



ОТЧЕТ

**ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ
НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА (ЛИТЕРЫ А,Б,Б1,В),
РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ: РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН,
ШАРАНСКИЙ РАЙОН, С. ШАРАН, УЛ. ЛУГОВАЯ, 12**

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 28-15-2/Н

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 07 АПРЕЛЯ 2015г.

ДАТА ОЦЕНКИ: 03 АПРЕЛЯ 2015г.

**ЗАКАЗЧИК: ГУП УПРАВЛЕНИЕ «БАШМЕЛИОВОДХОЗ»
 РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН**

ИСПОЛНИТЕЛЬ: ООО «РЕБУС»

УФА-2015г.

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 №2 от 20 марта 2015г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества (Литеры А,Б,Б1,В), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Шаранский район, с. Шаран, ул. Луговая, 12.

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: объект оценки будет реализован на торгах в процессе конкурсного производства.

Дата проведения оценки – 03 апреля 2015 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки, по правилам округления, с учетом НДС, составляет:

1 412 000 (Один миллион четыреста двенадцать тысяч) рублей.

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №256, №257, №258, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам НП СРО «СВОД», утвержденным Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол № 3/2013 от 25 января 2013 года.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке, пожалуйста, обращайтесь непосредственно ко мне.

С уважением,
Директор ООО «Ребус»

Ш.С. Ахметзянова

СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	4
ГЛАВА 1 ВВЕДЕНИЕ.....	5
1.1. Основные факты и выводы.....	5
1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	5
1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	5
1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта.....	5
1.2. Задание на оценку.....	6
1.3. Дата составления и порядковый номер отчёта.....	6
1.4. Основание для проведения оценки.....	6
1.5. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	6
1.5.1 Декларация качества оценки.....	7
1.6. Сведения о Заказчике, Собственнике и балансовой стоимости объекта оценки.....	7
1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных.....	8
1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки.....	8
1.10. Сведения об использованных подходах к оценке.....	9
1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.....	9
1.12. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	9
ГЛАВА 2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	10
ГЛАВА 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	12
3.1. Описание среды месторасположения.....	12
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
ГЛАВА 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	22
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	22
4.2. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.....	22
4.2.1 Рынок коммерческой недвижимости Республики Башкортостан.....	23
4.2.2 Анализ ценовой ситуации на рынке коммерческой недвижимости РБ.....	28
4.2.3 Анализ уровня спроса на коммерческую недвижимость городов и районов РБ.....	32
4.2.4 Производственно-складская недвижимость.....	35
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен.....	38
ГЛАВА 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	39
ГЛАВА 6 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	40
6.1. Процесс оценки.....	40
6.2. Принципы оценки.....	40
6.3. Подходы оценки.....	40
6.4. Решение об оценке.....	41
ГЛАВА 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	42
7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом.....	42
7.2. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом.....	45
7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом.....	46
7.3.1 Определение рыночного индекса.....	46
7.3.2 Определение стоимости затрат на восстановление (замещение) улучшений.....	46
7.3.3 Определение стоимости улучшений.....	47
7.3.4 Определение рыночной стоимости права пользования земельным участком.....	48
7.3.5 Определение рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу.....	50
7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	51
ГЛАВА 8 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	52
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	53

Глава 1 ВВЕДЕНИЕ

1.1. Основные факты и выводы

1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица 1.
Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

№	Наименование по техпаспорту	Местоположение	Материал стен	Общая площадь, кв.м.	Год постройки	Этажность	Назначение	Текущее использование
1	Контора (Литера А)	РБ, Шаранский район, с. Шаран, ул. Луговая, 12	кирпичные	58,2	1977	1	офисное	Не используется
2	Гараж (Литера ББ1)		кирпичные	249,7	1989	1	производственно-складское	Не используется
3	Гараж (Литера В)		панельные	286,8	1978	1	производственно-складское	Не используется

1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица 2.
Результаты оценки

№п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Контора (Литера А)	8 758	Не применялся	Не применялся
2	Гараж (Литера ББ1)	1 353 269	591 203	Не применялся
3	Гараж (Литера В)	861 771	679 043	Не применялся

1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта

Таблица 3.
Итоговая величина стоимости объекта

№п/п	Объект оценки	Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.
1	Комплекс недвижимого имущества (Литеры А,Б,Б1,В)	1 412 000

Оценщик

А.Г. Решетников

1.2. Задание на оценку

Объект оценки	Комплекс недвижимого имущества (Литеры А,Б,Б1,В), расположенный по адресу: Республика Башкортостан, Шаранский район, с. Шаран, ул. Луговая, 12
Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта 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. Обременения – не зарегистрированы.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Объект оценки будет реализован на торгах в процессе конкурсного производства

1.3. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	03 апреля 2015г.
Дата составления отчёта	07 апреля 2015г.
Срок проведения оценки	20 марта 2015г. – 07 апреля 2015г.
Порядковый номер отчёта	28-15-2/Н

1.4. Основание для проведения оценки

Договор №28-15 от 12 февраля 2015г. и Задание на проведение оценки №2 от 20 марта 2015г.

1.5. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № ПОО/14001 от 14 марта 2015г. сроком с 14.03.15 по 13.03.16 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Место нахождения оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности -18 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 13 лет (с 2002 года). 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 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02

	октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № ПОО/14002 от 14 марта 2014г. сроком с 14.03.15 по 13.03.16 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

1.5.1 Декларация качества оценки

Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» осуществляет оценочную деятельность на основании права, предоставленного статьей 15.1 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998 года. ООО «Ребус» имеет в штате не менее двух лиц (оценщиков), являющихся членами одной из саморегулируемых организаций и соответствующих требованиям части второй статьи 24 данного Федерального закона, и удовлетворяет всем требованиям, предъявляемым статьей 15.1 данного закона к юридическим лицам.

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

- Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
- Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
- Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
- Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
 - с Федеральным законом №135-ФЗ;
 - с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
 - с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
 - с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)»;
 - с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
 - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик;
- Оценщики, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
- Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

1.6. Сведения о Заказчике, Собственнике и балансовой стоимости объекта оценки

Полное наименование Заказчика	Государственное унитарное предприятие Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан в лице конкурсного управляющего Жданова Марата Равилевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.09.2014г. по делу А07-2437/2013
-------------------------------	--

Реквизиты Заказчика	ОГРН 1020202364049 от 27.12.2002г. Место нахождения: 450078, г. Уфа, ул. Ветошникова, д. 97		
Имя Собственника	Республика Башкортостан в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан		
Балансовая стоимость объекта оценки (Приложение 5 Отчета)	№	Наименование	Балансовая стоимость, руб.
	1	Контора (Литера А)	78 535
	2	Гараж (Литера ББ1)	199 246
	3	Гараж (Литера В)	174 955

1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

В данном разделе приводится информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки.

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Применение положений, содержащихся в данном стандарте, объясняется обязательностью его применения.
5. Стандарт НП СРО «СВОД», утверждённй Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных

1. Данные сайта Банка России о долгосрочной ставке рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки;
2. Данные о прогнозе макроэкономических параметров с различных Internet-ресурсов
3. Укрупнённые показатели стоимости строительства (УПВС).
4. База данных АН «Авеню» (подписка ООО «Ребус»).
5. Прочие публичные данные из сети Internet.

1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки

Данный отчёт подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчёта:

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.

5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
8. Оценщик обязуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

1.10. Сведения об использованных подходах к оценке

В соответствии с требованиями законодательства, в настоящем отчёте Оценщиком была проанализирована возможность применения трёх подходов: затратного, сравнительного и доходного и для дальнейших расчётов были выбран подход.

1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата.

Согласно п.16 ФСО №1, проведение оценки включает следующие этапы:

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

В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи через торги в процессе конкурсного производства, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.

1.12. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки (Приложение 1, 2, 3, 4 Отчета)

1. Фотофиксация объектов оценки.
2. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.12.2004 г. (02АА 405331);
3. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.12.2004 г. (02АА 405332);
4. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.12.2004 г. (02АА 405333);
5. Свидетельство о государственной регистрации права от 27.12.2004 г. (02АА 405334);
6. Технический паспорт инв.№7430 по состоянию на 09.09.2004 г. на литеры А, Б,Б1, В;
7. Договор аренды земельного участка №68 от 09.09.2004 г.

Глава 2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Ликвидационная стоимость объекта оценки – расчётная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества.

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

Ликвидность – характеристика того, насколько быстро можно продать по цене адекватной рыночной стоимости объект недвижимого имущества на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на сделке не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства.

Показатель ликвидности – характеристика ликвидности, которая зависит от возможности реализации и прогнозируемого срока продажи.

В рамках настоящего отчёта используется следующая градация:

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
<i>Примерный срок реализации, месяцев</i>	<i>Менее 1</i>	<i>1-2</i>	<i>2-4</i>	<i>4-6</i>	<i>Более 6</i>

Риск ликвидности – это риск, связанный с отсутствием возможности реализовать объект жилой недвижимости в необходимо короткие сроки по рыночной цене. Риск ликвидности в рамках данного отчёта оценивается как разница между «истинной стоимостью» жилого помещения и его возможной ценой с учетом комиссионных выплат в процентном соотношении.

Подходы к оценке. Значение подходов к оценке используется в настоящем отчёте согласно определениям, указанным в Федеральном стандарте оценки Общие понятия оценки. Подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1) (утв. приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г. № 256).

Дата проведения оценки – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Метод оценки – способ расчёта стоимости объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Цена – денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог.

Аналог объекта оценки – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшийся при сходных условиях.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного Оценщиком обобщения результатов расчётов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Экологическая обстановка в районе связана с удаленностью объекта оценки от: скоростных магистралей, действующих промышленных предприятий, водоочистных сооружений и т.п.: хорошая – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта есть не менее двух указанных объектов.

Близость к объектам социально-бытовой сферы (поликлиникам, детским садам, школам, магазинам и т.п.), близость к объектам развлечения и отдыха (кинотеатрам, развлекательным центрам, спортивным сооружениям и т.п.): хорошая - в радиусе 1 км от объекта есть не менее двух указанных объектов; средняя – в радиусе 1 км от Объекта есть хотя бы один указанный объект; неудовлетворительная – в радиусе 1 км от Объекта нет указанных объектов.

Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка) (Плохая - район с плохо развитой инфраструктурой, хорошая - район с хорошо развитой инфраструктурой).

Транспортная доступность – близость от остановок общественного транспорта и т.д. измеряется в единицах времени.

Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка): плохая, удовлетворительная, хорошая, отличная.

Глава 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. Описание среды месторасположения

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 чуваша, 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&Poog's на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Вa1 также с прогнозом «стабильный».

Описание г. Уфа

 Расстояние от Уфы до крупных городов (по автодорогам)				
С-З	Ижевск 390 км	Пермь ~ 522 км	Екатеринбург 550 км	С-В
	Киров 780 км	Сыктывкар ~ 1204 км	Тюмень 810 км	
З	Самара 460 км		Челябинск 420 км	В
	Москва 1355 км		Омск 1350 км	
Ю-З	Саратов 928 км	Оренбург 370 км	Магнитогорск 350 км	Ю-В
	Волгоград 1310 км	 Актобе ~ 630 км	 Костанай 730 км  Астана 1420 км	

Уфа является столицей Республики Башкортостан,

Площадь территории города составляет 76,5 тыс.га. Город состоит из семи административных районов и пяти сельских советов. В его границах 28 населенных пунктов.

Современный город состоит из нескольких обособленных массивов, вытянутых с юго-запада на северо-восток более чем на 50 км и занимает территорию в 75324 га. Центральная и наиболее протяженная улица (около 10 км) - проспект Октября - соединяет северную и южную части города и проспект Салавата Юлаева.

Город расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфа и Дёма, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Башкирского (Южного) Урала. В основном, город занимает пространство в междуречье рек Уфы и Белой, которое полуофициально именуется Уфимский полуостров. Расстояние до Москвы - 1357 км.

Уфа является не только административным, но и индустриальным центром Башкортостана, во многом определяющим экономический потенциал региона.

Социально-экономическая ситуация региона в целом также является вполне благоприятной. По аналитическим данным официальных сайтов РБ, республика Башкортостан входит в группу регионов-лидеров по инвестиционной привлекательности.

Последние 20 лет, прожитые в условиях политических и экономических преобразований, благотворно сказались на внешнем облике и индустриальной мощи столицы республики. Сегодня это крупный промышленный и культурный центр России, активно развивающий международные связи. Среди торговых партнеров Уфы - десятки стран мира; предприятия города регулярно демонстрируют свои достижения на престижных российских и международных выставках. В свою очередь, Уфа также является местом проведения значимых республиканских, всероссийских и международных форумов.

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий с общим объемом отгружаемой продукции и оказанных услуг свыше 197 миллиардов рублей. Основу экономики города составляют два многоотраслевых комплекса: топливно-энергетический и машиностроительный. В общереспубликанском объеме производства доля уфимских предприятий превышает 50%; свою продукцию они экспортируют в 55 стран мира.

Инвестиционный климат

Ведущие международные и национальные рейтинговые агентства подтверждают устойчивую инвестиционную привлекательность республики. В рейтинге 30 лучших городов для ведения бизнеса, составленном «Forbes» в 2012 году, г. Уфа заняла второе место.

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.

Транспортная инфраструктура г. Уфа

Уфа обладает крупным транспортно-распределительным комплексом, где осуществляется переработка и перевозка грузов всеми видами транспорта: автомобильным, железно - дорожным, воздушным, водным (речным), трубопроводным. Это обусловлено срединным экономико-географическим положением города, его транзитной ролью между Западом и Востоком. Обладая выгодным географическим и геополитическим положением, исключительными природными ресурсами и геополитическим положением республика относится к регионам с высоким потенциалом экономического роста.

Уфа – важный транспортный узел. Железнодорожный, воздушный, речной, автомобильный пути сообщения связывают город со всеми регионами России и многими странами Европы и Азии. Основу транспортной сети составляет железнодорожная магистраль Самара-Уфа-Челябинск (на территории Республики Башкортостан Абдуллино-Чишмы-Уфа-Кропачево): на долю Башкирского отделения Куйбышевской железной дороги приходится около половины грузо- и треть пассажирооборота республики. Железнодорожный вокзал «Уфа» ежедневно обслуживает до 40 поездов прямого сообщения и 61 пригородный маршрут.

