|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| Logo_Rebus_чб | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| **ОТЧЕТ** | | |
|  | | |
| **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  **ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ, СООРУЖЕНИЙ**  **ООО ПКФ «МАЯК»**  **(лот 9)** | | |
|  | | |
| **ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 14.06.2016г**  **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 15.06.2016г**  **РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №482/1 -15/9/Н** | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| **ЗАКАЗЧИК:** | | **оОо ПКФ «МАЯК»** |
|  |  | |
| **исполнитель:** | | **ООО «Ребус»** |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
| **УФА 2016 г.** | | |
|  | | |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **Общество с ограниченной ответственностью  «РЕБУС»** | |
|  450022, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Степана Злобина, д.6, тел./факс (347)-253-12-01, 253-12-02, 253-12-03, **www.rebus-ufa.ru** | |
| **Член Российской коллегии оценщиков** | Расчетный счет 40702810300010000873 в ОАО «Урало-сибирский банк» г. Уфы, БИК 048073770,корсчет 30101810600000000770, ИНН 0278095076, ОКПО 15290618, ОКВЭД 70.31.21, 70.31.22 | |
|  | |  |

Конкурсному управляющему

ООО ПКФ «МАЯК»

Малядскому Е.М.

**Уважаемый Евгений Маркович**!

Согласно договора на проведение оценки №482/1-15 от 24.12.2015 г. специалист ООО «Ребус» выполнил информационно-консультационные услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества ООО ПКФ «Маяк» (лот9), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Инициативная, д. 3/2. Дата осмотра и фотофиксации – 10 февраля, 14 июня 2016 года. Дата оценки – 14 июня 2016 года. Дата составления отчета - 15 июня 2016 года.

Оценка произведена с осмотром объекта оценки, на основании данных, предоставленных Заказчиком и проведенного мониторинга по рынку услуг по юридическим и физическим лицам, реализующим аналогичные оцениваемому объекту – нежилые помещения по Республике Башкортостан.

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

Подробный расчет рыночной стоимости объекта приведен в отчете об оценке. Отдельные части настоящего отчета не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения (итоги анализа не могут быть использованы другими лицами кроме заказчика или в других целях). Оценщиком не проводилась как часть этой работы какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем отчете. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод о том, что стоимость объекта оценки выше указанного объекта с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Рыночная стоимость, руб.** |
|
| 1 | административное здание | **15 390 260** |
|  | нежилое здание (гаражи) | **3 313 450** |
|  | Право аренды з/у площадью 2284 кв.м | **647 370** |
|  | **ИТОГО** | **19 351 080** |

***Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки,***

***по правилам округления, составляет***

***19 351 000 (девятнадцать миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей.***

*Рыночная стоимость объектов оценки по состоянию на дату оценки НДС не облагается, т.к. с 1 января 2015 г. операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ).*

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

Оценка была проведена, а Отчет 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, утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 года №297, №298, №299, Федеральными стандартами оценки №10, от 1 июня 2015 года № 328 и Стандартам НП СРО «СВОД», утверждённым 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Директор ООО «Ребус» |  | Ш.С.Ахметзянова |

**СОДЕРЖАНИЕ**

[СОДЕРЖАНИЕ 4](#_Toc428449923)

[Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5](#_Toc428449924)

[1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. 5](#_Toc428449925)

[1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. 5](#_Toc428449926)

[1.3. Итоговая величина стоимости объекта. 5](#_Toc428449927)

[Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 6](#_Toc428449928)

[Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ. 9](#_Toc428449929)

[Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. 10](#_Toc428449930)

[4.1. Декларация качества оценки 10](#_Toc428449931)

[4.2. Допущения и ограничительные условия 10](#_Toc428449932)

[4.3. Термины и определения 11](#_Toc428449933)

[Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 13](#_Toc428449934)

[Глава 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14](#_Toc428449935)

[6.1. Описание среды месторасположения 14](#_Toc428449936)

[6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта. 16](#_Toc428449937)

[6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. 18](#_Toc428449938)

[6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. 18](#_Toc428449939)

[Глава 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 19](#_Toc428449940)

[7.1. Анализ наиболее эффективного использования 19](#_Toc428449941)

[7.2. Анализ рынка объекта оценки. 19](#_Toc428449942)

[Глава 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. 22](#_Toc428449943)

[8.1. Обоснование использования подходов. 22](#_Toc428449944)

[8.2. Затратный подход 23](#_Toc428449945)

[8.3. Сравнительный подход. 36](#_Toc428449946)

[8.4. Доходный подход. 41](#_Toc428449947)

[Глава 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 44](#_Toc428449948)

[Глава 10. Использованные материалы нормативного характера и литература: 45](#_Toc428449949)

[Глава 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 46](#_Toc428449950)

[Глава 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 46](#_Toc428449951)

# **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

## **Общая информация, идентифицирующая объект оценки.**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование постройки | Литера | Доля в праве | год постройки | Площадь, кв.м. | Местоположение |
| 1 | Административное здание | А | 100% | 2 003 | 966,8 | РБ, г. Уфа, ул. Инициативная, д. 3/2 |
| 2 | Нежилое здание (гаражи) | В | 100% | 2 003 | 157,40 | РБ, г. Уфа, ул. Инициативная, д. 3/2 |
| 5 | Право аренды земельного участка (№кад. 02:55:030313:73) |  | 100% |  | 2284 | РБ, г. Уфа, ул. Инициативная, д. 3/2 |

## **Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.**

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Предварительная стоимость, руб.** | | |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| 1 | административное здание | 29 242 610 | 15 390 260 | Не применялся |
|  | нежилое здание (гаражи) | 3 313 450 | Не применялся | Не применялся |
|  | Право аренды з/у площадью 2284 кв.м | Не применялся | 647 370 | Не применялся |

## **Итоговая величина стоимости объекта.**



|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Рыночная стоимость, руб.** |
|
| 1 | административное здание | **15 390 260** |
|  | нежилое здание (гаражи) | **3 313 450** |
|  | Право аренды з/у площадью 2284 кв.м | **647 370** |
|  | **ИТОГО** | **19 351 080** |

*Т*

## **Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости**

Полученный результат может быть использован лишь с учетом следующих ниже ограничений:

* Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
* Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчёте, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объём и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Оценщик |  | А.Г. Решетников |

# **ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**



|  |  |
| --- | --- |
| Основание оценки | Договор №482/1-15 от 24.12.2015 г. |
| Объект оценки | Комплекс нежилых зданий, право аренды земельного участка расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Инициативная , д. 3/2 |
| Состав объекта оценки | Административное здание (Инициативная 3/2)  Здание нежилое (гаражи)  Право аренды земельного участка, (№кад 02:55:030313:73) |
| Характеристики | |  | | --- | | Характеристики, см. Приложение №1, №2. | |
| Имущественные права | *На здания:*  *Собственник* - .ООО ПКФ «Маяк»  *Обременения (ограничения*): - не зарегистрированы  *Оцениваемые права* – собственность.  *На земельный участок:*  *Собственник* – Министерство земельных и имущественных отношений РБ  *Оцениваемые права* – право аренды |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. | Для продажи в процессе конкурсного производства.  Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 14 июня 2016 года |
| Дата осмотра | 10 февраля , 14 июня 2016 года |
| Дата составления отчета | 15 июня 2016 года |
| Срок проведения оценки | 24 декабря 2015 года – 15 июня 2016 года |
| Балансовая стоимость, руб. | Нет данных о балансовой стоимости объектов. |
| Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка | - Оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.  При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (либо в случае обнаружения) подобных факторов.  - Оценщик не обязан являться на заседание суда или давать свидетельские показания относительно объекта оценки, кроме как на основании отдельного соглашения.  - Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.  - Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения политических, экономических, социальных, юридических и природных условий, а также форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости, заявленную в настоящем Отчете.  - Копия данного Отчета хранится в архиве Оценщика в течение 3-х лет с момента выдачи Отчета на руки Заказчику и подписания акта передачи-приемки Отчета. По истечении 3-х лет претензии не принимаются.  - Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет (или какую либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.  Размножение Отчёта запрещено в целях соблюдения авторских прав на интеллектуальный труд оценщика. |
| Документы, предоставленные заказчиком | Свидетельство о ГРП :, 04 АЕ 178509, 04 АГ 198898, 02-БЛ 002508, 04 АЕ 416481  Кадастровый паспорт з/у: 02/14/1-394383, ж/д пути.  Технический паспорт №4106, 3950 |
| Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки | Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость. |
| Форма отчета | Письменная развернутая |

# **СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ.**

*«Сведения о заказчике»*

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма Заказчика оценки | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование Заказчика оценки | Общество с ограниченной ответственностью ПКФ «Маяк» в лице конкурсного управляющего Малядского Евгения Марковича, действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 06 октября 2015 года по делу №А07-19194/2015. |
| Основной государственный регистрационный номер | ОГРН 1020202398424 |
| Местонахождение Заказчика оценки | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Инициативная , д. 3/2. |

