строения с аналогичными полезными свойствами. Данный метод применим при оценке массовых объектов недвижимости (например, квартиры и встроенные в жилые дома помещения в районах с развитым рынком купли-продажи недвижимости).

3) путем подбора аналога (объекта с аналогичными полезными свойствами) по какому-либо нормативному сборнику.

При расчете затрат на воспроизводство (замещение) строений Объектов оценки был применен третий метод оценки с применением сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах и нормах, введенных с 1 января 1969г.

При этом расчет величины затрат на воспроизводство (замещение) производится в следующем порядке:

1. Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) объекта - аналога на измеритель в базисном уровне цен (Ст) непосредственно по таблице УПВС.

2. Корректировка величины затрат на воспроизводство (замещение) на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта - аналога от объекта оценки.

Этот этап выполняется в соответствии с указаниями Общей части УПВС и технической части сборника

$$C_{69}^{npus} = Cm \times \prod_{i=1}^n Knp_i, \quad (1)$$

где C_{69}^{npus} – величина затрат на воспроизводство (замещение) на измеритель с учетом поправок;

Cm – величина затрат на воспроизводство (замещение) измерителя в базисном уровне цен

Knp_i – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

- месторасположение объекта оценки;
- отличия по типам основных несущих конструкций;
- расхождение технических характеристик прочих конструктивных элементов здания (сооружения)

3. Определение величины затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого здания (сооружения) в базисном уровне цен

$$C_{69} = C_{69}^{нрив} \times V(S,L), \quad (2)$$

где C_{69} – величина затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого здания (сооружения) в ценах 1969 г., руб.;

$V(S,L)$ – строительный объем (общая площадь, длина) здания (сооружения), куб.м. (кв.м., п.м.).

4. Пересчет величина затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого здания (сооружения) в текущий уровень цен.

$$C_n = C_{69} \times I_m, \quad (3)$$

где C_n - величина затрат на воспроизводство (замещение) оцениваемого здания (сооружения) в текущих ценах на дату оценки;

I_m - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены на дату оценки.

Расчет индекса:

$$I_m = K_{84} \times K_m \times K_u \times K_{ин} \quad (4)$$

где K_{84} - индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. Источник - Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, (Приложение № I к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»)

T_{84} - Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»). $T_{84} = 1,02$ (Для РБ).

K_m - индекс перехода из сметных цен 1984 г. в сметные цены на дату оценки согласно данным журнала «Ко-Инвест».

K_u – коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве

$K_{ин}$ – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

Для пересчета в цены 1984 года применяется индекс пересчета, утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года, для отрасли «Строительство» - 1,17, территориальный коэффициент для Республики Башкортостан – 1,02.

Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным справочника Ко-Инвест №84 (июль 2013г.).

Полученная величина должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода. Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. В расчетах принимается прибыль равная 16%, что соответствует средней прибыли при инвестициях в строительство производственно-складских объектов. (Источник информации: «Справочника оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 2, стр. 110 (Приложение 4).)

Индекс перевода из базовых цен 1969 и 1984 гг. в цены на дату оценки по формуле (4), рассчитан в таблице №15.

Таблица 15

Расчет корректирующего коэффициента.

№ п/п	Объекты оценки	Литер	Класс конструктивных систем	Индекс перевода 1969-1984	Территориальный коэффициент для РБ	Индекс перевода 1984г.-январь 2015г. (Ко-Инвест №90,)	Коэффициент прогнозной инфляции за январь 2015г.-май 2015г. (Ко-Инвест №90)	Прибыль инвестора	НДС	Индекс 1969-дата оценки
1	Нежилое здание	А, А1								
	В том числе:									
1.1.	Административная часть	часть А	КС-1	1,17	1,02	73,218	1,011	1,16	1,18	120,919
1.2.	Производственная часть, гараж	часть А, А1	КС-1	1,17	1,02	73,218	1,011	1,16	1,18	120,919
2	Забор	I	КС-10	1,17	1,02	107,557	1,011	1,16	1,18	177,630
3	Ворота	II	КС-11	1,17	1,02	115,879	1,011	1,16	1,18	191,374
4	Уборная	III	КС-1	1,17	1,02	73,218	1,011	1,16	1,18	120,919

Стоимость затрат на воспроизводство (замещение) улучшения рассчитана по укрупнённым показателям в таблице 16.

Таблица 16

Расчёт затрат на воспроизводство (замещение) улучшения.