К преимуществам перевозок грузов железнодорожным транспортом в ГО г. Уфа можно отнести:

- Перевозка больших партий грузов при любых погодных условиях;
- Сравнительно быстрая доставка груза на большое расстояние;
- Перевозки регулярны;
- Удобно организуются погрузочно-разгрузочные работы;
- Сравнительно невысокая себестоимость перевозки грузов.
- Развитие транспортной инфраструктуры позволит:
- Развитие экономики страны и рост экспортно-импортных перевозок;
- Существенный потенциал для развития транзитных перевозок;
- Готовность инвесторов вкладывать значительные средства в развитие терминальных мощностей;
- Наличие высококвалифицированных кадров и сложившейся системы образования.

Связь с районами республики и ближайшими соседями поддерживается автобусным сообщением с двух автовокзалов города - Южного и Северного. Удобное географическое и транспортное положение, высокая концентрация объектов промышленности и социальной инфраструктуры, пристальный интерес со стороны зарубежных партнеров открывают перед столицей Башкортостана все новые и новые горизонты.

Автодороги общегосударственного значения: Самара-Уфа-Челябинск.

Автодороги республиканского значения:

Уфа-Казань;

Уфа-Бирск-Янаул;

Уфа-Оренбург;
Уфа-Чишмы-Давлеканово-Раевка;
Уфа-Кушнаренково-Чекмагуш;
Уфа-Благовещенск-Бедеева Поляна-Ахлыстино;
Уфа-Иглино-Павловка;
Уфа-Кропачево-Месягутово-Краснофимск;
Уфа-Кармаскалы-Белорецк-Учалы.

Статус международного имеет аэропорт Уфы. Создание грузового терминала международного стандарта в аэропорту г. Уфы будет способствовать не только удовлетворению текущим требованиям, но и будет содействовать укреплению роли грузового узла в Приволжском регионе, создавая более крупный объем деятельности для всей Республики Башкортостан.

Через Уфимский аэропорт осуществляются связи с городами России, СНГ и зарубежными странами (Греция, Китай, Объединенные Арабские Эмираты, Пакистан, Турция, Хорватия, Испания, Германия). Внутри России Международный аэропорт «Уфа» связан с тридцатью городами.

Географическое положение Международного аэропорта «Уфа», в совокупности с хорошо развитой транспортной инфраструктурой ГО г. Уфа, обеспечивает прекрасную возможность преобразования его в современный грузовой и пассажирский стыковочный узел с целью перенаправления грузов и пассажиров из Азии в Европу. Международный аэропорт «Уфа» обладает большим потенциалом и достаточно привлекателен для инвесторов. Оценивая состояние транспортной системы ГО г. Уфа, можно констатировать, что наиболее сложный период ее развития остался позади. Транспортная система функционирует относительно стабильно.

Речные пассажирские линии соединяют Уфу с городами центральной России; по рекам Белой, Каме и Волге транспортируются лес, зерно, продукция нефтехимии.

Краткое описание Шаранского района

Территория района имеет единый компактный массив, протяженностью с севера на юг – 38 километров, с запада на восток – 43 километра и составляет 1384 квадратных километра. Район расположен в пределах Бугульминско-Белебеевской возвышенности. Рельеф представляет собой повышенную волнисто-увалистую равнину со сглаженными формами рельефа. Средние отметки абсолютных высот . 150-300 м.

Население – 22,5 тыс.чел. (по данным ВПН-2010г.), 104 населенных пункта. Средняя плотность населения 17.5 человек на 1 кв.км. В настоящее время в составе района 13 сельских поселений. В районе живут представители более 10 национальностей: татары, русские, башкиры, марийцы, чувашаи и другие.

Более 24 % всей площади района занимают широколиственные и хвойные леса. По западной границе района протекает река «Ик» и на две части делит район река «Сюнь», в нее впадает река Шаранка и десятки мелких рек длиной от 1 до 10 км.

Имеется 17 месторождений полезных ископаемых, в том числе 13 месторождений строительных материалов.

Через нашу территорию проходят три ветви газопровода диаметром 1420мм. Челябинск – Петровск, Уренгой – Петровск и Уренгой – Новопсков.

Общая площадь земли в административных границах района составляет 138420 га, в том числе сельскохозяйственных угодий 97493 га, пашни – 52655 га, сенокосов – 22603 га, пастбищ – 21975 га, лесов государственного фонда – 33075 га.

Через территорию района проходят три ветки газопровода: Челябинск—Петровск, Уренгой—Петровск и Уренгой—Новопсков. Компрессорная станция Шаранского ЛПУМГ ООО «Баштрансгаз» ежегодно перекачивает около 85 млрд м³ газа. Территорию района пересекают автомобильные дороги Бакалы—Туймазы и Чекмагуш—Туймазы.

В районе 49 общеобразовательных школ, в том числе 17 средних; Шаранское ПУ, 26 массовых библиотек, 51 клубное учреждение, 4 больницы. Издается газета на русском и татарском языках «Шаранские просторы» — «Шаран кинлекләре».

Развитие жилищной сферы в муниципальном районе Шаранский район Республики Башкортостан в рамках республиканской целевой программы «Социальное развитие села в Республике Башкортостан до 2012 года» осуществлялось по двум направлениям:

- улучшение жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности;
- обеспечение доступным жильем молодых семей и молодых специалистов.

На 2010 год включены в состав участников мероприятий по улучшению жилищных условий граждан, проживающих в сельской местности, а также по обеспечению доступным жильем молодых семей и молодых специалистов 48 граждан.

Для участников мероприятий по обеспечению доступным жильем молодых семей и молодых специалистов в с. Шаран отведен микрорайон «Молодежный», где в 2010 году возведено малоэтажное строительство 20 жилых домов.

По муниципальному району построено и введено в эксплуатацию 105 жилых дома, общей площадью 8802,6 м².

Из общего объема построенного жилья 8722,1 м²- индивидуальное строительство и один жилой дом 80,5 м² – через ГУП «Фонд жилищного строительства».

Капитальный ремонт трех многоквартирных домов, на общую площадь 3189 кв.м, с проживаемым населением в этих домах – 144 человек, на сумму 5 млн. 496 тыс.рублей.

На средства Республиканского бюджета 2000 тыс.руб. построены инженерные сети в мкр. «Молодежный»: ВЛ-0,4 кВ – 1000 м. и ТП-10/0,4 кВ; водоснабжение – 600 м. В мкр. «Северный», построено 3,3 км газопровода низкого давления, где газифицировано 15 жилых домов.

В 2011 году предприятие ООО «Газпром ТрансгазУфа» построили и ввели в эксплуатацию «Спортивно-оздоровительный комплекс» в с.Шаран, стоимость которого превышает 120 млн. рублей. Благоустройство прилегающей территории 640 кв.м. составляет 7525 тыс.руб.

Завершено строительство «Полигона твердых бытовых отходов в с.Шаран», средства выделены из Республиканского бюджета 15 млн.руб.

В стадии завершения «Торговый комплекс» в с.Шаран, стоимость которого более 1 млн.рублей.

Установлены новые из современных материалов стелы в 7 сельских поселениях, и одна въездная со стороны с.Чекмагуш, на общую сумму 920 тыс.руб.

Ведется работа по подготовке к празднованию 65-летия Победы в Великой Отечественной войне. В сельских поселениях Акбарисовский, Мичуринский, Писаревский, Н-Зайтовский, Чалмалинский, Базгиевский, Нуреевский сельсоветы, установлены новые памятники участникам ВОВ.

по данным <http://www.sharanrb.ru/city/index.php>

Карта-схема местоположения объектов оценки



3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Таблица 4.
Характеристики объекта оценки (Литера А)

Объект оценки №1	Контора	
Вид права	<i>собственность</i>	
Функциональное назначение	<i>офисное</i>	
Адрес (местонахождения по документу) объекта	<i>РБ, с. Шаран, ул. Луговая, 12</i>	
Литер по техническому паспорту	<i>А</i>	
Общая (полезная) площадь, кв.м.	<i>58,2</i>	
Наличие обременений	<i>не зарегистрировано</i>	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	<i>Нет</i>	
Признан ли дом аварийным или ветхим на основании решения соответствующего государственного органа (либо, по мнению оценщика)	<i>признан ветхим по мнению оценщика</i>	
Общая характеристика здания		
Текущее использование	<i>не используется</i>	
Материал фундамента	<i>фунд.блоки (искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проемов, полное разрушение цоколя, нарушение монолитности кладки столбов)</i>	
Материал стен здания	<i>кирпичные</i>	
Материал межэтажных перекрытий здания (покрытия)	<i>ж/б плиты</i>	
Крыша	<i>рулонная</i>	
Год постройки здания (степень готовности)	<i>1977</i>	
Этажность здания	<i>1</i>	
Общее состояние здания	<i>ветхое</i>	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	<i>35</i>	
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	<i>Разрушение кладки кирпича, Массовые протечки, внутри помещений сильная ржавчина на потолках и стенах, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, глубокие выбоины</i>	
Общая площадь, кв. м	<i>58,2</i>	
Строительный объем, куб.м.	<i>253</i>	
Площадь застройки, кв.м	<i>84,2</i>	
Высота потолков, м.	<i>3</i>	
Инженерное оборудование		
Водопровод	<i>нет</i>	
Горячее водоснабжение	<i>нет</i>	
Канализация	<i>нет</i>	
Электроснабжение	<i>Скрытая проводка</i>	
Отопление печное	<i>электрическое</i>	
Газоснабжение	<i>нет</i>	
Вентиляция	<i>нет</i>	
Слаботочные устройства	<i>нет</i>	
Сигнализация	<i>нет</i>	
Телефон	<i>да</i>	
Интернет (выделенная линия)	<i>нет</i>	
Сведения об износе и устареваниях		
Водопрвод	<i>нет</i>	
Горячее водоснабжение	<i>нет</i>	
Канализация	<i>нет</i>	
Электроснабжение	<i>не функционирует</i>	
Отопление печное	<i>не функционирует</i>	
Газоснабжение	<i>нет</i>	
Вентиляция	<i>нет</i>	
Слаботочные устройства	<i>нет</i>	
Сигнализация	<i>нет</i>	
Телефон	<i>не функционирует</i>	
Интернет (выделенная линия)	<i>нет</i>	
Описание внешней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Выводы по состоянию внешней отделки	<i>ветхое</i>	
Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Конструктивный элемент строения объекта оценки	Материал конструктивного элемента	Сведения об износе и устареваниях (экспертно/%)
Напольное покрытие	<i>бетон</i>	<i>Массовые разрушения покрытия и основания полов</i>
Потолочное покрытие	<i>побелка, покраска</i>	<i>Массовые протечки, следы ржавчины, разрушения штукатурки</i>
Настенное покрытие	<i>покраска</i>	<i>Стены - вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины</i>
Оконные и дверные блоки	<i>филенчатые</i>	<i>Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены, нет остекления</i>
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества отделки	<i>временной фактор, отсутствие поддерживающих ремонтов</i>	
Выводы по состоянию внутренней отделки	<i>ветхое</i>	<i>Экспертный износ - 80%</i>
Окружающая застройка	<i>свободная территория</i>	

Транспортная доступность	<i>хорошая</i>
Привлекательность местоположения	<i>ниже средней</i>
Наличие иных объектов, снижающих/увеличивающих ценность ОО	<i>нет</i>
Балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	78 535

Таблица 5.

Характеристики объекта оценки (Литера ББ1)

Для расчета стоимости объекта оценки №2 литера Б и литера Б1 будут считаться как один объект, так как литера Б1 является пристроем к литеру Б

Объект оценки №2	Гараж	
Вид права	<i>собственность</i>	
Функциональное назначение	<i>производственно-складское</i>	
Адрес (местонахождения по документу) объекта	<i>РБ, с. Шаран, ул. Луговая, 12</i>	
Литер по техническому паспорту	<i>Б Б1*</i>	
Общая (полезная) площадь, кв.м.	<i>249,7</i>	
Наличие обременений	<i>Нет</i>	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	<i>Нет</i>	
Признан ли дом аварийным или ветхим на основании решения соответствующего государственного органа (либо, по мнению оценщика)	<i>нет</i>	
Общая характеристика здания		
Текущее использование	<i>не используется</i>	
Материал фундамента	<i>фунд.блоки (искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проемов, полное разрушение цоколя, нарушение монолитности кладки столбов)</i>	
Материал стен здания	<i>кирпичные</i>	
Материал межэтажных перекрытий здания (покрытия)	<i>ж/б плиты+деревянные</i>	
Крыша	<i>железная</i>	
Год постройки здания (степень готовности)	<i>1989</i>	
Этажность здания	<i>1</i>	
Общее состояние здания	<i>неудовлетворительное</i>	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	<i>30</i>	
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	<i>Разрушение кладки кирпича, Массовые протечки, внутри помещений сильная ржавчина на потолках и стенах, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, глубокие выбоины</i>	
Общая площадь, кв. м	<i>249,7</i>	
Строительный объем, куб.м.	<i>1393</i>	
Площадь застройки, кв.м	<i>294,2</i>	
Высота потолков, м.	<i>5</i>	
Инженерное оборудование		Сведения об износе и устареваниях
Водопровод	<i>нет</i>	
Горячее водоснабжение	<i>нет</i>	
Канализация	<i>нет</i>	
Электроснабжение	<i>открытая проводка</i>	<i>не функционирует</i>
Отопление	<i>нет</i>	
Газоснабжение	<i>нет</i>	
Вентиляция	<i>нет</i>	
Слаботочные устройства	<i>нет</i>	
Сигнализация	<i>нет</i>	
Телефон	<i>нет</i>	
Интернет (выделенная линия)	<i>нет</i>	
Описание внешней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Выводы по состоянию внешней отделки	<i>неудовлетворительное</i>	
Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Конструктивный элемент строения объекта оценки	Материал конструктивного элемента	Сведения об износе и устареваниях (экспертно/%)
Напольное покрытие	<i>земляной покров, цемент</i>	
Потолочное покрытие	<i>ж/бетонные плиты+деревянные</i>	<i>Отдельные глубокие трещины в нижних плитах и в местах опирания плит, прогибы</i>
Настенное покрытие	<i>кирпич, бетон</i>	<i>Массовые прогрессирующие сквозные трещины, ослабление и частичное разрушение кладки, заметное искривление стен</i>

Оконные и дверные блоки	Металлические двери, окна глухие, створчатые филленчатые	Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены, нет остекления
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества отделки	временной фактор	
Выводы по состоянию внутренней отделки	неудовлетворительное	Экспертный износ - 70%
Окружающая застройка	свободная территория	
Транспортная доступность	хорошая	
Привлекательность местоположения	ниже средней	
Наличие иных объектов, снижающих/увеличивающих ценность ОО	нет	
Балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	199 246	