*«Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора»*

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О. оценщика | Решетников Александр Геннадьевич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (НП СРО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343)389-87-38, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за № 379. |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика | Страховой полис № СОО/160012 от 14 марта 2016г. сроком с 14.10.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация | Опыт работы в оценочной деятельности 18 лет.  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. |
| Место нахождения оценщика | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |

*«Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил договор»*

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» |
| ОГРН | 1030204624141, дата присвоения ОГРН 10.07.2003г. |
| Место нахождения | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |
| Сведения о гражданской ответственности | Страховой полис № СОО/160011 от 14 марта 2016г. сроком с 14.10.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |
| Свидетельство об аккредитации | Свидетельство №22/15 от 1 февраля 2015 года. Указанным свидетельством подтверждается, что ООО «Ребус» аккредитовано при НП СРО АУ «Паритет» для оказания оценочных услуг Протокол Совета НП СРО АУ «Паритет» №253 от 02.2.2015г. Срок действия аккредитации с 01.02.2015 по 31.01.2016 года. |

*«Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах»*

|  |  |
| --- | --- |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организациях и специалистах | Не привлекались |
| Квалификация | - |
| Степень участия в проведении оценки | - |

# **ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.**

## **4.1.** **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 Отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчете данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчета.
4. Оценка была проведена, а Отчет 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 отчету об оценки (ФСО №3)»;
* с Федеральным стандартом оценки «**Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости** (ФСО №4)»;
* с Федеральным стандартом оценки «**Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения** (ФСО №5)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
* со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик;

1. 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.
2. 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 Отчете.

## **4.2. Допущения и ограничительные условия**

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

1. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов и информации, полученной от Заказчика. Там, где данные были получены от третьих лиц, в Отчете указано. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
2. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на объект оценки.
3. Оценка проведена после осмотра объекта оценки, а также после анализа информации, полученной в устной форме от должностных лиц Заказчика, а также анализа предоставленных копий документов.
4. При проведении оценки оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, и на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или объявления в случае обнаружения) подобных факторов.
5. Оценщик принимает на себя обязательство по конфиденциальности результатов анализа данных и итоговых расчетов, перед третьими лицами без предварительного письменного уведомления Заказчика.
6. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
7. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
8. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта, кроме как в случае официального вызова суда.
9. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
10. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью отчета.
11. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчета.
12. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
13. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## **4.3. Термины и определения**

1. К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.
2. При определении цены объекта оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.
3. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.
4. Итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.
5. 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.
6. Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.
7. При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.
8. При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.
9. При проведении экспертизы отчета об оценке осуществляется совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.
10. Срок экспозиции объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта

# **ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

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

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

1. Федеральный стандарт оценки "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 297);

2. Федеральный стандарт оценки "Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 298);

3. Федеральный стандарт оценки "Требования к отчету об оценке (ФСО №3)" (Утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N 299;

4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014. №611;

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

5. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Совета НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

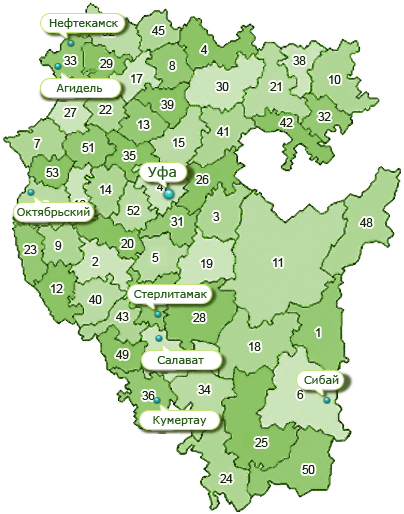
Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

# **ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

## **6.1. Описание среды месторасположения**

По данным с Интернет-сайтов : <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD>, <http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%28%D0%A3%D1%84%D0%B0%29> ,

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%88%D0%B8%D0%BC%D0%B1%D0%B0%D0%B9>

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.

Площадь Башкортостана составляет 143 тыс. кв. км или 0,8 % от общей площади Российской Федерации. На севере Башкортостан граничит с Пермским краем и Свердловской областью, на востоке - с Челябинской, на юго-востоке, юге и юго-западе - с Оренбургской областями, на западе - с Республикой Татарстан, на северо-западе - с Республикой Удмуртия.

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 чуваши, марийцы, украинцы, мордва, немцы и представители других национальностей.

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

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

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

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

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

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor’s на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody’ на уровне Ва1 также с прогнозом «стабильный».

Уфа является столицей, входящей в состав Российской Федерации, республики Башкортостан, которая находится на юго-востоке Приволжского Федерального Округа и граничит одновременно с четырьмя областями и двумя республиками РФ:

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

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

**Благовещенск** - город, [административный центр](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80) [Благовещенского района](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) [Республики Башкортостан](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD).

В городе четыре средних школы, школа-гимназия и лицей.

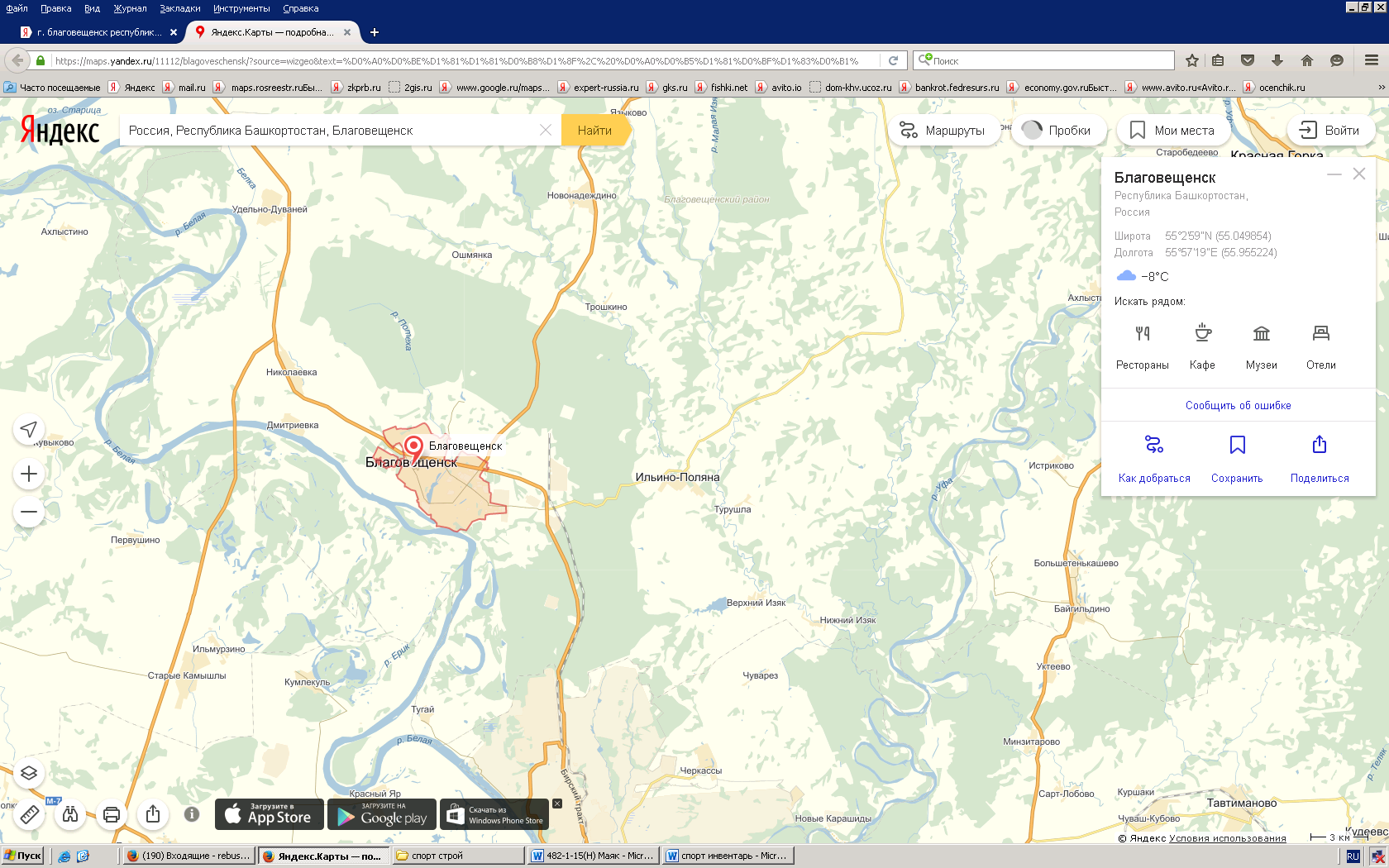
Благовещенский многопрофильный профессиональный колледж.