№ п/п	Наименование постройки	Литер	Обоснование применения аналога (Сб/табл)	Стоимость 1 м ³ аналога в ценах 1969г.	Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности	Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия	Коэффициент приведения к климатическим условиям	V(S,L,N)	Затраты на воспроизводство (замещение) в ценах 1969г., руб.	Индекс 1969-дата оценки	Затраты на воспроизводство (замещение) в текущих ценах, руб.
1	Нежилое здание	А, А1									7 585 491
	В том числе:										
1.1.	Административная часть	часть А	Сб. №18, отдел II, т. 36а	28,4	1,0	0,96	1,09	811,0	24 101	120,919	2 914 269
1.2.	Производственная часть, гараж	часть А, А1	Сб. №19, отдел III, раздел 2, т. 67г	11,2	1,0	1,00	1,06	3 254,0	38 631	120,919	4 671 222

2	Забор	I	Сб. №12, отдел IX, т. 220а	9,0	1,0	1,00	1,02	770,0	7 069	177,630	1 255 666
3	Ворота	II	Сб. №12, отдел IX, т. 222в	30,9	1,0	1,00	1,02	13,5	425	191,374	81 334
4	Уборная	III	Сб. №12, отдел IX, т. 216в	59,0	1,0	1,00	1,02	11,3	682	120,919	82 467
	ИТОГО:										9 004 958

8.6.3. Определение износа объекта оценки

Для дальнейших расчетов необходимо определить износ объекта оценки. Функциональный и экономический износы у объекта оценки не выявлены. Физический износ по методу срока жизни рассчитан в таблице 17, там же определена стоимость улучшений за вычетом износа.

Таблица 17

№ п/п	Наименование объекта по ТП	Затраты на замещение (воспроизводство), руб.	Год постройки	Тэв (эффективный возраст)	Тэж (экономической жизни)	Тэв/Тэж	Физический износ, %	Стоимость улучшения за вычетом износа, руб.
1	Административное здание с гаражом	7 585 491	1 982	33	100	0,33	33	5 082 279
2	Забор	1 255 666	1 982	33	45	0,73	73	339 030
3	Ворота	81 334	1 982	33	45	0,73	73	21 960
4	Уборная	82 467	1 982	33	30	1,10	80	16 493
	ИТОГО:							5 443 269

8.6.4. Определение стоимости единого объекта недвижимости.

Стоимость объекта оценки складывается из стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшения.

Таблица 18

Определение стоимости единого объекта недвижимости по затратному подходу.

№ п/п	Наименование объекта	Стоимость прав на земельный участок, руб.	Стоимость улучшения, руб.	Стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.
1	Административное здание с гаражом и сопутствующими постройками (забор, ворота, уборная)	656 812	5 459 762	6 116 574

9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Результаты расчета стоимости объекта оценки по трем подходам представлены в таблице 19.

Таблица 19

Обобщение результатов расчетов по трем подходам .

№п/п	Объект оценки	Стоимость, полученная в результате расчета по затратному подходу, руб.	Стоимость, полученная в результате расчета по сравнительному подходу, руб.	Стоимость, полученная в результате расчета по доходному подходу, руб.
1	Административное здание с гаражом и сопутствующими постройками (забор, ворота, уборная) на земельном участке 9659 кв.м.	6 116 574	7 042 124	4 370 473

В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом. Данный подход не достаточно учитывает конъюнктуру рынка даже при точном описании и расчёте всех видов износа.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и макроэкономическую ситуацию (последствия международного финансового кризиса), прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, полученные в рамках доходного подхода.

С учетом вышеизложенного, определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости.

Таблица 44

Расчёт весовых показателей достоверности подхода оценки

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	10	45	45
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	80	20
Способность учитывать местоположение объекта	20	40	40
Способность учитывать доходность объекта	0	0	100
Допущения, принятые в расчетах	10	45	45
Весовые показатели достоверности подхода оценки	6,7	51,7	41,7

Оценщик присвоил по графе «Достоверность и полнота информации» равные значения для сравнительного и доходного подходов. Затратный подход по данной графе представлен с минимальным значением, т.к. использование рыночных данных дает наиболее полную и достоверную информацию о ценах на рынке недвижимости и земельных участков.

По графе «Способность учитывать действительные намерения покупателя» максимальный вес присвоен сравнительному подходу, т.к. только в этом подходе есть реальные намерения покупателя».

По графе «Способность учитывать конъюнктуру рынка» наибольший вес 80 баллов отдается сравнительному подходу, так как он в наибольшей мере отражает состояние рынка, доходному подходу присваиваются оставшиеся 20 баллов.

По графе «Способность учитывать местоположение объекта» наибольшими и равными значениями представлен сравнительный и доходный подходы, затратному подходу по данному показателю присвоен вес 20 баллов, т.к. местоположение объекта в затратном подходе представлено в цене земельного участка, в то время как в сравнительном и в доходном подходах показатель «местоположение» напрямую связан со стоимостью исходных данных и является ценообразующим фактором.