Таблица 6.
Характеристики объекта оценки (Литера В)

Объект оценки №3	Гараж	
Вид права	собственность	
Функциональное назначение	нежилое	
Адрес (местонахождения по документу) объекта	РБ, с. Шаран, ул. Луговая, 12	
Литер по техническому паспорту	В	
Общая (полезная) площадь, кв.м.	249,7	
Наличие обременений	не зарегистрировано	
Наличие перепланировок/модернизаций/реконструкций	Нет	
Признан ли дом аварийным или ветхим на основании решения соответствующего государственного органа (либо, по мнению оценщика)	Нет	
Общая характеристика здания		
Текущее использование	не используется	
Материал фундамента	фунд. блоки (искривление горизонтальных линий стен, осадка отдельных участков, перекосы оконных и дверных проемов, полное разрушение цоколя, нарушение монолитности кладки столбов)	
Материал стен здания	панельные	
Материал межэтажных перекрытий здания (покрытия)	ж/б плиты	
Крыша	рулонная	
Год постройки здания (степень готовности)	1978	
Этажность здания	1	
Общее состояние здания	неудовлетворительное	
Процент износа здания (согласно данным БТИ), %	40	
Наличие видимых признаков деформаций конструкций	Разрушение стен, Массовые протечки, внутри помещений сильная ржавчина на потолках и стенах, вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, глубокие выбоины	
Общая площадь, кв. м	286,8	
Строительный объем, куб.м.	1625	
Площадь застройки, кв.м	318,7	
Высота потолков, м.	5	
Инженерное оборудование		Сведения об износе и устареваниях
Водопровод	нет	
Горячее водоснабжение	нет	
Канализация	нет	
Электроснабжение	открытая проводка	не функционирует
Отопление	нет	
Газоснабжение	нет	
Слаботочные устройства	нет	
Сигнализация	нет	
Телефон	нет	
Интернет (выделенная линия)	нет	
Описание внешней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Выводы по состоянию внешней отделки	удовлетворительное	
Описание внутренней отделки помещений по состоянию на дату проведения оценки		
Конструктивный элемент строения объекта оценки	Материал конструктивного элемента	Сведения об износе и устареваниях (экспертно/%)
Напольное покрытие	бетонные	Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 75%
Потолочное покрытие	бетонные блоки	зазоры и щели в местах сопряжения

Настенное покрытие	<i>покраска</i>	<i>Стены - вздутие и отпадение окрасочного слоя со шпаклевкой; на поверхности глубокие трещины, царапины, выбоины</i>
Оконные и дверные блоки	<i>металлические двери, ворота; филенчатые окна</i>	<i>Оконные переплеты, коробка и подоконная доска полностью поражена гнилью и жучком, створки не открываются или выпадают; все сопряжения нарушены, нет остекления</i>
Наличие факторов, приведших к ухудшению качества отделки	<i>временной</i>	
Выводы по состоянию внутренней отделки	<i>удовлетворительное</i>	<i>Экспертный износ - 70%</i>
Окружающая застройка	<i>свободная территория</i>	
Транспортная доступность	<i>хорошая</i>	
Привлекательность местоположения	<i>ниже средней</i>	
Наличие иных объектов, снижающих/увеличивающих ценность ОО	<i>нет</i>	
Балансовая стоимость объекта оценки (в отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу)	<i>174 955</i>	

Описание земельного участка

Таблица 7.

Описание оцениваемого земельного участка

Местоположение	Республика Башкортостан, Шаранский район, с. Шаран, ул. Луговая, 12
Вид права	Аренда
Разрешенное использование	Для размещения и обслуживания производственной базы
Категория земель	Земли поселений (земли населенных пунктов)
Площадь, кв. м	6135
Правоустанавливающие/правоподтверждающие документы	Договор аренды земельного участка №68 от 09.09.2004 г.
Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок	Отсутствуют
Кадастровый номер	02:53:100119:177
Удельный показатель кадастровой стоимости, руб.	153,54
Кадастровая стоимость, руб. (Приложение 6 Отчета)	941 967,90

Глава 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. 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 чиновничьего 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.

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

При укрупненном анализе рынка коммерческой недвижимости можно выделить следующие направления, представленные крупными городами РБ и прилегающими районами:¹

СЕВЕРНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ представлено районами:

- Янаульский (г. Янаул),
- Татышлинский (с. Татышлы),
- Аскинский (с. Аскино),
- Мечетлинский (с. Большеустькинское),
- Белокатайский (с. Новобелокатай),
- Кигинский (с. Верхние Киги),
- Дуванский (с. Месягутово),
- Караидельский (с. Караидель),
- Балтачевский (с. Старобалтачево),
- Бураевский (с. Бураево),
- Калтасинский (с. Калтасы),
- Краснокамский (с. Николо-Березовка, г. Агидель, г. Нефтекамск),
- Мишкинский (с. Мишкино),
- Бирский (г. Бирск),

¹ В структуре исследования будет показана ситуация по направлениям в целом (города + административные районы) и отдельно показана ситуация по городам.

- Нуримановский (с. Красная Горка),
- Салаватский (с. Малояз),

ЮЖНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ представлено районами:

- Куюргазинский (с. Ермолаево, г. Кумертау),
- Мелеузовский (г. Мелеуз),
- Стерлибашевский (с. Стерлибашевский),
- Стерлитамакский (г. Стерлитамак, г. Салават),
- Ишимбайский (г. Ишимбай),
- Аургазинский (с. Толбазы).

ЗАПАДНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ представлено районами:

- Федеровский (с. Федоровка),
- Миякинский (с. Киргиз-Мияки),
- Альшеевский (с. Раевское),
- Ермакеевский (с. Ермакеево),
- Белебеевский (г. Белебей),
- Благоварский (с. Языково),
- Буздякский (с. Буздяк),
- Бижбулякский (с. Бижбуляк),
- Туймазинский (г. Туймазы, г. Октябрьский),
- Шаранский (с. Шаран),
- Чекмагушевский (с. Чекмагуш),
- Бакалинский (с. Бакалы),
- Илишевский (с. Верхнеяркеево),
- Дюртюлинский (г. Дюртюли),
- Давлекановский (г. Давлеканово).

ВОСТОЧНОЕ НАПРАВЛЕНИЕ представлено районами:

- Белорецкий (г. Белорецк),
- Учалинский (г. Учалы),
- Абзелиловский (с. Аскарново),
- Гафурийский (с. Красноусольское),
- Архангельский (с. Архангельское),
- Хайбуллинский (с. Акъяр),
- Зианчуринский (с. Исянгулово),
- Зилаирский (с. Зилаирский),
- Баймакский (г. Баймак, г. Сибай),
- Кугарчинский (с. Мраково),
- Бурзянский (с. Старосубхангулово).

ЦЕНТРАЛЬНАЯ ЧАСТЬ представлено районами:

- Чишминский (пгт. Чишмы),
- Кушнаренковский (с. Кушнаренково),
- Кармаскалинский (с. Кармаскалы),
- Благовещенский (г. Благовещенск),
- Иглинский район (с. Иглино).

Объект оценки расположен в Западном направлении РБ.

4.2.1 Рынок коммерческой недвижимости Республики Башкортостан

Рынок коммерческой недвижимости Республики Башкортостан в 2014 г. характеризуется ростом предложения. Рост предложения связан с экономической и политической ситуацией в стране:

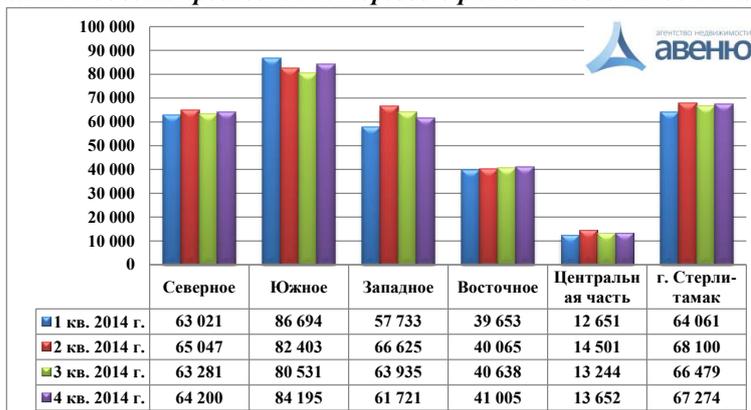
введение санкций, недоверие к банковскому сектору, ослабление рубля, относительно других иностранных валют.

В 4 кв. 2014 г. на рынке коммерческой недвижимости отмечается увеличение объема предложения относительно прошлого периода по всем выделяемым направлениям, что обусловлено снижением спроса на коммерческую недвижимость. Рост объема предложения за отчетный период составляет 1,2%. Относительно аналогичного периода 2013 г. рост объема предложения составил 10,4%.

В целом на рынке продолжается положительная динамика, которая обусловлена повышением доли аренды в общем объеме предложения, ориентацией собственников объектов на текущий рынок, а также сокращением сроков экспозиции.

Основная доля предложения сосредоточена в Южном направлении, что в совокупности с г. Стерлитамак составляет 45%. В остальных направлениях отмечены незначительные изменения. В Северном и Западном направлениях доля предложения составляет 19% и 20% соответственно. На Восточное направление приходится 12%. По-прежнему минимальная доля предложения отмечается в Центральной части РБ – 4%.

Диаграмма 1. Динамика объема предложения торгово-офисной недвижимости по направлениям, кв.м.

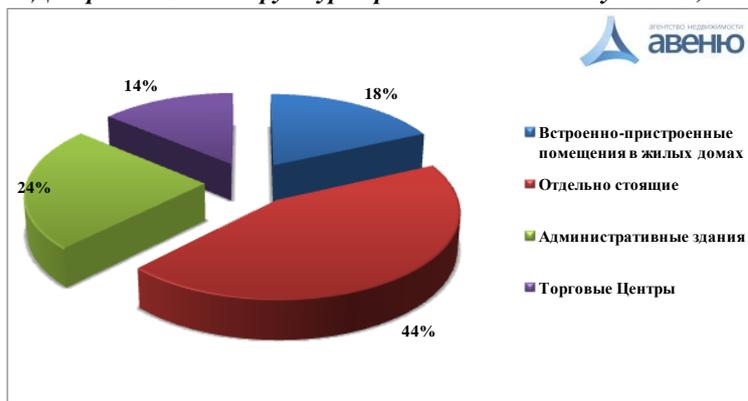


В 4 кв. рост предложения прослеживается во всех направлениях, кроме Западного, в котором прослеживается снижение предложения на 1,43%, что обусловлено выходом на рынок нового предложения в городах и районах.

Рынок торгово-офисной недвижимости в основном представлен объектами в крупных промышленных городах РБ, таких как: Стерлитамак, Нефтекамск, Туймазы, Салават и др. На более высокий уровень развития рынка коммерческой недвижимости в данных городах влияют факторы более высокого экономического развития и покупательской способности населения.

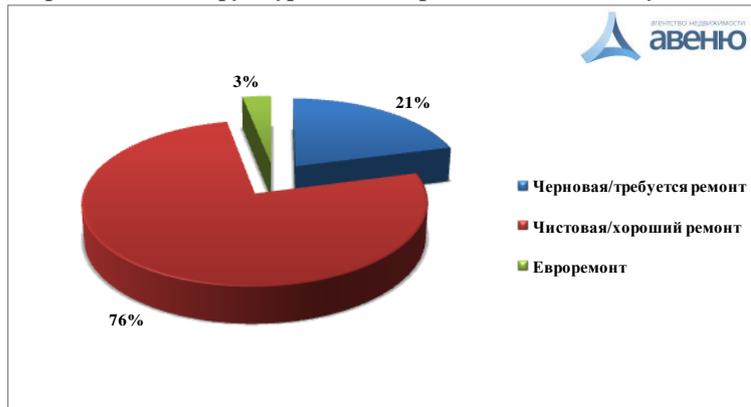
Структура предложения помещений на рынке торгово-офисной недвижимости представлена такими объектами как: административные здания, отдельно стоящие здания, торговые центры, пристроями к многоэтажным жилым домам (помещениями, расположенными на цокольных и первых этажах).

Диаграмма 2. Структура предложения по типу здания, %



В 4 кв. 2014 г. в структуре предложения по типам здания значительных изменений не отмечается. Основная доля предложения приходится на отдельно стоящие здания – 44%. Ниже административные здания и встроенно-пристроенные помещения – 24% и 18%; соответственно. Минимальная доля предложения отмечается на торговые центры – 14%.

Диаграмма 3. Структура объема предложения по типу сделки, %

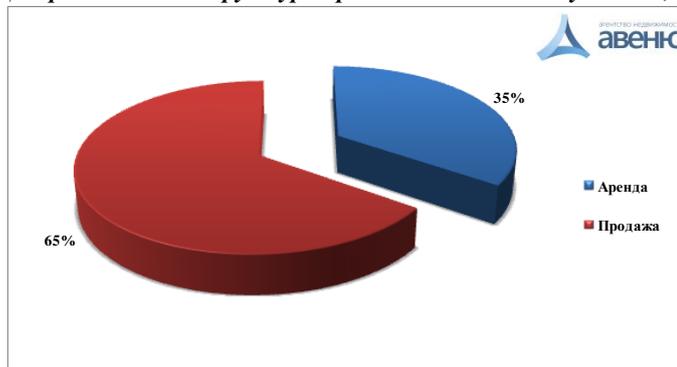


Структура предложения по типу отделки изменилась незначительно, так по-прежнему доминирующая доля предложения сосредоточена на помещениях с чистой отделкой или с хорошим ремонтом – 76%. Это связано с высоким уровнем спроса на такие помещения. Поэтому многие собственники стремятся сделать косметический ремонт в помещениях, чтобы уменьшить сроки экспозиции.

На помещения в черновой отделке/требуется ремонт приходится 21% объема предложения. Черновая отделка в основном представлена помещениями на цокольных или первых этажах многоэтажных жилых домов, а помещения, где требуется ремонт – чаще всего представлены в административных зданиях построенных еще в советский период, а также на первых этажах жилых домов.

Минимальная доля предложения, как и в прошлом квартале, наблюдается на помещения с евроремонтом – 3%. Собственники не стремятся делать евроремонт, т.к. спрос на такие объекты минимальный.