Башкирский архитектурно-строительный колледж.

В городе расположены:

* [Благовещенский арматурный завод.](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BB%D0%B0%D0%B3%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%89%D0%B5%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%B0%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%82%D1%83%D1%80%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%B7%D0%B0%D0%B2%D0%BE%D0%B4)
* Башкирский полиэфирный комплекс "[Полиэф".](https://ru.wikipedia.org/w/index.php?title=%D0%9F%D0%BE%D0%BB%D0%B8%D1%8D%D1%84&action=edit&redlink=1" \o "Полиэф (страница отсутствует))
* База РЭБ «[Волготанкер](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%BE%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%BA%D0%B5%D1%80)».
* Приуфимская ТЭЦ.
* Компания "Благовещенский железобетон",
* Благовещенская мебельная фабрика,
* Завод «Агидель» по производству минеральной ваты.
* Птицефабрика «Турбаслинский бройлер».
* Фабрика по производству дверей «Эколес».
* Компания по производству болтов и гаек «Техностандарт».
* Фабрика по производству гофрокартона «ПерекрестокЪ».
* Фабрика по производству одноразовой посуды «Благпластик.»
* Асфальтовый завод.
* Предприятие «Радон».
* ЗАО «Благовещенский судостроительно-судоремонтный завод» (БССЗ).
* ООО "Арматурный Завод"

Благовещенск на карте по данным Яндекс-карты:



## **6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.**

Описание произведено по данным осмотра, предоставленной документации и заявлений заказчика, см. Приложение

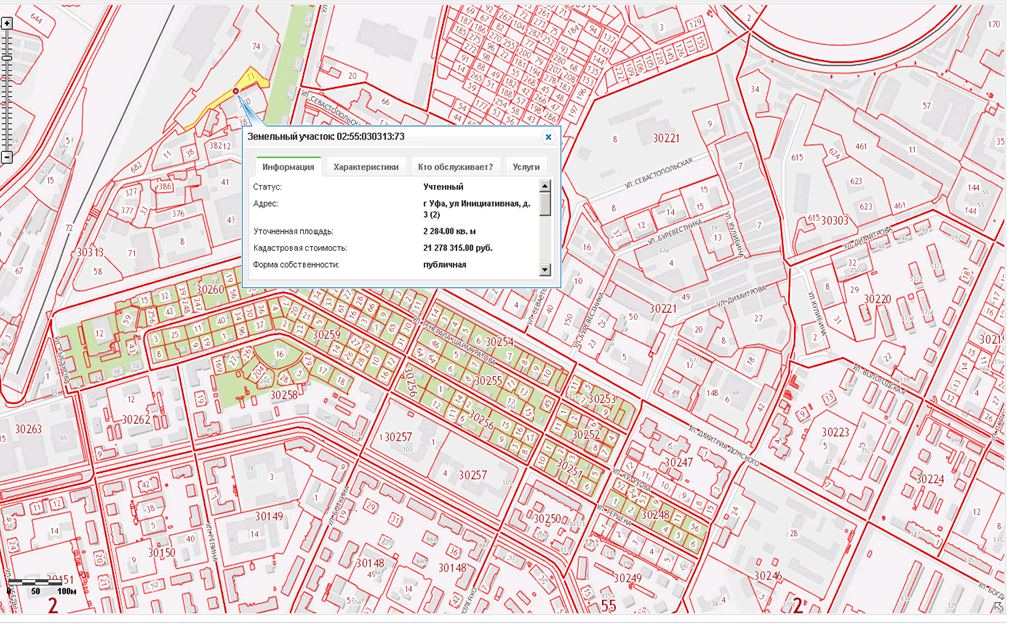
*Описание земельного участка .*

Земельный участок площадью 2284 кв.м

|  |  |
| --- | --- |
| Земельный участок | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Договор аренды з/у №М3-11 |
| Кадастровый номер | 02:55:030313:73 |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Земельный участок | |
| Имущественные права | *Собственник* – Министерство земельных и имущественных отношений РБ  *Правообладатель*  - ООО производственная коммерческая фирма «Маяк»  *Вид права правообладателя* – аренда  *Обременения* – не зарегистрированы  *Оцениваемые права* – аренда |
| Местоположение | Республика Башкортостан, г. Уфа, |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Инициативная, д. 3 корпус 2. |
| Текущее использование | Для эксплуатации административного здания и гаражей |
| Площадь, кв.м. | 2 284 |
| Описание | Форма участка – многоугольная, вытянутая уклона нет. |
| Окружающая застройка | Производственные и административно-производственные здания и сооружения. |
| Транспортная доступность | Хорошая. К участку ведет асфальтовая дорога |
| Кадастровая стоимость, (руб) | 21278315 |

Данные ФГБУ «ФКПР» РБ.

|  |  |
| --- | --- |
| Кадастровый номер ЗУ | 02:55:030313:73 |
| Кадастровый квартал | 02:55:030313 |
| Тип земельного участка | Землепользование |
| Кадастровый номер ЕЗ |  |
| Дата постановки на учет | 16.10.2009 |
| Дата снятия с учета |  |
| Адрес местоположения | установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: г Уфа, р-н Орджоникидзевский, ул Инициативная, д 3, корп 2 |
| Категория земель | Земли населенных пунктов |
| Разрешенное использование | для эксплуатации административного здания и гаражей |
| Уточненная площадь (кв.м) | 2284 |
| Статус | Учтенный |
| Ранее присвоенный номер |  |
| Предыдущие КН | 02:55:030313:16 |
| Последующие КН |  |
| Удельный показатель кадастровой стоимости (р/кв.м) | 9316,25 |
| Кадастровая стоимость (руб.) | 21278315 |

**

*Описание строений, сооружений.*

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Объект оценки** | **Литера** | **Год постройки** | **Общая информация, идентифицирующая объект оценки** | **Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки** | **Физическое состояние, износ (устаревание), текущее использование** |
| 1 | Административное здание | А | 2 003 | Тип здания – отдельно-стоящее Материал стен – кирпич; коммуникации – отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение. | Кадастровая выписка, технический паспорт №500230 | Год постройки здания 2003. Состояние соответствует нормативному износу. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого текущего ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Текущее использование – как административное. |
| 2 | Нежилое здание (гаражи) | Б | 2 003 | Тип здания – отдельно-стоящее Материал стен – кирпич; коммуникации – отсутствуют | Кадастровая выписка, технический паспорт №500230  Свидетельство о ГРП 04 АЕ 417280 | Год постройки здания 2003. Состояние соответствует нормативному износу. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого текущего ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. Текущее использование – как склады |

Фотографии, см. приложение.

## **6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

Иные характеристики или особенности, кроме описанных выше, которые входят в состав объекта оценки и имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки на дату оценки, Оценщику не известны.

## **6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.**

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

# **АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ**

## **7.1. Анализ наиболее эффективного использования**

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.

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.

Согласно п. 16 ФСО №7 «Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства»

***Анализ наиболее эффективного использования земельного участка с существующими улучшениями***

Данный анализ базируется на 4-х критериях:

1. *Физически возможные варианты использования.* Тип объектов оценки, проектные характеристики, особенности месторасположения дают возможность использования его в качестве производственной недвижимости по ремонту подвижного состава ж/д транспорта.

Использование данного объекта в качестве торгово-офисной недвижимости не возможно, в силу особенностей технических характеристик объекта.

1. *Юридически допустимое использование.* Оценщиком не выявлено ограничений, которые могут повлиять на использование данного объекта в качестве производственной недвижимости.
2. *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.

У объектов оценки имеются все условия для того, чтобы использование данной недвижимости в качестве производственной по ремонту подвижного состава ж/д транспорта было экономически целесообразно, при условии проведения некоторого текущего ремонта.

1. *Наиболее доходное использование*. Принимая во внимание сказанное выше, наиболее доходное использование земельных участков с имеющимися улучшениями – это использование его в качестве производственной недвижимости по ремонту подвижного состава ж/д транспорта, часть помещений - сдачи в аренду в качестве офисных помещений.

## **7.2. Анализ рынка объекта оценки.**

#### **7.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической остановки в стране и регионе.**

Анализ принят по данным Агентства недвижимости «Авеню» за 1 квартал 2016 года, см. Приложение

#### **7.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.**

Объект оценки – административное здание и гаражи на земельном участке, расположенные в г. Уфа Республики Башкортостан.

Сегмент рынка – офисная недвижимость в г. Уфа Республики Башкортостан.