По графе «Способность учитывать доходность объекта» максимальный вес присвоен доходному подходу, т.к. это единственный подход, который учитывает само понятие доходности.

По графе «Допущения, принятые в расчетах» баллы распределены пропорционально равными значениями для сравнительного и доходного подхода, т.к. для этих двух подходов использовались данные с открытого рынка и справочные материалы. Для затратного подхода были использованы данные справочников и значение допущений по данному подходу - минимально, т.к. справочные материалы носят официальный характер, и отсутствует пользовательская мотивация в предоставляемых данных.

№п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Компонент итоговой ст-ти, руб.			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое здание с сопутствующими постройками (забор, ворота, уборная) на земельном участке 9659 кв.м.	6 116 574	7 042 124	4 370 473	6,7	51,7	41,7	407 772	3 638 431	1 821 030	5 867 000

**Итоговая расчетная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки с общепринятым округлением, составляет:
5 867 000 (Пять миллионов восемьсот шестьдесят семь тысяч) рублей.**

10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

10.1. Перечень использованных данных и источников их получения

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки.*	www.avito.ru https://www.avito.ru/ufa/kommercheskaya_nedvizhimost/zdanie_v_fedorovskom_rayone_rb_po_tsene_2014_goda_115419579 ; http://raui.ru/kupit-office-sklad-details/48735 https://www.avito.ru/kirgiz-miyaki/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_svobodnogo_naznacheniya_300_m_400077064 http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-krasnousolskiy-75851167 http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-ermekeevo-77688226
2	Информация о размере корректировок в сравнительном подходе, прогнозы показателей в доходном подходе	«Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» от ООО «РусьБизнесПрайсИнформ» 2014 г. (сайт: http://rbpinfo.ru) «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 1, том. 2
3	Аналитические материалы	Аналитическая справка «Исследование рынка коммерческой недвижимости Республики Башкортостан» от АН «Авеню», тел. (347)294-94-12, ул. Златоустовская 20/3, www.avenue-rb.ru)

*в приложении представлена подтверждающая информация

10.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

№ п/п	Документ*
1	Технический паспорт на административное здание с гаражом, находящееся по адресу: РБ, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2 (инв. №250), составленный ГУП Республиканский центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости по состоянию на 20.03.2003.
2	Свидетельство о государственной регистрации права 02 АА 188150 от 21.05.2004.
3	Договор №62 аренды земель несельскохозяйственного назначения с Киргиз-Мияки от 29.09.2003 сроком на 49 лет до 2052 г.
4	Справка о балансовой стоимости объекта

*в приложении представлены копии документов

10.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. N 256.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №255.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №2543.

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО №4)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 22 октября 2010 года N 508.

6. Стандарты 1,2,3,4 НП «СВОД» (Утверждены решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД», протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года).
7. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Издательство «Экономика», М., 1970 год.
8. Ведомственные строительные нормы, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446. ВСН 53-86(р).
9. С.Е.Фомин «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения», Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском ГТУ, С.-П., 1994г.
10. Строительные нормы № 436-72 (Утверждены Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 24 февраля 1972 г.
11. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков» Утверждены распоряжением Минимущества России от 6 марта 2002г. №568-р
12. Оценка стоимости земельных участков. В.И. Петров, учебное пособие, Финансовая академия при Правительстве Российской Федерации, М. 2008
13. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
14. «Справочник оценщика недвижимости» Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, Нижний Новгород, 2014 год, том 1, том. 2
15. Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков от ООО «РусьБизнесПрайсИнформ» 2014 г., <http://rbpinfo.ru>.

ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№	Наименование	Количество листов
1	Фотографии объекта оценки	2
2	Документы Заказчика: 1. Технический паспорт на административное здание с гаражом, находящееся по адресу: РБ, Миякинский район, с. Киргиз-Мияки, ул. Дружбы, д. 2 (инв. №250), составленный ГУП Республиканский центр учета, инвентаризации и оценки недвижимости по состоянию на 20.03.2003. 2. Свидетельство о государственной регистрации права 02 АА 188150 от 21.05.2004. 3. Договор №62 аренды земель несельскохозяйственного назначения с Киргиз-Мияки от 29.09.2003 сроком на 49 лет до 2052 г. 4. Справка о балансовой стоимости	16
3	Сведения об аналогах объекта оценки	10
4	Данные из справочников корректировок	8
5	Анализ рынка объекта оценки от АН «Авеню»	
6	Документы Оценщика	3