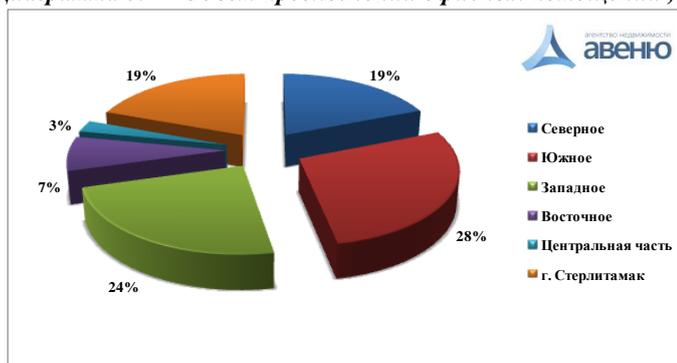
Диаграмма 4. Структура предложения по типу сделки, %



Основная доля предложения по типам сделки приходится, как и в предыдущих кварталах, на продажу помещения – 65%. Доля предложения аренды составляет 35%.

За 4 кв. 2014 г. в структуре предложения офисной недвижимости значительных изменений не отмечается. Как и в прошлом квартале, максимальная доля предложения приходится на Южное направление – 48%, в котором 19% г. Стерлитамак.

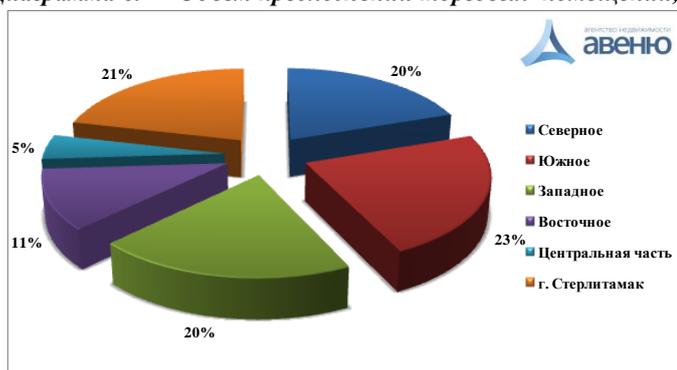
Диаграмма 5. Объем предложений офисных помещений, %



За квартал отмечается рост доли предложения офисной недвижимости в Западном направлении до 24%. Доля предложения в Восточном направлении снизилась и составляет 7% соответственно. Доля предложения в Северном направлении осталась на том же уровне – 19%. Минимальная доля предложения отмечается в Центральной части – 2%.

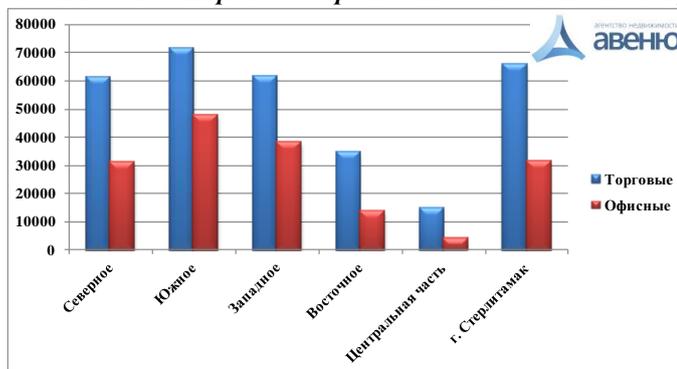
Рынок торговой недвижимости РБ наиболее развитый из сегментов рынка коммерческой недвижимости в городах и районах республики.

Диаграмма 6. Объем предложений торговых помещений, %



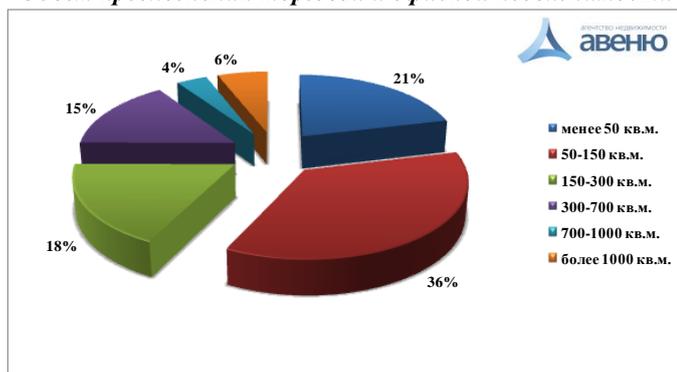
Также как и в офисной недвижимости, наибольшая доля предложения торговой недвижимости приходится на Южное направление – 44%. Доля предложения в Северном и Западном направлениях одинакова и составляет – 20% каждый от совокупного объема. Наименьшая доля предложения отмечается в Центральной части - 5%.

Диаграмма 7. Соотношение торговой и офисной недвижимости по направлениям, кв.м.



Традиционно отмечается преобладание предложения торговой недвижимости над предложением офисной по всем направлениям. Что свидетельствует о более высоких темпах развития ритейла в городах, чем деловой активности (малый и средний бизнес).

Диаграмма 8. Объем предложения торговой и офисной недвижимости по площадям, %



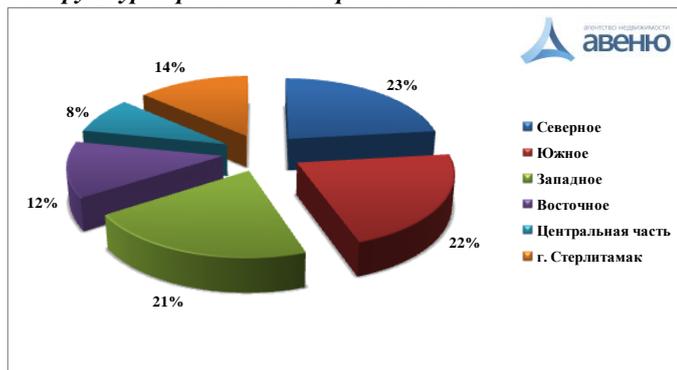
В структуре предложения торгово-офисной недвижимости в сегментации по площадям наибольшая доля сосредоточена на объектах площадью до 150 кв.м. – 57%, при этом на помещения площадью менее 50 кв.м. приходится 21%, на 50-150 кв.м. – 36%. Такие помещения пользуются наибольшей популярностью у потенциальных покупателей или арендаторов.

Доля предложения помещений площадью 150-300 кв.м. и 300-700 кв.м. составляет 18% и 15% соответственно. Наименьшая доля предложения отмечается на помещения площадью 700-1000 кв.м. – 4% и более 1000 кв.м. – 6%.

На рынке производственно-складской недвижимости в 3 кв. 2014 г. отмечается незначительный рост объема предложения, как на рынке аренды, так и продажи. Увеличение объемов рынка аренды и продажи производственных и складских помещений произошли главным образом за счет вывода на рынок освободившихся и простаивающих площадей на действующих производствах и промышленных предприятиях. А также помещений относительно небольшого метража, предназначенных для использования под склад, которые востребованы частными предпринимателями и небольшими фирмами.

В целом развитие рынка производственных и складских помещений в РБ уступает секторам офисной и торговой недвижимости. На рынке по-прежнему сохраняется дефицит качественных, особенно складских помещений.

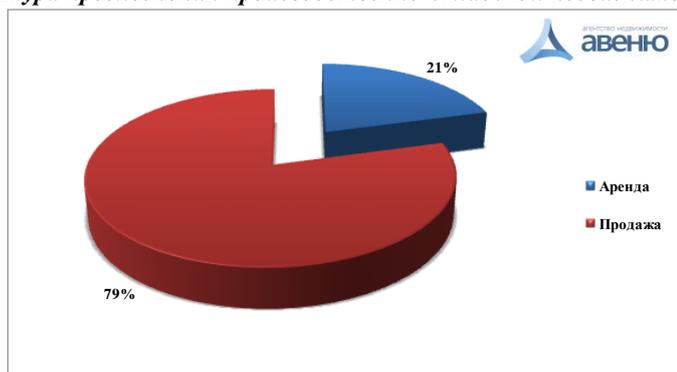
Диаграмма 9. Структура предложения производственно-складской недвижимости, %



Основной объем предложения производственно-складской недвижимости приходится на Южное направление – 36%, в котором 14% составляет город Стерлитамак.

В Северном и Западном направлениях объемы предложения составляют 23% и 21% соответственно. Наименьший объем предложения приходится на Восточное и Центральное направления – 12% и 8% соответственно.

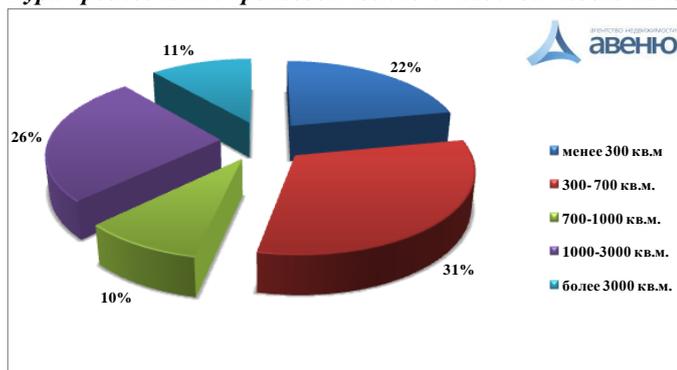
Диаграмма 10. Структура предложения производственно-складской недвижимости по типам сделки, %



В 4 кв. в структуре предложения по типам сделки производственно-складской недвижимости значительных изменений не отмечается. Так, собственники помещений по-прежнему предпочитают выставлять объекты на продажу (79%), чем сдавать в аренду (21%).

Структура объема предложения производственно-складской недвижимости в разбивке по площадям, представлена ниже:

Диаграмма 11. Структура предложения производственно-складской недвижимости по площадям, кв.м.



В текущем квартале на рынке производственно-складской недвижимости наибольшая доля предложения приходится на объекты площадью 300-700 кв.м. – 31%. Чуть меньше на помещения площадью 1000-3000 кв.м. и площадью менее 300 кв.м. 26% и 22% соответственно.

Минимальная доля предложения объектов площадью 700-1000 кв.м. и площадью более 3000 кв.м. составляют 10% и 11 % соответственно.

Вывод:

На рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан в 4 кв. 2014 г. отмечается рост объема предложения в торгово-офисной недвижимости, и незначительный рост в производственно-складской.

На конец 4 кв. 2014 г. предложение торгово-офисной недвижимости представлено помещениями площадью до 150 кв.м., а производственно-складской недвижимости объектами площадью 300-700 кв.м. Доминирующая доля предложения коммерческой недвижимости сосредоточена в Южном направлении и в г. Стерлитамак, а минимальная доля предложения приходится на Центральную часть.

4.2.2 Анализ ценовой ситуации на рынке коммерческой недвижимости РБ

Сроки экспозиции на торгово-офисные помещения соответственно различаются в зависимости от характеристик объектов. Так, усредненные сроки экспозиции на ликвидные помещения:

Аренда – 1-3 месяца,

Продажа – 2-5 месяцев.

Помещения, расположенные менее удачно:

Аренда – 3-6 месяцев,

Продажа – 6-8 месяцев.

Сроки экспозиции на неликвидные помещения:

Аренда – 10-12 месяцев,

Продажа – более 1 года.

Сроки экспонирования производственно-складской недвижимости составляют:

Аренда – 4-10 месяцев,

Продажа – более 10 месяцев.

Скидки

Скидки на аренду и продажу помещений в среднем составляют:

Торговые помещения: аренда – 2-5%; продажа – до 10%.

Офисные помещения: аренда – 3-7%; продажа – до 12%.

Производственно-складская: аренда – 5-10%, продажа – 10-20%.

В крупных городах: Стерлитамак, Салават, Нефтекамск, Октябрьский собственники готовы на минимальный уровень скидок, ввиду более высокого интереса со стороны потенциальных покупателей и арендаторов.

Рынок коммерческой недвижимости в районах РБ постепенно развивается: увеличивается объем предложения, на фоне повышения спроса. Одной из ярких тенденций, как прошлого, так и текущего периода можно назвать расширение географии предложения коммерческой недвижимости в республике.

Наиболее развитым сегментом на рынке коммерческой недвижимости в районах РБ является сегмент торговой недвижимости. Предложение офисной недвижимости в районах РБ единично. Торговля в районах республики представлена на территориях центральных рынков: торговыми рядами на улицах, а также небольшими павильонами и магазинами, также стоит отметить строительство в районных центрах специализированных торговых помещений. Офисная недвижимость расположена в административных зданиях бывших государственных организаций или же на первых этажах жилых домов.

Основная доля предложения коммерческой недвижимости сосредоточена в районных центрах. А в мелких деревнях предложение торгово-офисной недвижимости отсутствует или функционируют небольшие магазины в основном, которые строятся собственниками самостоятельно «под себя».

Таблица 8.
Стоимость аренды и продажи торгово-офисных помещений в районах РБ

Район	Аренда ² (руб./кв.м./мес.)		Продажа (руб./кв.м.)	
	Ср. взвеш.		Ср. взвеш.	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Абзелиловский	-		19022	
	100	400	6 933	38 462
Альшеевский	323		-	
	159	455	11 746	-
Архангельский	-		24 500	
	-	-	543	45 000
Аскинский	-		-	
	350	-	1 607	3 372
Аургазинский	270		25 951	
	111	500	10 776	37 500
Баймакский	-		8 255	
	306	412	2 000	24 000
Бакалинский	-		-	
	-	-	13 571	16 667
Белебеевский	-		30 041	
	-	-	15 439	46 154

² В графах, в которых не указана арендная ставка или стоимость продажи, предложение коммерческой недвижимости отсутствует.