#### **7.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений.**

Анализ принят по данным Агентства недвижимости «Авеню» за 1 квартал 2016 года, см. Приложение

#### **7.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.**

Анализ принят по данным Агентства недвижимости «Авеню» за 1 квартал 2016 года, см. Приложение

#### **7.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.**

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями в адрес Российской Федерации, уже дали стагнацию и снижение активности, а впоследствии и стоимости на рынке 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. Сначала снижаются арендные ставки, ввиду сокращения возможностей у арендаторов, но собственники ещё не готовы продавать своё имущество ниже той стоимости, которую они могли выручить за него ещё несколько месяцев назад. Так, начавшийся кризис осенью 2008 года дал снижение на рынке продаж недвижимого имущества только к весне-лету 2009 года, а арендные ставки снизились уже к зиме 2009 года. Таким образом, в кризисных ситуациях, результаты доходного подхода дают заниженный результат, который не отражает готовность собственников продать свою недвижимость по капитализированной стоимости исходя из её доходности. Просто на время спада, собственники переходят в статус арендодателей с целью сохранить своё имущество до начала подъёма рынка. Например, собственники, сохранившие своё недвижимое имущество после предыдущего кризиса, уже в 2011 году имели возможность продать недвижимость по пиковым ценам 2008 года. Однако степень влияния текущего кризиса на спад рынка недвижимости спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным.

#### **7.2.6. Основные ценообразующие факторы, их диапазоны, а так же внешние факторы влияющие на стоимость объекта оценки[[1]](#footnote-1).**

1. Условия финансирования сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:

1) расчет покупателя с продавцом за счет собственных денежных средств (в данном случае корректировка не требуется, т.к. сделки реализуются из текущей стоимости денег на дату продажи);

2) получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости (требуется проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит);

3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита (применяется дисконтирование денежного потока ипотечного кредита при рыночной норме процента).

2. Условия сделки (чистота сделки). Сведения об необычных для рынка условиях продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют. Анализ рынка земельных участков проводился по объектам, представленным в свободном доступе, реализуемым в порядке публичного предложения.

4. Условия рынка (фактор торга, период экспозиции). Основная масса объектов представлена ценой предложения.

Рост начальных цен торгов в форме конкурсов и аукционов находится на минимальном уровне – 1 шаг (2-5%). Объекты, не реализованные с торгов в связи с отсутствием допущенных участников, выставляются на повторные торги по той же начальной цене. При наличии единственного участника, сделка совершается с единственным участником аукциона по начальной цене торгов.

Скидка на торг, закладываемая продавцом в цену выставляемого на продажу объекта недвижимости, зависит от различных факторов: активности рынка, платежеспособного покупательского спроса, сезонного фактора и др. Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность объекта на конкретном рынке. Ликвидность в свою очередь зависит от типа объекта.

В процессе переговоров о продаже объектов производственно-складкой недвижимости скидка на уторговывание может составить от 0 до 30% от первоначальной цены.

Срок экспозиции коммерческой недвижимости под производственно-складскую деятельность находится на высоком уровне – более 10 месяцев. В течение указанного периода ярко выраженной динамики изменения цен на рынке производственной складкой недвижимости, как правило, не наблюдается, если не происходит кардинальных экономических изменений.

5. Местоположение можно подразделить на следующие категории:

- престижность направления и удаленность от города, район расположения – это наиболее значимый фактор, стоимость производственной недвижимости, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, уровня его развитости, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;

- расположение относительно крупных автодорог: в зависимости от удаленности от крупных автодорог стоимость производственно-складской недвижимости может измениться на 3-75%%;

6. Наличие или близость ж/д ветки может оказать влияние на стоимость объекта производственно-складского назначения в пределах 0-14%;

7. Также на стоимость влияет наличие коммуникаций (а именно отопления). Увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия отопления может составлять от 0 до 26%.

8. Площадь строений. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 единицу измерения. Необходимо отметить, что влияние фактора площади снижается (либо отсутствует) в зависимости местоположения, доступности коммуникаций: чем более престижно и выгодно местоположение, освоенность земельного участка, тем меньшее значение фактор площади оказывает на рыночную стоимость объекта.

По мнению специалистов на земельном рынке под производственно-складские цели можно выделить следующие сегменты в зависимости от площади:

- до 100 кв.м, 100-300 кв.м, 300-1000 кв.м, более 1000. кв.м.

Минимальные и максимальные значения корректировки на площадь для производственно-складской недвижимости находятся в диапазоне 3-28%.

«Основные внешние факторы, влияющие на стоимость производственно-складской надвижимости»

|  |  |
| --- | --- |
| **Фактор** | **Влияние** |
| ВВП страны, региона | Рост ВВП страны, региона – рост стоимости недвижимости |
| Ликвидность рынков капитала | В фазе кредитного бума – рост стоимости недвижимости, в фазе кредитного сжатия – снижение стоимости недвижимости |
| Инфляция | Рост инфляции – рост стоимости недвижимости |
| Кредитные ставки | Рост кредитных ставок – снижение стоимости недвижимости |
| Разрешения на застройку | Снижение количества разрешений – рост стоимости недвижимости |
| Налоговые ставки на землю | Рост налоговых ставок – снижение стоимости недвижимости |
| Миграционные потоки | Прирост работоспособности населения – рост цен на жилую недвижимость, уменьшение работоспособного населения – стагнация, падение цен на жилую недвижимость |
| Цены на недвижимость | Рост цен на недвижимость – рост цен на земельные участки, падение цен на недвижимость – падение цен на земельные участки |
| Объемы строительства | Увеличение предложения на стабильном рынке – стагнация или падение цен на недвижимость, увеличение или падение предложения на растущем рынке – рост цен на недвижимость, уменьшение предложения на стабильном рынке – стагнация или рост цен на недвижимость, увеличение или падение на падающем рынке – падение цен на недвижимость |

Данные факторы оказывают опосредованное влияние на цены на производственно-складскую недвижимость через основные ценообразующие факторы для конкретных сегментов рынка, выявленные при анализе рынка.

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

**Определение типа стоимости и обоснование его выбора**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО№2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 мая 2015г.№297, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-Ф3).

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

При определении стоимости 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.

## **8.1.** **Обоснование использования подходов.**

Согласно ФСО №1 п.20 «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода».

Затратный подход.

Согласно ФСО №1 п.23 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства»

Согласно ФСО №7 п.24а «Затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости – земельный участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений».

*Вывод:*

Затратный подход применен.

Сравнительный подход.

Согласно ФСО №1 п.22 «Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.»

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

*Вывод: С*равнительный подход применен.

Доходный подход.

Согласно ФСО №1 п.21 «Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а так же связанные с объектом оценки расходы.»

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

*Вывод: Доходный* подход не применяется.

## **8.2. Затратный подход**

### 8.2.1. Теоретическая часть.

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

***Определение рыночной стоимости земельного участка.***

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

На современном этапе, оценщику представляется наиболее применимым при развитом рынке - метод сравнения продаж, при отсутствии достаточной информации – метод выделения и метод остатка.

***Определение рыночной стоимости улучшения.***

В зависимости от типа объекта оценки и цели оценки, стоимость может быть рассчитана на базе стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

*Стоимость затрат на воспроизводство* объекта оценки – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

*Стоимость затрат замещения* объекта оценки – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины стоимости и износа объекта при условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Расчеты по затратному подходу проводят в следующем порядке:

*Стоимость затрат на воспроизводство (замещения)* рассчитывается при помощи сборников КО-ИВЕСТ 2008г.

Для определения затрат на воспроизводство (замещения) зданий и сооружений оценщик приводит стоимость строительства, определенную в базисном уровне, к ценам на дату оценки. Базисный уровень цен определялся в ценах Московской области по справочникам оценщика:

«Магистральные сети и транспорт», «Промышленные здания». «Складские здания и сооружения»,

Расчетная формула определения стоимости на дату оценки имеет вид:

**Звосп (зам) = (Со ± ∑∆ Сm) х ( ∑Кi ) О х Ккор х Кпр,** где:

**Звосп (зам)** - стоимость затрат на воспроизводство (замещение) здания, сооружения на дату оценки, руб.

**Со** – стоимость строительства единицы удельного показателя (1шт, 1м, 1кв.м, 1 куб.м.) в ценах на дату использования справочника, определяемая с учетом рекомендаций по использованию справочника.

**∆ Сm** – поправки, выраженные в рублях на 1 куб.м, определяются с учетом методических рекомендаций, приведенных в справочнике. Различают следующие виды поправок:

- поправка на различие в конструктивных элементах. Если техническое решение конструктивного элемента оцениваемого здания существенно отличается от технического решения этого же элемента справочного здания или сооружения, то стоимость оцениваемого элемента (Со) рассчитывается по формуле:

Со =Сс х Уо/Ус ,

Где **Сс и Сс** – стоимость конструктивного элемента для оцениваемого и справочного здания или сооружения;

**Уо , Ус** - стоимостные коэффициенты для рассматриваемого конструктивного элемента оцениваемого и справочного здания или сооружения.

Стоимостные коэффициенты представлены в виде таблиц для различных видов конструкций и материалов, объединенных по конструктивным элементам здания (фундаменты, стены, перекрытия и т.д.)

В случае отсутствия в разделе указанных показателей описания конструктивного элемента в справочнике, описание элемента принимается по таблице стоимостных коэффициентов для элемента с коэффициентом =1.

- поправка на наличие подвала

- поправка на отсутствие какой-либо наружной стены здания

- поправка на различие в высоте здания

- прочие поправки.

**Кi  -** поправки выраженные в виде корректирующих коэффициентов к стоимости всего здания (сооружения), определяются с учетом методических рекомендаций, приведенных в справочнике. Различают следующие виды поправок:

- поправка на разницу в объеме или площади (Ко), определяется по таблице, приведенной в рекомендациях по использованию справочников оценщика и ниже по тексту.

- прочие коэффициенты.

Размер поправки на разницу в объеме или площади.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
| Vo/Vспр | Ко | So/Sспр | Ко |
| <0,10 | 1,24 | <0,25 | 1,25 |
| 0,29 – 0,10 | 1,22 | 0,49 – 0,25 | 1,2 |
| 0,49 – 0,30 | 1,2 | 0,86 – 0,50 | 1,1 |
| 0,71 – 0,50 | 1,16 | 0,85 – 1,15 | 1 |
| 0,70 – 1,30 | 1 | 1,16 – 1,50 | 0,95 |
| 1,31 – 2,00 | 0,87 | > 1,50 | 0,93 |
| >2,0 | 0,86 |  |  |

Источник: справочник КО-ИНВЕСТ «складские здания и сооружения» 2008г.

О – величина удельного показателя (объем, площадь и т.д.)

Ккор. – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам (СМР) с базисного периода на дату использования справочника к дате оценки.

**Кпр** – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя (девелопера). Данный параметр отражает затраты на управление и организацию строительства, общий надзор и связанный с этим риск. Предпринимательская прибыль – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет назвать данный прект финансово оправданным для девелопера. В данном случае объектом оценки являются специализированные объекты, предназначенные для размещения производственного предприятия с узкой специализацией. Исходя из определения прибыли предпринимателя и с учетом того фактора, что данный объект будет реализовываться в результате банкротства предприятия, прибыль предпринимателя в данном случае не учитывается.

Полный износ определяем следующим образом

*Кизн = Кфиз. х Кфун. х Квнеш.,* (5)

где *Кфиз*. – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

*Кфун*. – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

*Квнеш*. – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

На практике элементы сооружения, имеющие устранимый и неустранимый физический износ, делят на «долгоживущие» и «короткоживущие».

«*Короткоживущие элементы*» - элементы, имеющие меньший срок жизни, чем здание в целом (кровля, сантехническое оборудование и т.п.).

«*Долгоживущие элементы*» - элементы, у которых ожидаемый срок жизни сопоставим со сроком жизни здания (фундамент, несущие стены и т. д.).

Устранимый физический износ «короткоживущих элементов» возникает вследствие естественного изнашивания элементов здания со временем, а также небрежной эксплуатации. В этом случае цена продажи здания снижена на соответствующее обесценение, поскольку будущему собственнику необходимо будет произвести «ранее отложенный ремонт», чтобы восстановить нормальные эксплуатационные характеристики сооружения (текущий ремонт внутренних помещений, восстановление участков протекающей кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до «практически нового» состояния. Устранимый физический износ в денежном выражении определен как «стоимость отложенного ремонта», т.е. затрат по доведению объекта до состояния, «эквивалентного» первоначальному.

Устранимый физический износ элементов с долгим сроком жизни определяется разумными затратами на его устранение, подобно устранимому физическому износу элементов с коротким сроком жизни.

Общая величина устранимого физического износа объекта определяется суммированием величин устранимого физического износа отдельных конструктивных элементов по доле восстановительной стоимости каждого из них в общей стоимости здания (сооружения):

 (6)

где *qi*. – фактический износ i – го конструктивного элемента, %;

*Ji*. – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;

*n* – номер конструктивного элемента.

Расчет устранимого физического износа проводится согласно «Методики определения физического износа гражданских зданий» утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Неустранимый физический износ элементов с коротким сроком жизни - это затраты на восстановление быстроизнашивающихся элементов, определяются разницей между восстановительной стоимостью и величиной устранимого износа, умноженной на соотношение хронологического возраста и срока физической жизни этих элементов.

** , где

*НФИк.ж.э* – неустранимый физический износ короткоживущего элемента;

*ВСэл* – полная восстановительная стоимость элемента на дату оценки;

*УФИэл* – устранимый физический износ элемента;

*ФВэл* – фактический возраст элемента;

*ФЖэл* – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустранимого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле:

** , где

*НФИд.ж.э* – неустранимый физический износ долгоживущих элементов здания;

*ВСзд* – полная восстановительная стоимость здания на момент оценки;

*УФИзд* – устранимый физический износ здания;

*ОВСк.ж.э.* – остаточная восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустранимым физическим износом;

*ФВзд* – фактический возраст здания;

*ФЖзд* – срок физической жизни здания.

При отсутствии данных о детальном состоянии конструктивных элементов, используется укрупненная шкала физического износа, изложенная в «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом по Министерству коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

«Укрупненная шкала физического износа».

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Физический износ | Оценка технического состояния | Общая характеристика технического состояния | Примерная стоимость капитального ремонта, - % от восстановительной стоимости конструктивного элемента |
| 0 - 20 | Хорошее | Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ. | 0 - 11 |
| 21 - 40 | Удовлетворительное | Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии. | 12 - 36 |
| 41 - 60 | Неудовлетворительное | Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта. | 38 - 90 |
| 61 - 80 | Ветхое | Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента | 93 - 120 |
| 81-100 | Негодное | Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы. |  |

***Функциональный износ.*** Признаки функционального износа в оцениваемом здании - несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

Устранимый функциональный износ определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа:

* недостатки, требующие добавления элементов;
* недостатки, требующие замены или модернизации элементов;
* сверхулучшения.

Недостатки, требующие добавления элементов - элементы здания и оборудования, которых нет в существующем окружении и без которых оно не может соответствовать современным эксплуатационным стандартам. Износ за счет данных позиций измеряется стоимостью добавления этих элементов, включая их монтаж.

Недостатки, требующие замены или модернизации элементов - позиции, которые еще выполняют свои функции, но уже не соответствуют современным стандартам (счетчики для воды и газа и противопожарное оборудование). Износ по этим позициям измеряется как стоимость существующих элементов с учетом их физического износа минус стоимость возврата материалов, плюс стоимость демонтажа существующих и плюс стоимость монтажа новых элементов. Стоимость возврата материалов рассчитывается как стоимость демонтированных материалов и оборудования при использовании их на других объектах (дорабатываемая остаточная стоимость).

Сверхулучшения - позиции и элементы сооружения, наличие которых в настоящее время неадекватно современным требованиям рыночных стандартов. Устранимый функциональный износ в данном случае измеряется как текущая восстановительная стоимость позиций «сверхулучшений» минус физический износ, плюс стоимость демонтажа и минус ликвидационная стоимость демонтированных элементов.

Неустранимый функциональный износ вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившихся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

В зависимости от конкретной ситуации стоимость неустранимого функционального износа может определяться двумя способами:

1. капитализацией потерь в арендной плате;
2. капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

Для определения необходимых расчетных показателей (величины арендных ставок, ставки капитализации и др.) используют скорректированные данные по сопоставимым аналогам. При этом отобранные аналоги не должны иметь признаков выявленного у объекта оценки неустранимого функционального износа.

Определение обесценения, вызванного неустранимым функциональным износом по причине устаревшего объемно-планировочного решения (удельная площадь, кубатура), осуществляется методом капитализации потерь в арендной плате.

Расчет неустранимого функционального износа методом капитализации избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для поддержания здания в хорошем состоянии, может быть произведен подобным образом. Данный подход предпочтителен для оценки неустранимого функционального износа зданий, отличающихся нестандартными архитектурными решениями и в которых тем не менее размер арендной платы сопоставим с арендной платой по современным объектам-аналогам в отличие от величины эксплуатационных затрат.

***Внешний (экономический) износ*** - обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

* капитализации потерь в арендной плате;
* сравнительных продаж (парных продаж);
* срока экономической жизни.

Выявление всех возможных видов износа - это накопленный износ объекта недвижимости. В стоимостном выражении совокупный износ представляет собой разницу между полной стоимостью воспроизводства (замещения) и рыночной ценой оцениваемого объекта.