Белорецкий	-		45 523	
	-	-	6 557	87 336
Бижбулякский	-		-	
	-	-	14 545	23 077
Бирский	-		8 739	
	-	-	5 000	13 810
Благоварский	-		-	
	-	-	4 091	22 140
Бурзянский	-		-	
	-	-	118 458	-
Гафурийский	-		23 685	
	500	-	19 524	29 073
Давлекановский	-		-	
	-	-	4 065	66 778
Дуванский	-		-	
	-	-	26 119	-
Иглинский	532		-	
	200	857	17 510	34 884
Илишевский	-		-	
	-	-	13 329	-
Ишимбайский	-		-	
	-	-	16 000	-
Караидельский	-		26 599	
	200	250	9 559	28 571
Кармаскалинский	-		20 846	
	-	-	3 600	46 938
Краснокамский	-		16 834	
	352	-	3 500	55 000
Кугарчинский	-		-	
	-	-	4 515	17 408
Кушнаренковский	-		22 938	
	600	750	1 661	49 140
Мечетлинский	-		-	
	-	-	1 957	-
Мишкинский	-		-	
	-	-	8 333	23 214
Миякинский	-		-	
	350	-560	-	-
Нуримановский	-		12 969	
	300	-	7 015	15 615
Стерлибашевский	350		19 961	
	200	450	4 647	50 000
Стерлитамакский	-		-	
	-	-	15 000	28 947
Туймазинский	-		17 251	
	-	-	15 190	20 270
Учалинский	-		12 084	
	-	-	4 747	16 216
Хайбуллинский	-		12 783	
	-	-	2 862	33 333
Чекмагушевский	-		-	
	650	-	16 304	35 714
Чишминский	419		42 361	
	300	800	25 833	75 000
Шаранский	-		15 231	
	-	-	667	33 333

В 4 кв. 2014 г. на рынке коммерческой недвижимости в районах республики наблюдается увеличение предложения, как на рынке аренды, так и на рынке продажи. Средняя арендная ставка в районах составляет 395 руб./кв.м./мес., а стоимость продажи 24 598 руб./кв.м.

На сегодняшний день максимальная средняя арендная ставка отмечена в Иглинском районе – 532 руб./кв.м./мес. Минимальная средняя арендная ставка приходится на Аургазинский район – 270 руб./кв.м./мес.

Наибольшая средняя стоимость продажи торгово-офисной недвижимости по-прежнему отмечается в Чишминском районе и составляет 42 361 руб./кв.м., минимальная средняя цена продажи отмечается в Баймакском районе – 8 255 руб./кв.м.

Таблица 9.
Стоимость аренды и продажи производственно-складских помещений в районах РБ

Район	Аренда (руб./кв.м./мес.)		Продажа (руб./кв.м.)	
	Ср. взвеш.		Ср. взвеш.	
	Мин.	Макс.	Мин.	Макс.
Альшеевский	-	-	7 273	-
Архангельский	-	-	1 333	2 600
Аскинский	-	-	3 214	-
Аургазинский	-	-	2 134	5 947
Балтачевский	-	-	3 598	-
Белебеевский	119		7 286	
	73	300	3 011	12 019
Белокатайский	-	-	2 000	-
Белорецкий	81			
	40	110	6 000	23 000
Бирский	138		7 760	
	70	200	1 128	22 641
Бураевский	-	-	3 667	-
Давлекановский	107			
	80	141	13 584	-
Дуванский	-	-	2 667	7 500
Дюртюлинский	-	-	2 722	6 400
Иглинский	-	-	8 537	38 873
Илишевский	-	-	12 778	-
Ишимбайский	-	-	2 832	
	-	-	750	5 000
Калтасинский	-	-	4 574	
	-	-	950	8 667
Кармаскалинский	-	-		
	100	-	3 125	3 241
Кушнаренковский	-	-		
	100	-	25 000	-
Куюргазинский	-	-	3 826	
	100	-	636	7 267
Стерлибашевский	-	-		
	30	-	5 000	7 895
Стерлитамакский	-	-	5 615	
	100	-	2 500	8 600
Чекмагушевский	-	-		
	-	-	11 000	-
Шаранский	-	-		
	-	-	9 000	-
Янаульский	-	-	3 309	
	-	-	1 991	5 792

В 4 кв. 2014 г средняя арендная ставка в районах республики составляет 94 руб./кв.м./мес., а средняя стоимость продажи 6 217 руб./кв.м.

Максимальная средняя арендная ставка на производственно-складскую недвижимость по районам РБ отмечена в Бирском районе – 138 руб./кв.м./мес., а минимальная средняя арендная ставка в Белоречском районе – 81 руб./кв.м./мес.

На рынке продажи производственно-складской недвижимости наибольшая средняя стоимость отмечается в Бирском районе и составляет 7 760 руб./кв.м., минимальная средняя цена продажи отмечается в Янаульском районе – 3 309 руб./кв.м.

Вывод:

Ценовая ситуация на рынке коммерческой недвижимости РБ в 4 кв. 2014 г. характеризуется разнонаправленной динамикой. Данная тенденция находит отражение, как на рынке аренды, так и на рынке продажи.

На рынке офисной недвижимости отмечаются колебания средней стоимости аренды и продажи во всех направлениях. Наибольшие средние цены, как на рынке аренды, так и на рынке продажи наблюдаются на помещения площадью до 50 кв.м. Максимальная средняя ставка аренды отмечена в Южном направлении – 681 руб./кв.м./мес. Наибольшая средняя стоимость продажи наблюдается в Северном направлении – 63 037 руб./кв.м.

На рынке торговой недвижимости, как и на рынке офисной недвижимости, отмечаются колебания средней стоимости аренды и продажи во всех направлениях. Максимальные цены приходятся на помещения площадью до 50 кв.м. Максимальная средняя арендная ставка на торговые помещения отмечена в Восточном направлении – 686 руб./кв.м./мес., а средняя цена продажи в Северном направлении – 59 804 руб./кв.м.

На рынке производственно-складской недвижимости в 4 кв. 2014 г. наблюдается разнонаправленная динамика на рынке аренды и положительная на рынке продажи

4.2.3 Анализ уровня спроса на коммерческую недвижимость городов и районов РБ

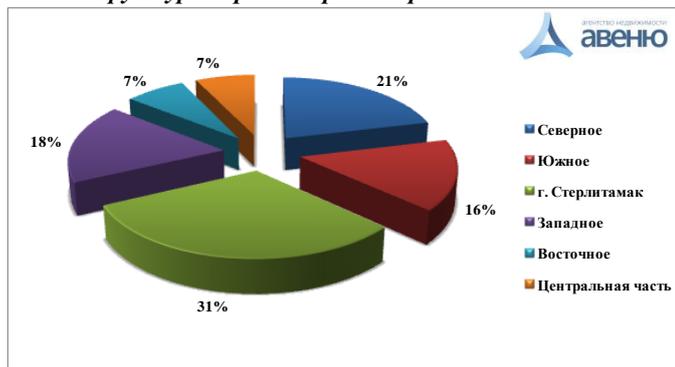
Спрос на коммерческую недвижимость в 4 кв. 2014 г. относительно прошлого периода незначительно снизился. В разбивке по сегментам рынка основная доля спроса отмечается в торговой недвижимости.

Основной спрос торговых помещений в районах РБ формируют продуктовые ритейлеры, магазины товаров повседневного спроса, салоны красоты (парикмахерские) и предприятия общественного питания. В городах добавляются сетевые ритейлеры магазинов одежды, сети магазинов бытовой техники и др. Основным месторасположением являются улицы, с хорошим автомобильным и пешеходным трафиком, а также в исторически сложившихся центральных рынках. В селах и деревнях торговые помещения располагаются в основном рядом с администрацией, школой, а также при въезде/выезде из деревни.

Долю спроса на офисные помещения в городах и районных центрах РБ формируют банки, финансовые компании, страховые компании, консалтинговые услуги (юридические услуг, аутсорсинг). В основном они расположены на центральных улицах, с относительно высоким пешеходным и автомобильным трафиком.

Спрос на производственно-складскую недвижимость зачастую формируют автомастерские и автомойки, строительные магазины. В городах производственно-складские помещения уходят к производственным помещениям, продуктовые базы, склады для сетевых и региональных ритейлеров.

Диаграмма 12. Структура спроса торгово-офисной недвижимости по направлениям, %



Основная доля сделок приходится на Южное направление – 47% (наибольшая доля спроса сконцентрирована в г. Стерлитамак – 31%), что значительно выше относительно прошлого квартала.

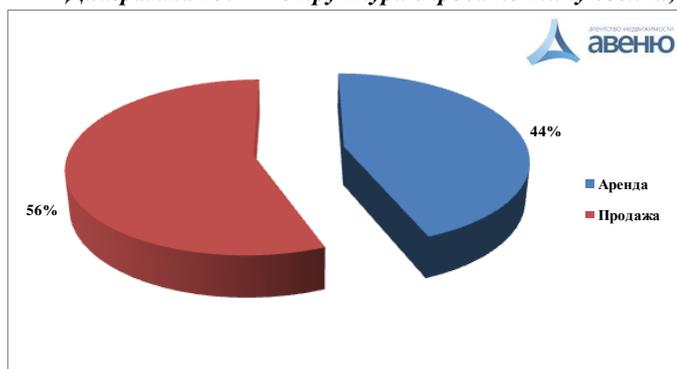
В текущем квартале значительно снизился спрос в Западном направлении до 18% (относительно прошлого квартала снижение составляет 20%). Наибольший объем сделок в данном направлении сконцентрирован в городах Туймазы и Октябрьский.

На Северное направление приходится – 21%. Основная доля спроса в данном направлении сформировано за счет поглощения объектов в г. Нефтекамск.

Минимальная доля спроса приходится на Восточное направление и Центральную часть, что составляет по 7% каждый. Спрос на помещения в данных районах относительно прошлого квартала значительно вырос.

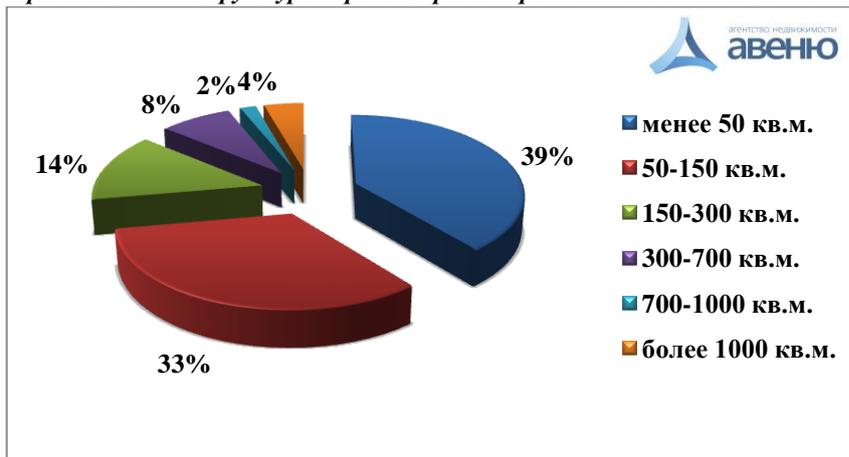
Необходимо отметить, что в ряде городов как Западного, так и Южного направлений, было реализовано ряд объектов коммерческой недвижимости больших площадей.

Диаграмма 13. Структура спроса по типу сделки, %



В 4 кв. 2014 г. наибольшая доля спроса отмечается на покупку помещений – 56%, чем на аренду - 44%. Относительно прошлого квартала отмечается рост доли спроса на аренду на 10%.

Диаграмма 14. Структура спроса торгово-офисной недвижимости по площадям, %



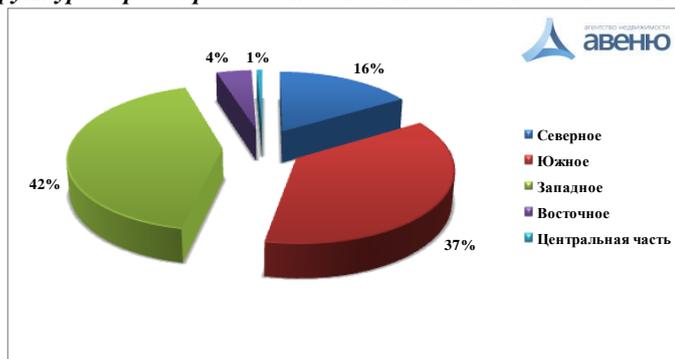
Основной спрос приходится на помещения площадью менее 50 кв.м. – 39%. К ним относятся торговые павильоны, помещения в жилых домах, офисные помещения в административных зданиях. Незначительно ниже на помещения площадью 50-150 кв.м. доля спроса составляет 33%. В городах и районах РБ потенциальные арендаторы и покупатели как торговой, так и офисной недвижимости заинтересованы в приобретении небольших помещений площадью до 150 кв.м.

На объекты площадью 150-300 кв.м. и 300-700 кв.м. доля спроса в общей структуре составляет 14% и 8% соответственно.

Минимальная доля спроса отмечена на помещения площадью 700-1000 кв.м. и площадью более 1000 кв.м. – 2% и 4% соответственно.

Интерес федеральных ритейлеров на рынке коммерческой недвижимости РБ, также отразился и увеличением спроса на объекты производственно-складского назначения во 2 кв. 2014 г.

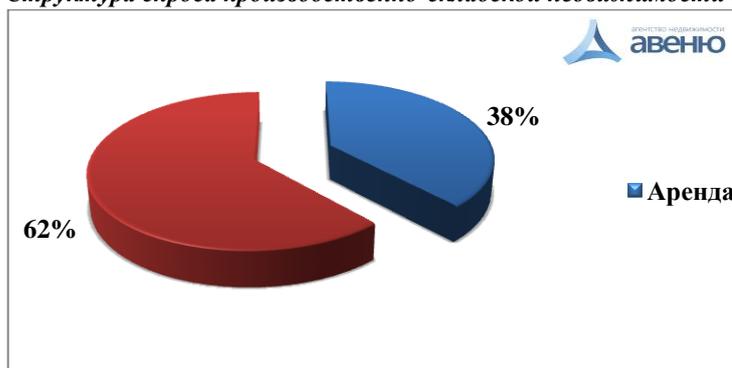
Диаграмма 15. Структура спроса производственно-складской недвижимости по направлениям, %



Основная доля спроса производственно-складской недвижимости приходится на Западное направление – 42%. Незначительно ниже доля спроса в Южном направлении – 37%.

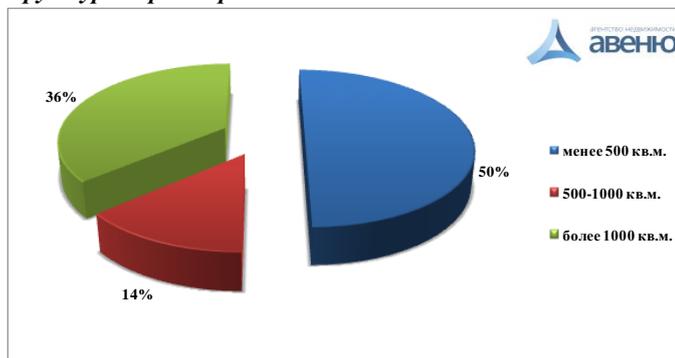
На Северное направление доля спроса отмечается на уровне 16%. А минимальный спрос отмечен в Восточном направлении и Центральной части 4% и 1% соответственно.

Диаграмма 16. Структура спроса производственно-складской недвижимости по типу сделки, %



В 4 кв. 2014 г. основной спрос приходится на покупку производственно-складской недвижимости – 62%. Сделки на аренду составляют 38%, рост относительно прошлого квартала составил 27%, что обусловлено развитием торговой недвижимости в республике.

Диаграмма 17. Структура спроса производственно-складской недвижимости по площадям, %



Наибольшая доля спроса производственно-складской недвижимости отмечается на помещения площадью менее 500 кв.м. – 50%. Несколько ниже доля спроса на помещения более 1000 кв.м., что составляет 36%.

Минимальный спрос отмечен на складские помещения площадью 500-1000 кв.м. – 14%.

Вывод:

В 4 кв. 2014 г. спрос на коммерческую недвижимость относительно прошлого квартала незначительно снизился. Основная доля спроса на торгово-офисную недвижимость сосредоточена в Южном и Западном направлениях. Аналогичная ситуация прослеживается и на производственно-складские помещения. На рынке коммерческой недвижимости во всех сегментах отмечается рост сделок на сдачу помещений в аренду.

Основным спросом пользуются торгово-офисные помещения площадью менее 150 кв.м., а в складской недвижимости помещения площадью менее 500 кв.м.

4.2.4 Производственно-складская недвижимость

Рынок производственно-складской недвижимости РБ по-прежнему остается одним из самых слабо развитых сегментов рынка коммерческой недвижимости РБ. В 4 кв. 2014 г. на рынке производственно-складской недвижимости наблюдается разнонаправленная динамика как на рынке аренды, так и на рынке продажи. Основная часть предложения на продажу производственно-складской недвижимости – это старые производственные помещения, ангары, цеха заводов, построенные в основном еще в советский период. Стоит отметить, что данные объекты имеют высокие сроки экспозиции, что вызвано низким качеством объектов и низкой ликвидностью.

Стоимость, как аренды, так и продажи производственно-складских помещений зависит от многих факторов. Из факторов, влияющих на стоимость любой недвижимости, в том числе производственно-складской, можно выделить площадь помещений, их местоположение, внутреннее состояние, состояние зданий, где находятся эти помещения и ряд других. Особое внимание следует обратить на фактор местоположения. Его влияние на арендные ставки и стоимости продажи для производственных и складских помещений оценивается совсем по другим критериям в сравнении с другими видами недвижимости. Для него важным является близость к транспортным магистралям (ж. д., автомобильным, и прочим) и узлам (вокзалам, станциям, портам и другим), возможность и удобство подъезда непосредственно к производству или складу большегрузного автотранспорта. Специфическими факторами, влияющими на цену производственной недвижимости, являются в первую очередь параметры помещений: площадь, линейные размеры, высота, кубатура. Важно также наличие и состав вспомогательных помещений. Существенными факторами являются состав коммуникаций и их ограничения по мощностям. К ним относятся вода, электричество, газ, и т. п. В зависимости от типа производства могут быть и другие факторы. Для складской недвижимости специфическими факторами, в значительной степени влияющими на стоимость аренды и продажи, дополнительно являются наличие погрузочно-разгрузочных механизмов, пандусов, кран-балок, противопожарных, охранных и т. п.

Таблица 10.

Ценовая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости РБ, руб./кв.м.

Направление	Период	Аренда (руб./кв.м./мес.)			Продажа (руб./кв.м.)		
		Мин/	Ср. взвеш.	Макс.	Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Северное	1 кв. 2014 г.	65	124	216	800	9 086	42 500
	2 кв. 2014 г.	50	126	230	800	9 208	42 500
	3 кв. 2014 г.	50	126	230	862	9 046	40 000
	4 кв. 2014 г.	50	124	230	862	9 108	40 000
Южное	1 кв. 2014 г.	30	157	510	636	8 313	36 000
	2 кв. 2014 г.	30	153	510	636	8 260	36 000
	3 кв. 2014 г.	30	157	510	636	8 282	36 000
	4 кв. 2014 г.	30	157	510	636	8 319	36 000
Западное	1 кв. 2014 г.	45	131	300	900	11 229	45 000
	2 кв. 2014 г.	35	118	300	470	10 405	38 019
	3 кв. 2014 г.	35	123	300	470	10 218	31 250
	4 кв. 2014 г.	35	126	300	470	10 358	31 250
Восточное	1 кв. 2014 г.	30	104	300	900	9 775	45 000
	2 кв. 2014 г.	30	98	300	476	9 712	39 286
	3 кв. 2014 г.	30	96	300	476	9 580	39 286
	4 кв. 2014 г.	30	98	300	476	9 689	39 286
Центральная часть	1 кв. 2014 г.	70	88	100	471	12 100	38 873
	2 кв. 2014 г.	70	88	100	471	12 265	38 873
	3 кв. 2014 г.	70	113	200	471	11 951	35 185
	4 кв. 2014 г.	70	114	200	471	12 052	35 185

По всем направлениям производственно-складской недвижимости наблюдается рост арендной ставки, кроме Северного и Южного направлений, в первом случае отмечается снижение арендной ставки, а во втором средняя арендная ставка осталась на прежнем уровне.

Максимальная средневзвешенная арендная ставка отмечается в Южном направлении, что вызвано высокой привлекательностью данного направления – 157 руб./кв.м./мес. Наименьшая средневзвешенная арендная ставка наблюдается в Восточном направлении 98 руб./кв.м./мес.

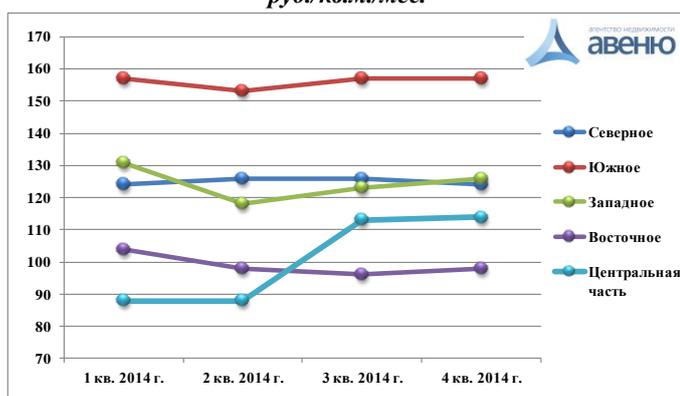
Максимальная средняя стоимость продажи приходится на Центральную часть – 12 052 руб./кв.м.

Минимальная средняя стоимость на Южное направление – 8 319 руб./кв.м.

Анализ арендных ставок на производственно-складские помещения

Ценовая ситуация на рынке производственно-складской недвижимости в 4 кв. 2014 г. представляет собой разнонаправленную динамику. Снижение средней арендной ставки наблюдается в Северном направлении.

Диаграмма 18. Динамика арендной ставки на производственно-складские помещения, 1 кв. – 4 кв. 2014г., руб./кв.м./мес.



Предложение производственно-складских помещений в аренду незначительно.

Изменение арендных ставок за период 3 кв. – 4 кв. 2014 г. характеризуется следующими индексами:

Таблица 11.

Индексы изменения арендных ставок на производственно-складские помещения, %

Период	Северное	Южное	Западное	Восточное	Центральная Часть
3 кв. – 4 кв. 2014 г.	-1,59%	0%	+2,44%	+2,08%	+0,88%

В 4 кв. 2014 г. снижение средних арендных ставок приходится на Северное направление. Рост в Восточном, Западном направлениях и Центральной части, что обусловлено выходом на рынок помещений с высокой арендной ставкой.

Ценовая ситуация арендных ставок производственно-складской недвижимости в разбивке по площадям выглядит следующим образом:

Таблица 12.

Арендные ставки на производственно-складские помещения по направлениям и с разбивкой по площадям, руб./кв.м.

Направление	Арендная ставка	Менее 500 кв.м.	500 – 1000 кв.м.	Более 1000 кв.м.
Северное	Мин.	50	93	65
	Ср. взвеш.	129	126	119
	Макс.	230	180	216
Южное	Мин.	30	50	100
	Ср. взвеш.	120	197	186
	Макс.	200	450	510
Западное	Мин.	73	35	–
	Ср. взвеш.	134	98	–
	Макс.	300	200	–
Восточное	Мин.	40	30	56
	Ср. взвеш.	95	125	–
	Макс.	145	304	100
Центральная часть	Мин.	100	70	70
	Ср. взвеш.	–	–	–
	Макс.	–	100	100

Несмотря на рост предложения, производственно-складских помещений в аренду, их количество по-прежнему ограничено.

Традиционно принято считать, чем больше площадь помещения, тем ниже стоимость аренды. Данное правило не действует на производственно-складские помещения в Южном и Восточном направлениях. Так, арендная ставка на помещения площадью 500-1000 кв.м. выше, чем ставка на помещения площадью менее 500 кв.м. Это обусловлено тем, что помещения, площадью 500-1000 кв.м. по характеристикам лучше, чем помещения площадью менее 500 кв.м.

Максимальная средняя арендная ставка по-прежнему, отмечается в Южном направлении и составляет 197 руб./кв.м./мес. на помещения площадью 500-1000 кв.м.

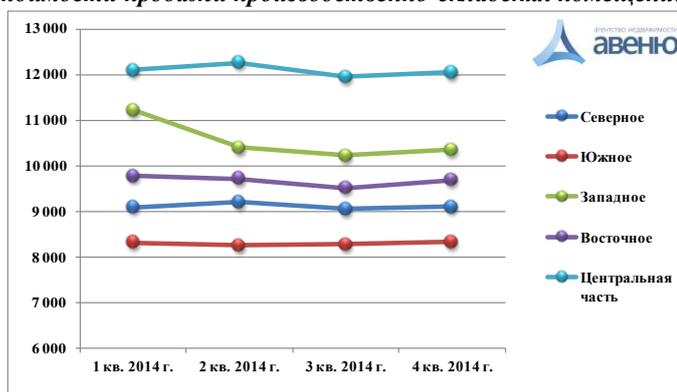
Минимальная средняя арендная ставка 95 руб./кв.м./мес. в Восточном направлении на складские помещения площадью менее 500 кв.м.

Анализ стоимости продаж на производственно-складские помещения

На рынке производственно-складской недвижимости в 4 кв. 2014 г. наблюдается положительная динамика. Максимальная средняя стоимость продажи, по-прежнему, приходится на Центральную часть, что обусловлено близостью к г. Уфе.

Динамика средних цен выглядит следующим образом:

Диаграмма 19. Динамика стоимости продажи производственно-складских помещений, 1 кв. – 4 кв. 2014 г., руб./кв.м.



Изменение стоимости продаж за период 3 кв. – 4 кв. 2014 г. характеризуется следующими индексами:

Таблица 13.

Индексы изменения стоимости продажи производственно-складской недвижимости, %

Период	Северное	Южное	Западное	Восточное	Центральная часть
3 кв. – 4 кв. 2014 г.	+0,69%	+0,37%	+1,37%	+1,14%	+0,85%

В 4 кв. 2014 г. отмечается рост средней стоимости во всех направлениях, что обусловлено выходом на рынке объектов с высокой стоимостью продаж.

Ценовая ситуация продажи производственно-складских помещений в разбивке по площадям представлена ниже:

Таблица 14.

Стоимость продажи производственно – складской недвижимости по направлениям и площадям, руб./кв.м.

Направление	Стоимость продажи	Менее 500 кв.м.	500 – 1000 кв.м.	Более 1000 кв.м.
Северное	Мин.	800	1 991	862
	Ср. взвеш.	10 233	8 552	7 791
	Макс.	42 500	36 805	40 000
Южное	Мин.	636	2 000	1 614
	Ср. взвеш.	8 506	8 305	6 980
	Макс.	15 412	25 410	36 000
Западное	Мин.	1 167	900	1 333
	Ср. взвеш.	11 604	10 459	6 301
	Макс.	31 250	38 019	29 644
Восточное	Мин.	1 035	625	476
	Ср. взвеш.	11 110	9 226	7 717
	Макс.	24 000	28 504	39 286
Центральная часть	Мин.	3 125	3 378	471

	Ср. взвеш.	16 511	12 204	5 876
	Макс.	38 873	25 000	10 000

В 4 кв. 2014 г. максимальная и минимальная средняя стоимость продаж в разбивке по площадям отмечается в Центральной части, что составляет 16 511 руб./кв.м. на помещения площадью менее 500 кв.м. и 5 876 руб./ кв.м. на помещения более 1000 кв.м.

В 4 кв. 2014 г. отмечается следующие изменения средних цен на продажу производственно-складской недвижимости по направлениям и сегментации по площадям: на помещения площадью менее 500 кв.м. средняя стоимость продаж увеличилась в Северном и Восточном направлениях, а снизилась в Западном и Южном направлениях; на помещения площадью 500-1000 кв.м. и более 1 000 кв.м. рост отмечается только в Центральной части.

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

При поиске данных о ценах предложений рассматривались объекты, близкие по своим количественным и качественным характеристикам с объектами оценки, расположенные в Шаранском районе РБ и районах, схожих по своему социально-экономическому положению и численности населения.

Предложения по продаже земельных участков под производственную деятельность в Шаранском районе и близлежащих районах РБ:

Содержание объявления, вид объекта-аналога	Место расположения	Общая площадь, м ²	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
асфальтированная дорога-3 м от участка, от райцентра и санатория "Красноусольск" 30 км, до г. Стерлитамак около 40 км	Гафурийский район, д.Софьино, ул. Набережная	25600	175,78
Разрешенное строительство база фермерского хозяйство, офис, база отдыха и жилые дома! Эл-во,вода, газ проводится! От города 40км территория огорожена забором .	Кушнаренковский район, д. Ильмурино	41000	195,12
Земля в п. Суук-чишма 1.3 Га в собственности от Булгаково 4 км., трасса Р 314, электричество ТП-100 кВт, дорога-отдельный заезд, документы готовы, продаётся.	Кармаскалинский район с. Суук-Чишма	13000	192,31
Продается земельный участок под малоэтажное строительство по адресу: РБ, Кармаскалинский р-н, Подлубовский с/с. Кадастровый номер: 02:31:091101:149.	Кармаскалинский район с. Подлубовский	20900	160,91

Диапазон предложений земельных участков для земель под производственную деятельность составляет от 160 до 195 руб./кв. м.