### 8.2.2. Практическая часть.

Расчет произведен средствами Microsoft Excel без округления.

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

#### Оценка земельных участков

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находятся на правах аренды ООО ПКФ «Маяк».

При использовании метода сравнения продаж по земельному участку были предприняты следующие шаги:

* Изучение рынка предложений и продаж.
* Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, форме и условиях оплаты сделки.
* Определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами – аналогами.
* Анализ и сравнение каждого объекта-аналога с объектом оценки по элементам сравнения: времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи и т.д.
* Корректировка цен продажи каждого объекта по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым объектом.
* Согласование скорректированных цен продажи сопоставимых объектов и вывод показателя стоимости оцениваемого объекта.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок с земельными участками. Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются: местоположение; целевое назначение (разрешенное использование), права на земельный участок; физические характеристики (рельеф, площадь, конфигурация и др.); транспортная доступность; инфраструктура (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.).

В процессе сбора исходной информации нами были подобраны объявления о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому участку по местоположению и коммерческой привлекательности.

Цены реально совершенных сделок могут отличаться от цен предложений. Однако, в связи с отсутствием информации о ценах реально совершенных сделок применение в расчетах цен предложения представляется достаточно оправданным, так как потенциальные покупатели прежде чем принять решение о приобретении объекта недвижимости, скорее всего, изучат имеющееся предложение по тем же информационным каналам и получат представление о возможной цене предлагаемого объекта, с учетом всех его достоинств и недостатков относительно объектов сравнения, предлагаемых на рынке.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

При расчете Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). См. приложение настоящего отчета.

Право аренды з/у площадью 2284 кв.м

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 | Объект оценки |
| Местоположение | РБ, Уфимский район | РБ, г. Благовещенск | РБ, г. Уфа, Нижегородка | РБ, г. Уфа |
| Адрес | Цветы Башкирии | г. Благовещенск, | г. Уфа | г. Уфа, ул. Инициативная 3/2 |
| Площадь, кв.м. | 15 000 | 11 000 | 1 600 | 2 284 |
| Цена предложения (продажи), руб | 2 700 000 | 1 870 000 | 390 000 |  |
| Цена предложения (продажи) за 1 кв.м., руб | 180 | 170 | 243,75 |  |
| Назначение | Промназначения | Промназначения | Промназначения | Промназначения |
| Коммуникации | электричество | имеются рядом | имеются рядом | электричество, канализация, водопровод, отопление |
| Условия финансирования | типичные для рынка продажи ЗУ | типичные для рынка продажи ЗУ | типичные для рынка продажи ЗУ |  |
| Дата предложения (продажи) | 18.12.15 | 21.12.15 | 25.12.15 |  |
| Фактический срок экспозиции на рынке | 2 месяца | 1-2 месяц | 1-2 месяца |  |
| Статус анлога | предложение | предложение | предложение |  |
| Поправка на торг,% | -8,0% | -8,0% | -8,0% |  |
| Корректирующий коэффициент | 0,92 | 0,92 | 0,92 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 8,0% | 8,0% | 8,0% |  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | 165,6 | 156,4 | 224,3 |  |
| Корректировка на наличие электричества | 1,00 | 1,16 | 1,16 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 16,00% | 16,00% |  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | 165,6 | 181,4 | 260,1 |  |
| Корректировка на наличие газоснабжения | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | 165,6 | 181,4 | 260,1 |  |
| Корректировка на наличие водопровода и канализации | 1,15 | 1,15 | 1,15 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 15,0% | 15,0% | 15,0% |  |
| Скорректированная цена, руб./кв.м | 190,4 | 208,6 | 299,1 |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения | право аренды | право собственности | право аренды | право аренды |
| Корректировка на вид передаваемых прав | 1,00 | 0,86 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,0% | 14,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена, руб | 190,44 | 179,43 | 299,15 |  |
| Местоположение объекта | РБ, Уфимский район, Цветы Башкирии | РБ, г. Благовещенск | РБ, г. Уфа, Нижегородка | г. Уфа, ул. Инициативная 3/2 |
| Статус населенного пункта (критерий деления по Лейферу) | населенные пункты в ближайшей окрестности | райцентр городского типа с развитой промышленностью | областной центр | областной центр |
| Коэффициент по Лейферу | 0,80 | 0,75 | 1,00 | 1,00 |
| Корректировка | 1,25 | 1,33 | 1,00 | 1,00 |
| Абсолютная величина корректировки, % | 25,0% | 33,3% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена, руб | 238,05 | 239,24 | 299,15 |  |
| Коэффициент корректировки на размер земельного участка по А.Д. Власову | 0,811 | 0,832 | 0,981 | 0,951 |
| Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка | 1,173 | 1,143 | 0,970 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 17,3% | 14,3% | 3,0% |  |
| Скорректированная цена, руб | 279,35 | 273,44 | 290,23 |  |
| Сумма всех корректировок, % | 65,3% | 100,6% | 42,0% |  |
| Удельный вес аналога | 0,312 | 0,203 | 0,486 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб | 87,1 | 55,4 | 140,9 |  |
| Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м. |  |  |  | 283,4 |
| Итоговая величина рыночной стоимости |  |  |  | 647 370 |
| Итоговая величина рыночной стоимости с общепринятым округлением |  |  |  | 647 000 |

Примечание к таблице:

**1** Объекты аналоги, так же как и объект оценки, относятся к одному сегменту рынка – земельные участки производственного назначения. Продаются при аналогичных условиях финансирования и продажи.

**2** Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.

*Поскольку объекты аналоги и объект оценки по выше перечисленным критериям идентичны, то корректировка не производится.*

***3 Корректировка на торг.*** 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). Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 3. (таблица на стр. 118). Скидка на торг на цены земельных участков под индустриальную застройку принято среднее значение по данным активного рынка и составляет -8%. (Приложение)

***4 Корректировка на наличие коммуникаций.*** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 3. (Наличие: электричества, газоснабжения, водопровода и канализации). (таблица на стр. 135). См. Приложение №8.

***5 Корректировка на наличие ж/д ветки.*** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости». Нижний Новгород, 2014 год. Том 3 (таблица на стр. 135) (данная корректировка не производится ввиду отсутствия оных элементов)

***6.Корректировка на вид передаваемых прав.*** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 3. (таблица на стр. 134). См. Приложение №8.

***7. Корректировка на местоположение.*** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 3. (таблица на стр. 75). Скидка на местоположение принята по соотношению коэффициентов, отражающих положение населенных пунктов объекта оценки и объектов аналогов по отношению к областному центру. Приложение №8.

***8.Корректировка на площадь.*** Коэффициент корректировки на площадь будет рассчитан с применением результатов исследования А.Д. Власова в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость) /Имущественные отношения в РФ, 2005 №1(40) <http://www.niec.ru/Met/met006.htm>.

Последовательность определения коэффициента корректировки:

1 Введение данных тал. №3 вышеуказанной статьи А.Д. Власова в таблицу значений, см. табл. №15 настоящей оценки.

2 Составление по этой таблице графика функций и построение линии тренда с выведением уравнения зависимости стоимости земельных участков от площади посредством программы Microsoft Excel.

3 Определение, согласно полученного уравнения, коэффициентов для объектов аналогов и объекта оценки.

4 Определение коэффициента корректировки на площадь для каждого аналога по соотношению полученных коэффициентов,

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь участка, сот | Коэффициент поправки (Кs) |
| 50,00 | 1,35 |
| 100,00 | 1,25 |
| 500,00 | 1,06 |
| 1 000,00 | 1 |
| 2 500,00 | 0,93 |
| 5 000,00 | 0,88 |
| 10 000,00 | 0,83 |
| 25 000,00 | 0,78 |
| 50 000,00 | 0,75 |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Объект оценки** |
| Коэффициент корректировки на размер земельного участка по А.Д. Власову | 0,811 | 0,832 | 0,981 | 0,951 |
| Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка | 1,173 | 1,143 | 0,970 |  |

9.Удельный вес.

Для проверки результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет коэффициента вариации:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Аналоги | Скорректированная цена, руб./кв.м. (Pi) | Среднее значение, руб./кв.м. (Рср.) | Среднеквадратическое отклонение (σ) | Коэффициент вариации (υ) |
| Аналог №1 | 279 | 281 | 7 | 2% |
| Аналог №2 | 273 |
| Аналог №3 | 290 |

**Вывод:** коэффициент вариации составил 2%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны. Поэтому полученным после внесения корректировок стоимостям объектов-аналогов были присвоены равные весовые доли.

#### Оценка улучшений.

*Стоимость затрат на воспроизводство (замещения)* рассчитана при помощи сборников КО-ИВЕСТ 2008г.