Предложения по продаже объектов производственно-складского назначения:

Содержание объявления, вид объекта-аналога	Место расположения	Общая площадь, м ²	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
Все в рабочем состоянии. Возможность заниматься мехобработкой, изготовлением различного оборудования, ремонт спецавтотехники и многое другое. Складские помещения, отопл., ЗУ в аренде	Туймазинский р-н, с. Карамалы-Губеево	2700	2 778
Продам бокс с двумя воротами, стены из стеновых плит, крыша из плит, также возле него стоит гараж из кирпича и котельная. Есть трубы отопления, электричество, газ проведены. Территория огорожена. Есть возможность подключить стационарный телефон и интернет. Бокс и здание можно приобрести по отдельности. Площадь земли 28 сот. ЗУ в аренде. Подходит, под любой вид деятельности. Очень перспективное и оживленное место.	Шаранский р-н, с. Шаран	405	2 963
продам производственную базу ,возможно под магазин , производство шлакоблоков ,автосервис разведения крс , здание 350 кв метров ,сигнализация,вода , возможно отопление. территория бывшей заправки , крыша оцинкованное железо . торг уместен. ЗУ в аренде.	Кугарчинский р-н, с. Юмагино	350	2 571
Здание – производственно-складское, удовлетвор.состояние, эл.эн, отопл., ЗУ в аренде	Шаранский р-н , с.Шаран	520	3 846

Диапазон предложения складов и производственных зданий составляет 2 500 до 3 900 руб./кв.

М.

Ист. Наблюдения и анализ Оценщика по данным АН «Авеню»

Глава 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. 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 и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального 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.

Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства.

1. Физически возможные варианты использования

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений.

На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.

Вывод. Физически возможным вариантами использования объекта оценки является производственная база.

2. Законодательно разрешенное использование

Текущее использование земельного участка с существующими улучшениями не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.

3. Экономически целесообразное использование

Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.

Рассматриваемый объект оценки №1 имеет строение, имеющее значительные повреждения конструкций. Оценщик считает, что дальнейшее использование данного строения в качестве здания не представляется возможным. Использование отдельных конструктивных элементов строения в качестве материала, так же невозможно в силу сильного повреждения временем, условиями эксплуатации и отсутствия поддерживающих капитальных ремонтов.

Таким образом, наиболее эффективное использование ЗУ с существующим улучшением – объектом оценки №1 – это снос оставшихся конструктивных элементов строения объекта оценки №1.

Анализируя потенциальную доходность объектов оценки №2 и №3, особенности местоположения (объекты оценки представляют собой гаражи) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

4. Максимальная стоимость

Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений. Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с имеющимися улучшениями – текущее.

Вывод. Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объекта оценки и его функциональное назначение, следует, что текущее использование объекта оценки отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

Глава 6 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

6.1. Процесс оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описание объекта, определение его состояния и выделения особенностей.

Следующий этап оценки – определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемых объектов.

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

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

6.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

6.3. Подходы оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. Затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют).

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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Для сравнения объекта оценки с другими объектами недвижимости, с которыми были совершены сделки или которые представлены на рынке для их совершения, обычно используются следующие элементы сравнения:

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

Метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего рынку годового дохода от объекта на общую ставку капитализации, которая при этом определяется на основе анализа рыночных данных о соотношениях доходов и цен объектов недвижимости, аналогичных оцениваемому объекту.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов с произвольной динамикой их изменения во времени путем дисконтирования их по ставке, соответствующей доходности инвестиций в аналогичную недвижимость.

6.4. 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.

Глава 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке в 4 кв. 2014 г. – 1 кв. 2015г. с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – база данных АН «Авеню» за Февраль 2015 г. (Электронная подписка по договору с Исполнителем).

Таблица 15.
Подбор аналогов для сравнения

Содержание объявления, вид объекта-аналога	Место расположения	Общая площадь, м ²	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
Все в рабочем состоянии. Возможность заниматься мехобработкой, изготовлением различного оборудования, ремонт спецавтотехники и многое другое. Складские помещения, отопл., ЗУ в аренде	Туймазинский р-н, с. Карамалы-Губеево	2700	2 778
Продам бокс с двумя воротами, стены из стеновых плит, крыша из плит, также возле него стоит гараж из кирпича и котельная. Есть трубы отопления, электричество, газ проведены. Территория огорожена. Есть возможность подключить стационарный телефон и интернет. Бокс и здание можно приобрести по отдельности. Площадь земли 28 сот. ЗУ в аренде. Подходит, под любой вид деятельности. Очень перспективное и оживленное место.	Шаранский р-н, с. Шаран	405	2 963
продам производственную базу, возможно под магазин, производство шлакоблоков, автосервис разведения крс, здание 350 кв метров, сигнализация, вода, возможно отопление. территория бывшей заправки, крыша оцинкованное железо. торг уместен. ЗУ в аренде.	Кугарчинский р-н, с. Юмагино	350	2 571
Здание – производственно-складское, удовлетвор. состояние, эл.эн, отопл., ЗУ в аренде	Шаранский р-н, с. Шаран	520	3 846

Определение корректировок

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае, продавец в объявлении уточняет: «без торга» или «срочно». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается в размере 11% для низкокласных производственно-складских объектов на активном рынке. Корректировка принята на основании табл. 6.1.1 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014) (Приложение 7 Отчета).
- *Условия продажи.* По всем сравниваемым аналогам условия продажи – переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
- *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
- *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги актуальны на февраль 2015 года. Корректировка отсутствует.
- *Месторасположение.* Аналоги и объект оценки находятся в Западном направлении Республики Башкортостан, в местах, сопоставимых по привлекательности для размещения складских и производственных помещений. Корректировка отсутствует.
- *Отопление.* Все объекты-аналоги имеют отопление, как и объект оценки.
- *Качество отделки.* По уровню технического состояния объекты оценки находятся в «неудовлетворительном» техническом состоянии, состояние сопоставимых объектов – удовлетворительное. Понижающая корректировка применялась в размере 25% соответственно по

таблице 16 (по материалам «Основные принципы оценки технического состояния зданий и сооружений», конспект лекций Ю.В. Бейлезона, РОО):

Таблица 16.

Корректировки на состояние объекта

Состояние объекта	% износа	Принятый % износа	Величина корректировки, %
новое, отличное	0...10	5	-45
хорошее, вполне удовлетворительное	11...20	15	-35
удовлетворительное	21...30	25	-25
не вполне удовлетворительное	31...40	35	-15
не удовлетворительное, «черновая» отделка	41...60	50	-

- *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция: чем больше размер общей площади, тем меньше стоимость одного кв.м. Корректировка проводится на основании Рекомендаций по использованию справочника КО-ИНВЕСТ 2008, Рекомендации опубликованы на стр. 14 справочника, Том «Общественные здания».

на разницу в площади	
So/Scсп	Ko
<0,25	1,25
0,49 -0,25	1,2
0,86 -0,50	1,1
0,85- 1,15	1
1,16- 1,50	0,95
> 1,50	0,93

Таблица 17.

Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Место нахождения (район)	Туймазинский р-н, с. Карамалы-Губеево	Шаранский р-н, с. Шаран	Кугарчинский р-н, с. Юмагизино	Шаранский р-н, с.Шаран	РБ, с. Шаран, ул. Луговая, 12
Права на ЗУ	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Площадь, кв.м.	2700	405	350	520	536,5
Цена предложения (продажи), руб.	7 500 000	1 200 000	900 000	2 000 000	
Цена предложения (продажи), руб. за 1 кв.м.	2 778	2 963	2 571	3 846	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,89	0,89	0,89	0,89	
Скорректированная цена, руб	2 472	2 637	2 289	3 423	
Величина поправки, %	11%	11%	11%	11%	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправочный коэффициент на условия продажи	1	1	1	1	
Скорректированная цена, руб	2 472	2 637	2 289	3 423	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1	1	1	1	
Скорректированная цена кв.м., руб.	2 472	2 637	2 289	3 423	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Дата предложения (продажи)	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.
Поправочный коэффициент на дату продажи	1	1	1	1	
Скорректированная цена,	2 472	2 637	2 289	3 423	

руб					
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Тип объекта	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское	производственно-складское
Поправочный коэффициент на имущественные права	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена, руб	2 472	2 637	2 289	3 423	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Поправка, учитывающая месторасположение объекта аналога и объекта оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена, руб	2 472	2 637	2 289	3 423	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Отапливаемое/неотапливаемое	да	да	да	да	да
Поправка на отопление	1	1	1	1	
Скорректированная цена, руб	2 472	2 637	2 289	3 423	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Соотношение площадей So/Sa	0,20	1,32	1,53	1,03	
Поправка на размер общей площади	1,25	1,2	0,93	1	
Скорректированная цена, руб	3 090	3 164	2 128	3 423	
Величина поправки, %	25%	20%	7%	0%	
Техническое состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	не удовлетворительное
Поправка на техническое состояние	0,75	0,75	0,75	0,75	
Скорректированная цена, руб	2 318	2 373	1 596	2 567	
Величина поправки, %	25%	25%	25%	25%	
Удельный вес аналога	0,100	0,400	0,100	0,400	
Компонент итоговой стоимости, руб.	232	949	160	1 027	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м.					2 368
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, руб.					1 270 247

Здание гаража (Литер Б) и пристрой (Литер Б1) объединяем в единый расчёт, т.к. они являются по факту одним зданием.

7.2. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом

Обоснование отказа от доходного подхода для объектов оценки

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения.

Необходимо учитывать, что использование ряда параметров, определяемых экспертно в доходном подходе (потери на недобор арендной платы, ставка капитализации и др.), снижает достоверность определяемого значения стоимости и, соответственно, может искажать результаты оценки. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы (ФСО 1, Часть IV. п. 21).

На момент проведения оценки оценщик не располагал достоверной информацией, позволяющей прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Например, отсутствует подтвержденная заказчиком в установленном порядке (ФСО 3, Часть IV. п. 11) информация о расходах, связанных с владением объектом оценки.

Все три подхода оценки рыночной стоимости не только не исключают друг друга, но и взаимосвязаны, т.к. стоимость недвижимости определяется их доходностью или перспективой ликвидации активов, величины стоимости, обусловленные этими двумя факторами, устанавливаются рынком.

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. В данном случае, объекты оценки требуют значительных капитальных вложений, поэтому данный метод не применим.

Протекающий мировой кризис, усугубленный санкциями для Российской Федерации, неизбежно дадут стагнацию и снижение активности, а затем и стоимости на рынке, как продажи, так и аренды недвижимого имущества.

Как показывают сценарии в предыдущих кризисах в 1998 и 2008 гг. спад на рынке недвижимого имущества происходит с небольшим запозданием по сравнению с другими рынками, прежде всего, финансовыми. Так, начавшийся кризис осенью 2008 года дал снижение на рынке недвижимого имущества только к весне-лету 2009 года. Однако степень влияния текущего кризиса на спад рынка недвижимости спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным. А поскольку прогнозирование денежных потоков является основой доходного подхода, ввиду вышеизложенного, Оценщик принимает решение отказаться от применения доходного подхода в настоящем отчете.

7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

7.3.1 Определение рыночного индекса

$$Ит = K_{84} \times T_{84} \times Kт \times Kинфл. \quad (6)$$

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 № 1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»). $K_{84} = 1,18$

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).

$Kт$ – индекс перехода из сметных цен 1984 г. в сметные цены на дату оценки. Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным информационно-аналитического бюллетеня КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №90 (январь 2015 г.) (Приложение 8 Отчета).

$Kинфл$ – коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве. Приведён в качестве прогнозного в информационно-аналитического бюллетене КО-ИНВЕСТ «Индексы цен в строительстве» №90 (январь 2015 г.) ежемесячно (Приложение 9 Отчета).

Таблица 18.
Расчёт корректирующего коэффициента

№ п/п	Объекты оценки	Класс конструктивных систем	Индекс перевода 1969-1984	Территориальный коэффициент для БАССР	Индекс перевода 1984 - январь 2015г. (Ко-Инвест№90)	Прогнозный индекс за январь 2015 г.	Прогнозный индекс за февраль 2015 г.	Прогнозный индекс за март 2015 г.	Коэффициент прогнозной инфляции за январь 2015 — апрель 2015г. (Ко-Инвест №90)	Индекс 1969-года оценки
1	Контора	КС-1	1,18	1,02	73,218	0,9985	1,0026	1,0032	1,004	88,50
2	Гараж	КС-1	1,18	1,02	123,826	0,9985	1,0026	1,0032	1,004	149,68
3	Гараж	КС-3	1,18	1,02	71,672	0,9985	1,0026	1,0032	1,004	86,64

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

1. Экономические и политические факторы;
2. Социальные и региональные факторы;
3. Предпринимательский фактор;
4. Фактор условий строительства.

В расчётах принимается прибыль равная 17%, что соответствует средней прибыли при инвестициях в строительство низкокласных производственно-складских объектов. (Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014, Том.2, стр.111) (Приложение 10 Отчета).

7.3.2 Определение стоимости затрат на восстановление (замещение) улучшений

Описание оцениваемого объекта и технические характеристики приведены в п. 3.2. настоящего отчета.

Стоимость строительства улучшений объекта оценки рассчитана по укрупнённым показателям в таблице 19.

Таблица 19.

Расчёт стоимости затрат на строительство улучшения

№ п/п	Наименование	Обоснование применения аналога (Сб/табл) (Приложение 11 Отчета)	Стоимость 1 кв.м аналога в ценах 1969г., руб.	Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности (Приложение 12 Отчета)	Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия	Общий объем, куб.м.	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство) в ценах 1969г.	Индекс 1969-года оценки	Стоимость затрат на замещение (воспроизводство) на дату оценки, руб.	ПП	НДС	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.
1	Контора	Сб №4, раздел II, т-ца 47	21,81	1,0	0,95	253	5 242	88,504	463 900	1,0	1,18	547 402
2	Гараж	Сб №26, Том I, Отдел I, т-ца 93	11,8	1,16	0,95	1 393	18 114	149,678	2 711 300	1,17	1,18	3 743 221
3	Гараж	Сб №26, Том I, Отдел I, т-ца 93	11,8	1,08	0,95	1 625	19 674	86,635	1 704 500	1,17	1,18	2 353 233

После осмотра объекта оценки №1, оценщик пришел к выводу, что данное здание Конторы в соответствии с Методикой, утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27.10.1970г. № 404 относится к ветхому, конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии (см. фотографии в Приложении 1 отчета). Поэтому проведение капитального ремонта является экономически нецелесообразным. В связи с этим, здание будет подвержено сносу и будет просчитана стоимость выхода материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе согласно Строительным нормам № 436-72 (Приложение 13 Отчета).

Таблица 20.

Расчёт стоимости материала при сносе

Наименование постройки	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.	Расчет произведен согласно строительным нормам 436-72 (нормы выход материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе)						Стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.
		Материал	Этажность	Ифиз.	Объем здания, м3	Шифр	Выход материалов, получаемых от разборки зданий при их сносе (в % от восстановительной стоимости зданий), %	
Стоимость материалов, полученных при разборке объекта оценки №1	548 346	кирпичные	1	80	до 500	1-1-46	1,6	8 774

7.3.3 Определение стоимости улучшений

Устранимый и неустрашимый износ конструктивных элементов зданий объекта оценки определен поэлементным методом. Расчёт приведён в Приложении 14.

Износ сооружений объекта оценки определен методом срока жизни. Нормативный срок жизни принят из документа «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 25 февраля 1972 г. N 9.17. ИБ. Расчёт приведён в Приложении 14, результаты приведены ниже в таблице 21.

Таблица 21.

Расчёт стоимости улучшения

№ п/п	Наименование	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.
2	Гараж	3 743 221	73,9	0	0	73,9	977 650
3	Гараж	2 353 233	81,7	0	0	81,7	430 344
	ИТОГО						1 407 994

7.3.4 Определение рыночной стоимости права пользования земельным участком

Статус земельного участка под улучшением – аренда. Следовательно, в настоящем отчёте рассматривается стоимость права аренды земельного участка.

Из рекомендованных методов оценки земельных участков, наиболее приемлемыми для данного объекта является метод сравнения продаж, так как имеются предложения на рынке РБ.

Стоимость земельного участка определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению участками, выставленными на рынке в 4 кв. 2014 г. – 1 кв. 2015г. с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – база данных АН «Авеню» за Февраль 2015 г. (Электронная подписка по договору с Исполнителем).

Таблица 22.

Подбор аналогов для сравнения

Содержание объявления, вид объекта-аналога	Место расположения	Общая площадь, м ²	Стоимость, руб. за 1 кв.м.
асфальтированная дорога-3 м от участка, от райцентра и санатория "Красноусольск" 30 км, до г. Стерлитамак около 40 км	Гафурийский район, д.Софьино, ул. Набережная	25600	175,78
Разрешенное строительство база фермерского хозяйство, офис, база отдыха и жилые дома! Эл-во,вода, газ проводится! От города 40км территория огорожена забором .	Кушнаренковский район, д. Ильмурзино	41000	195,12
Земля в п. Суук-чишма 1.3 Га в собственности от Булгаково 4 км., трасса Р 314, электричество ТП-100 кВт, дорога-отдельный заезд, документы готовы, продаётся.	Кармаскалинский район с. Суук-Чишма	13000	192,31
Продается земельный участок под малоэтажное строительство по адресу: РБ, Кармаскалинский р-н, Подлубовский с/с. Кадастровый номер: 02:31:091101:149.	Кармаскалинский район с. Подлубовский	20900	160,91

Определение корректировок

- *Перевод цены оферты в цену сделки.* Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Согласно «Справочнику корректировок для оценки стоимости земельных участков» от ООО «РусьБизнесПрайсИнформ» (сайт: <http://rbpinfo.ru>) корректировка на уторговывание по земельным участкам в Республике Башкортостан составляет 11,1% Корректировка на уторговывание по аналогам применяется в размере 11,1% (Приложение 15 Отчета).
- *Условия продажи.* По всем сравниваемым аналогам условия продажи – переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
- *Условия расчета.* Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.

- *Динамика сделок на рынке (дата продажи).* Все аналоги актуальны на февраль 2015 года. Корректировка отсутствует.
- *Разрешенное использование.* Оценщик данную поправку не применял, поскольку все земельные участки схожи по своему назначению и разрешенному использованию, могут использоваться для строительства промышленных, складских объектов.
- *Имущественные права.* Имущественные права на земельные участки объектов-аналогов №№1-3 – полное право собственности. Оцениваемый земельный участок по виду права владения оформлен в аренду. исходя из данных, представленных в таблице «Отношение удельной цены земельных участков в долгосрочной аренде к удельной цене аналогичных участков в собственности» составляет 13%. Источник информации: Справочник оценщика недвижимости. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Нижний Новгород, 2014, Том.3, стр.124.
- *Местоположение.* По месторасположению объект оценки расположен в Западном направлении РБ, аналоги находятся в Восточном и Центральном направлениях. Корректировка применена исходя из анализа рынка АН «Авеню» по табл. 23.

Таблица 23.

Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

Направление	Период	Продажа (руб./кв.м.)		
		Мин.	Ср. взвеш.	Макс.
Западное	4 кв. 2014 г.	470	10 358	31 250
Восточное	4 кв. 2014 г.	476	9 689	39286
Центральная часть	4 кв. 2014 г.	471	12 052	35 185

- Экспертно аналогам присвоены равные весовые доли.

Таблица 24.

Расчёт рыночной стоимости земельного участка

	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Аналог №4	Объект оценки
Место нахождения (район)	Гафурийский район, д.Софьино, ул. Набережная	Кушнаренковский район, д. Ильмурзино	Кармаскалинский район с. Суук-Чишма	Кармаскалинский район с. Поддубовский	РБ, с. Шаран, ул. Луговая, 12
Площадь, кв.м.	25600	41000	13000	20900	6 135,0
Цена предложения (продажи), руб.	4 500 000	8 000 000	2 500 000	3 363 000	
Цена предложения (продажи), руб. за 1 кв.м.	176	195	192	161	
Статус аналога	оферта	оферта	оферта	оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	0,889	0,889	0,889	0,889	
Скорректированная цена, руб.	156	173	171	143	
Величина поправки, %	11,1%	11,1%	11,1%	11,1%	
Стоимость кв.м., руб.	0	0	0	0	
Условия продажи	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
Поправочный коэффициент на условия продажи	1	1	1	1	
Скорректированная цена, руб.	156	173	171	143	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Условия расчета	сразу	сразу	сразу	сразу	сразу
Поправка на условия расчета	1	1	1	1	
Скорректированная цена кв.м., руб.	156	173	171	143	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Дата предложения (продажи)	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.	1 кв. 2015г.

Поправочный коэффициент на дату продажи	1	1	1	1	
Скорректированная цена, руб.	156	173	171	143	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Разрешенное использование	база, сельхоз.назначение	база, пром.назначение	база, пром.назначение	база, пром.назначение	база, пром.назначение
Поправочный коэффициент на разрешенное использование	1,00	1,00	1,00	1,00	
Скорректированная цена, руб.	156	173	171	143	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Имущественные права на ЗУ	Собственность	Собственность	Собственность	Аренда	Аренда
Поправка на имущественные права ЗУ	0,87	0,87	0,87	1,00	
Скорректированная цена, руб.	136	151	149	143	
Величина поправки, %	0%	0%	0%	0%	
Направление в РБ (местоположение)	Восточное	Центральное	Центральное	Центральное	Западное
Поправка, учитывающая месторасположение объекта аналога и объекта оценки	1,07	0,86	0,86	0,86	
Скорректированная цена, руб.	145	130	128	123	
Величина поправки, %	7%	14%	14%	14%	
Удельный вес аналога	0,250	0,250	0,250	0,250	
Компонент итоговой стоимости, руб.	36	32	32	31	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб.					132
Итоговая величина рыночной стоимости земельного участка, руб.					807 046

7.3.5 Определение рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу

Рыночная стоимость объекта оценки складывается из стоимости земельного участка и улучшений.

Таблица 25.

Расчёт рыночной стоимости объекта оценки по затратному подходу

№ п/п	Наименование объекта	Общая площадь, кв.м.	Уд.вес в общей площади, %	Площадь земельного участка, приходящегося на объект, кв.м.	Рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.	Рыночная стоимость улучшения, руб.	Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.
1	Стоимость материалов, полученных при разборке объекта оценки №1					8 758	8 758
2	Гараж	249,7	46,5	2855	375 619	977 650	1 353 269
3	Гараж	286,8	53,5	3280	431 427	430 344	861 771
	Итого:	536,5	100,0	6135	807 046	1 407 994	2 223 799

7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

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.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

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. Затратный подход применялся для расчета стоимости материалов, получаемых от разборки здания – объекта оценки №1 – при сносе.

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 не применялся.

Оценщик в своих расчётах должен следовать логике рынка и учитывать лишь те факторы и мотивы, которые доминируют в сделках субъектов данного сегмента рынка. Вполне очевидно, что участники рынка недвижимости (потенциальные покупатели или залогово-кредитные структуры) не будут учитывать реализованные в прошлом затраты на строительство. Покупателя в первую очередь интересует рыночная стоимость объекта по *сравнительному подходу*.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице 27.

Таблица 26.
Расчёт удельных весов критериев

Показатели	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	10	90	0
Способность учитывать действительные намерения покупателя и продавца	0	100	0
Способность учитывать конъюнктуру рынка	0	100	0
Способность учитывать местоположение объекта	10	90	0
Допущения, принятые в расчетах	50	50	0
Весовые показатели достоверности подхода оценки	14	86	0

Таблица 27.
Расчёт итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Компонент итоговой ст-ти, руб.			Итоговая стоимость, в т.ч. НДС, руб.	Итоговая стоимость с округлением, в т.ч. НДС, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный		
1	Контора	8 758	Не применялся	Не применялся	100,0	0,0	0,0	8 758	Не применялся	Не применялся	8 758	9 000
2	Гараж	1 353 269	591 203	Не применялся	14,0	86,0	0,0	189 458	508 435	Не применялся	697 893	698 000
3	Гараж	861 771	679 043	Не применялся	14,0	86,0	0,0	120 648	583 977	Не применялся	704 625	705 000
ИТОГО:											1 412 000	

Глава 8 СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

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. №254.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утвержденный Приказом Минэкономразвития РФ от 25.06.2014 г. №611.
6. Стандарты НП СРО «СВОД» утверждены Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года.
7. Гражданский кодекс Российской Федерации.
8. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р"Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"
9. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р
10. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», М., Стройиздат, 1986 г.
11. Жилые здания. УПСС. Серия «Справочник оценщика». Издание пятое, переработанное и дополненное. – М.:ООО «КО-ИНВЕСТ», 2009.-592с.
12. Правила оценки физического износа зданий ВСН-53-86(р) М.: Госгражданстрой, 1990 г.
13. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Москва, «Финансы и статистика», 2004 г.
14. С.Е.Фомин «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения», Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском ГТУ, С.-П., 1994г.
15. Р.М. Зайнуллин «Методическое пособие «Оценка стоимости прав на земельный участок», Уфа, РИО БашГУ, 2005г.
16. А.В.Каминский, Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М., 2004г.
17. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
18. Ю.В. Бейлезон. «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости», Москва, 2001 г.
19. Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014).
20. Сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru.
21. Сайт Банка России www.cbr.ru.
22. Прочие Интернет-ресурсы.

ПРИЛОЖЕНИЯ

Расчет устранимого и неустраимого износов конструктивных элементов зданий объекта оценки Литера ББ1

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес табличного аналога, %	Весовой коэффициент (коэффициент готовности)	Фактический удельный вес, %	Стоимость нового конструктивного элемента, %	Доля поврежденного элемента, %	Степень износа, %	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Нормативный срок эксплуатации элемента, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустраимый физический износ, %	Неустраимый физический износ, руб.	Износ физический, руб.	Износ физический, %
1	Фундаменты	11,00	1	11,00	433 426	100	40	40	173 370	100	26	26	67 614	240 985	6,4
2	Стены и перегородки	32,00	1	32,00	1 260 874	100	50	50	630 437	100	26	26	163 914	794 351	21,2
3	Перекрытия	8,00	1	8,00	315 219	100	60	60	189 131	100	26	26	32 783	221 914	5,9
4	Крыша	9,00	1	9,00	354 621	100	60	60	212 773	60	26	43	61 468	274 240	7,3
5	Проемы	13,00	1	13,00	512 230	100	60	60	307 338	40	26	65	133 180	440 518	11,8
6	Полы	12,00	1	12,00	472 828	100	70	70	330 980	40	26	65	92 201	423 181	11,3
7	Отделка	5,00	0	0,00	0										
8	Отопление печное	5,00	1	5,00	197 012	100	70	70	137 908	30	26	80	47 283	185 191	4,9
9	Прочие работы и электроосвещение	5,00	1	5,00	197 012	100	70	70	137 908	30	26	80	47 283	185 191	4,9
	ИТОГО	100,0		95,0	3 743 221				2 119 845				645 725	2 765 570	73,9

Расчет устранимого и неустраимого износов конструктивных элементов зданий объекта оценки Литера В

№ п/п	Конструктивные элементы	Удельный вес табличного аналога, %	Весовой коэффициент (коэффициент готовности)	Фактический удельный вес, %	Стоимость нового конструктивного элемента, %	Доля поврежденного элемента, %	Степень износа, %	Устранимый физический износ, %	Устранимый физический износ, руб.	Нормативный срок эксплуатации элемента, лет	Фактический срок эксплуатации, лет	Неустраимый физический износ, %	Неустраимый физический износ, руб.	Износ физический, руб.	Износ физический, %
1	Фундаменты	11,00	1	11,00	272 480	100	40	40	108 992	100	37	37	60 490	169 482	7,2
2	Стены и перегородки	32,00	1	32,00	792 668	100	60	60	475 601	100	37	37	117 315	592 916	25,2
3	Перекрытия	8,00	1	8,00	198 167	100	60	60	118 900	100	37	37	29 329	148 229	6,3
4	Крыша	9,00	1	9,00	222 938	100	70	70	156 056	60	37	62	41 243	197 300	8,4
5	Проемы	13,00	1	13,00	322 021	100	70	70	225 415	40	37	80	77 285	302 700	12,9
6	Полы	12,00	1	12,00	297 250	100	70	70	208 075	30	37	80	71 340	279 415	11,9
7	Отделка	5,00	0	0,00	0										
8	Отопление печное	5,00	1	5,00	123 854	100	70	70	86 698	30	37	80	29 725	116 423	4,9
9	Прочие работы и электроосвещение	5,00	1	5,00	123 854	100	70	70	86 698	30	37	80	29 725	116 423	4,9
	ИТОГО	100,0		95,0	2 353 233				1 466 436				456 453	1 922 888	81,7