Размер поправки на разницу в объеме или площади.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| На разницу в объеме | | На разницу в площади | |
| Vo/Vспр | Ко | So/Sспр | Ко |
| <0,10 | 1,24 | <0,25 | 1,25 |
| 0,29 – 0,10 | 1,22 | 0,49 – 0,25 | 1,2 |
| 0,49 – 0,30 | 1,2 | 0,86 – 0,50 | 1,1 |
| 0,71 – 0,50 | 1,16 | 0,85 – 1,15 | 1 |
| 0,70 – 1,30 | 1 | 1,16 – 1,50 | 0,95 |
| 1,31 – 2,00 | 0,87 | > 1,50 | 0,93 |
| >2,0 | 0,86 |  |  |

Источник: справочник КО-ИНВЕСТ «промышленные здания» 2008г.

О – величина удельного показателя (объем, площадь и т.д.)

Ккор. – корректирующий коэффициент стоимости строительства по характерным конструктивным системам (СМР) с базисного периода на дату использования справочника к дате оценки.

Расчет стоимости затрат на воспроизводство ( замещение) без учета износа

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | наименование | Vстр. м.куб. | тип конструктивной схемы | наименование справочника | код объекта аналога | ед. изм. | единичная расценка в ценах 2008г, куб.м/руб. | Vo/Vспр | поправка на различие в площади, объема, Кi | Регионально-климатический коэффициент по Республике Башкортостан | Коэф-т изменения цен с 01.01.2008 года по дату оценки | затраты на воспроизводство (замещение) в текущих ценах, руб. (без НДС) |
| 1 | административное здание | 2 919 | КС-1 | промышленные здания, 2008 год. | ПЗ.04.167 | куб.м. | 5 314,21 | 0,57 | 1,16 | 1,09 | 1,71 | 33612199,1 |
| 2 | нежилое здание (гаражи) | 659 | КС-1 | магистральные сети и транспорт 2016 | ru М4.01.005.0008 | куб.м. | 4 346 | 0,03 | 1,22 | 1,09 | 1,00 | 3808565,8 |

РАСЧЕТ ИЗНОСА.

*Для зданий*

*Расчет физического износа* произведен по «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.

Нормативный срок службы долгоживущих элементов (фундаменты, стены, перекрытия) практически равен сроку службы здания и принимается по «Средним нормативным срокам службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете». Утв. ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972г. №9\_17\_ИБ.

Нормативный срок службы короткоживущих элементов принят по «Методике оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения» С.Е. Фомина, С.- Петербург, 1994г.

Устранимый износ - это износ, устранение которого физически возможно и экономически целесообразно, т.е. производимые затраты на устранение того или иного вида износа способствуют повышению стоимости объекта в целом.

Для короткоживущих элементов данный вид износа имеет место быть и затраты на его устранение способствуют повышению стоимости объекта в целом.

При условии наличия устранимого износа у долгоживущих конструктивных элементов, как правило, экономически не целесообразно его производить. Устранение подобных износов достаточно трудоемкое и материально затратное дело, поэтому экономически не выгодно его производить. С точки зрения потенциального инвестора, более привлекательным является проект по вложению средств в новое строительство, которое будет отвечать всем современным требованиям и нормативам и будет иметь значительно больший горизонт экономический и физической жизни. Поэтому расчет устранимого износа для долгоживущих элементов не производился.

*Внешний износ* не определен.

*Функциональный* износ для зданий не определен.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ЗАТРАТ НА ВОСПРОИЗВОДСТВО (ЗАМЕЩЕНИЯ)

УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| п/п | Наименование постройки | Затраты на замещение (воспроизводство), руб. | Срок эксплуатации, лет | Нормативный срок жизни, лет | Физический износ по сроку службы, % | Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом износа, без НДС, руб. |
| 1 | административное здание | 33 612 199,1 | 13 | 100 | 13% | 29 242 610 |
| 2 | нежилое здание (гаражи) | 3 808 565,8 | 13 | 100 | 13% | 3 313 450 |

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ, ПРАВА АРЕНДЫ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА ОПРЕДЕЛЕННАЯ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Рыночная стоимость недвижимости складывается из стоимости права аренды на земельный участок и стоимости улучшений.

Расчет представлен в табл. №22

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Рыночная стоимость права аренды земельного участка, руб.** | **Затраты на воспроизводство (замещение) с учетом износа, без НДС, руб.** |
| 1 | Административное здание |  | 29 242 610 |
| 2 | Нежилое здание (гаражи) |  | 3 313 450 |
| 5 | Право аренды з/у. | 647 000 |  |
|  | итоговая стоимость |  | 32 556 060 |

## **8.3. Сравнительный подход.**

### 8.3.1. Теоретическая часть.

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

Метод сравнения продаж является наиболее широко применяемым методом оценки. Он основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли- продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. С помощью этого метода посредством анализа рыночных цен продаж аналогичных объектов недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. В том случае, если рассматриваемый сегмент рынка недвижимости соответствует условиям свободной конкуренции и не претерпел существенных изменений, аналогичный объект недвижимости будет продан приблизительно за ту же цену. Отсюда следует, что данный метод основывается на принципе замещения.

Данный метод включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с оцениваемыми. Цены на объекты аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой стоимости. По данному подходу пока оцениваются только оборудование, а из объектов недвижимости – здания. Сооружения и передаточные устройства по данному подходу не оцениваются, поскольку отдельно их рынок отсутствует.

При приобретении зданий и помещений покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкцию в зависимости от дальнейшего использования.

Поскольку объективно не существует двух абсолютно одинаковых объектов недвижимости по всем рассматриваемым параметрам (экономическим, физическим, правовым и т.д.), то возникает необходимость соответствующей корректировки цен продажи сравнимых объектов недвижимости, которая может быть как положительной, так и отрицательной.

Таким образом, применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравниваемых;
4. Приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Корректировки бывают двух видов:

* коэффициентные, вносимые умножением на коэффициент;
* поправочные, вносимые прибавлением или вычитанием абсолютной поправки

Таким образом, стоимость объекта оценки определяется по формуле

*V = Vанал. х К1 х К2 х К3 х … х Кm ± Vдоп. ,*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| где: | *Vанал.* | - | цена объекта-аналога; |
|  | *К1, К2, К3, Кm* | - | корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога; |
|  | *Vдоп.* | - | цена дополнительных элементов, наличием которых отличается сравниваемый объект. |

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем с учетом стоимости земельного участка исходя из формулы (7):

, где (7)

С*А*– стоимость аналога

С*ЗД* – стоимость улучшения земельного участка,

С*ЗЕМ* – стоимость земельного участка,

Уд*ЗД* – удельный вес улучшения в стоимости единого объекта недвижимости,

Уд*ЗЕМ –* удельный вес земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

 (8)

Корректирующий коэффициент на отличие по физическому износу в общем виде рассчитывается по формуле:

 , где (9)

И*О* – физический износ объекта оценки,

И*А* – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитываться по формуле:

 (10)

Подставляя в формулу (10) формулы (7)-(9) трансформируем формулу (10) в следующей последовательности:







Данной трансформированная формуле (10) присваивается отдельная нумерация (11):

 (11)

А корректирующий коэффициент, учитывающий соотношение износов улучшений объекта оценки и аналога будет рассчитываться следующим образом:

 (12)

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем по формуле (13):

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| *Кq =* | *(1 – Qо)* | (13) |
| *(1 - Qа)* |

где *Кq* – корректировка на физический износ;

*Qа* – физический износ объекта – аналога;

*Qо*– физический износ объекта оценки.

### 8.3.2. Практическая часть.

В результате изучения открытой информации в сети Internet (сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru)) и анализа сегмента рынка коммерческой недвижимости в г. Уфа, был сделан вывод о том, что для проведения сравнительного подхода имеется достаточное количество информации.

Учитывая объём и качество исходной информации, в данной работе определение рыночной стоимости объекта оценки проведено *методом сравнения продаж*.

На рынке объектов, аналогичных объекту оценки, ценообразующими характеристиками являются:

* Регион местоположения;
* Площадь земельного участка;
* Площадь помещений;
* Состояние зданий.

При отборе объектов аналогов Оценщик учел передаваемые права на объект (улучшения), отсутствие ограничений, условия финансирования, условия продажи, условия рынка, а так же следующие характеристики:

* Местоположение – Республика Башкортостан;
* Тип объекта – административные здания
* Наличие коммуникаций – имеются;

По остальным характеристикам были проведены корректировки.

Данные о публикации аналогов см. Приложение №6.

За единицу сравнения принимается стоимость одного квадратного метра общей площади объектов недвижимости (зданий), так как это наиболее типичная единица сравнения в данном сегменте рынка. В стоимость выбранной единицы сравнения вносятся корректировки, учитывающие имеющиеся различия между оцениваемым объектом и каждым из выбранных аналогов. При этом корректировки вносятся со знаком:

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Административное здание площадью 966,8 кв.м

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Объект оценки |
| Источник информации | АВИТО | АВИТО | АВИТО |  |
| Назначение | административное | административное | административное | административное |
| Местоположение объекта | г. Уфа, ул. Трамвайная 10 | г. Уфа, ул. Заводская, 13 | г. Уфа, ул. Комсомольская, 19/1 | г. Уфа, ул. Инициативная 3/2 |
| Площадь строений, кв.м. | 1 239 | 510,0 | 523,0 | 966,8 |
| Площадь, ЗУ | 2 000 | 750 | 600 | 2 284 |
| Цена, руб. | 25 000 000 | 15 000 000 | 17 300 000 |  |
| Наличие коммуникаций | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации | все коммуникации |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Условия финансирования | характерные для рыночных условий | характерные для рыночных условий | характерные для рыночных условий |  |
| Дата предложения (продажи) | 11.02.2016 | 28.01.2016 | 15.02.2016 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Права на з/у | аренда | аренда | аренда | аренда |
| Корректировка на вид прав земельного участка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Стоимость зу аналога, руб. | 566 874 | 212 578 | 170 062 |  |
| Стоимость улучшений без стоимости з/у , скорректированная цена, руб. | 24 433 126 | 14 787 422 | 17 129 938 |  |
| Корректировка на торг | -8,0% | -8,0% | -8,0% |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 8,0% | 8,0% | 8,0% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 22 478 476 | 13 604 428 | 15 759 543 |  |
| Корректировка на местоположение | -21,74% | -37,93% | -45,45% |  |
| Расчетный коэффициент | 0,78 | 0,62 | 0,55 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 21,7% | 37,9% | 45,5% |  |
| Стоимость строений (улучшений), руб. | 17 591 851 | 8 444 128 | 8 596 114 |  |
| Стоимость 1 кв.м. строений, руб. | 14 198 | 16 557 | 16 436 |  |
| So/Sa | 0,28 | 0,68 | 0,66 |  |
| Корректировка на площадь | 0,95 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 5,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Стоимость 1 кв.м. зданий (улучшений), руб. | 13 489 | 16 557 | 16 436 |  |
| Корректировка на наличие отопления | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 13 488,51 | 16 557,11 | 16 436,16 |  |
| Состояние | хорошее | хорошее | хорошее | хорошее |
| Корректировка на состояние | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Абсолютная величина корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 13 489 | 16 557 | 16 436 |  |
| Сумма всех корректировок, % | 34,7% | 45,9% | 53,5% |  |
| Удельный вес аналога | 0,416 | 0,314 | 0,270 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 5 606 | 5 204 | 4 439 |  |
| Итоговая стоимость 1 кв.м. строений, руб. |  |  |  | 15 249 |
| Итого стоимость зданий вместе с правом аренды ЗУ, руб. |  |  |  | 15 390 260 |

**Определение корректировок**

**1.** Объекты аналоги, так же как и объект оценки, относятся к одному сегменту рынка – земельные участки производственного назначения. Продаются при аналогичных условиях финансирования и продажи.

**2**. Срок экспозиции объектов на рынке не превышает типичный срок экспозиции подобных объектов. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло.

**3**. Корректировка на состояние здания не проводится, т.к состояния зданий - в примерно одинаковом состоянии.

*Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.*

***4. Корректировка на вид передаваемых прав***. Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 3. (таблица на стр. 1124). См. Приложение №8.

***5. Поправка на торг****.* Сделка купли-продажи на дату оценки не совершена по данному аналогу. 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, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Согласно значению скидки на низкоклассные офисно-торговые объекты недвижимости по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №6.1.1., стр. 62). (Скидка на торг принята по данным активного рынка среднее значение -8 % ). Приложение №8.

1. ***Корректировка на местоположение***. Корректировка рассчитывается бальным методом, каждому аналогу присваивается экспертно балл по выбранным критериям. По соотношению баллов высчитывается величина корректировки.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Параметры месторасположения | Объект оценки | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** |
| г. Уфа, ул. Инициативная 3/2 | г. Уфа, ул. Трамвайная 10 | г. Уфа, ул. Заводская, 13 | г. Уфа, ул. Комсомольская, 19/1 |
| Удобство расположения объекта | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Транспортная доступность | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Возможность свободного подъезда | 5 | 5 | 4 | 4 |
| Удобство парковки | 5 | 5 | 3 | 5 |
| Экология микрорайона | 2 | 2 | 4 | 4 |
| Развитость инфраструктуры м/района | 1 | 3 | 5 | 5 |
| Близость к оживленному месту | 1 | 2 | 5 | 5 |
| **Общий балл** | **18** | **23** | **29** | **33** |
| **Соотношение баллов объекта оценки и аналога** |  | **0,78** | **0,62** | **0,55** |
| **Величина корректировки (%)** |  | **21,74%** | **37,93%** | **45,45%** |

***7. Корректировка на площадь.*** Коэффициент корректировки на площадь принимается по Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица на стр. 110).

***8.Состояние здания.*** Корректировка на состояние зданий производится по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №9.1.2., стр. 149). Приложение №8

*После проведения всех корректировок, определяем стоимость единого объекта недвижимости. Для этого стоимость 1 кв.м. аналога умножается на общую площадь всех строений производственной базы объекта оценки и к полученной величине добавляется стоимость всего земельного участка объекта оценки, рассчитанная в п.8.2.2. настоящего отчета.*

***9.Веса.*** Для проверки результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Аналоги** | **Скорректированная цена, руб./кв.м. (*Pi*)** | **Среднее значение, руб./кв.м. (*Рср.*)** | **Среднеквадратическое отклонение (**σ**)** | **Коэффициент вариации (***υ***)** |
| Аналог №1 | 13 489 | 15 494 | 1 419 | 9% |
| Аналог №2 | 16 557 |
| Аналог №3 | 16 436 |

**Вывод:** коэффициент вариации составил 9%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:



где:

СК1 - сумма корректировок по аналогу №1

СК2 - сумма корректировок по аналогу №2

СК3 - сумма корректировок по аналогу №3

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Сумма всех корректировок, % | 34,7% | 45,9% | 53,5% |
| Удельный вес аналога | 0,416 | 0,314 | 0,270 |

## **8.4. Доходный подход.**

### 8.4.1. Теоретическая часть.

Доходный подход объединяет методы дисконтированных денежных потоков, прямой капитализации доходов и равно-эффективного аналога.

Определение стоимости недвижимости *методом дисконтирования денежных потоков* основано на предположении о том, что потенциальный инвестор не заплатит за данную недвижимость сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов от этой недвижимости. Собственник не продаст свою недвижимость по цене ниже текущей стоимости прогнозируемых будущих доходов. В результате взаимодействия стороны придут к соглашению о рыночной цене, равной текущей стоимости будущих доходов. Основной отличительной особенностью и главным достоинством данного метода является то, что он позволяет учесть несистематические изменения потока доходов, которые нельзя описать какой – либо математической моделью.

Наглядно модель ДСF можно отобразить следующим образом:

|  |  |
| --- | --- |
|  |  |
| *🡨ПРОГНОЗНЫЙ ПЕРИОД🡪* | *ОСТАТОЧНЫЙ ПЕРИОД* |
| *Годы 1 ... n*  🡩  *ДАТА ОЦЕНКИ* | *ОСТАТОЧНАЯ СТОИМОСТЬ*  *Включает стоимость денежных потоков за все периоды, которые остаются за рамками данного прогнозного периода* |
| 🡩 | |
| Остаточная стоимость определяется на конец прогнозного периода | |

Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков (DCF):

* выбор модели денежного потока;
* определение длительности прогнозного периода;
* расчет величины денежного потока для каждого года прогнозного периода;
* анализ рисков, связанных с получением денежного потока и определение ставки дисконта;
* дисконтирование денежных потоков прогнозного периода;
* расчет и дальнейшая капитализация стоимости объекта в постпрогнозный период;

Базовая формула, используемая в методе дисконтированных денежных потоков:

 (10)

где: PV - текущая рыночная стоимость;

CFi – величина прогнозного денежного потока в i-ый период;

d– ставка дисконта;

CFF – величина постпрогнозного денежного потока;

R - ставка капитализации:

n – длительность прогнозного периода:

*Метод капитализации прибыли* основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Или иными словами, стоимость объекта равна текущей стоимости будущих доходов от этой недвижимости.

Капитализация прибыли – это определение стоимости объекта путем деления прибыли на коэффициент капитализации. Данный метод в наибольшей степени подходит для ситуации, когда ожидается, что поток доходов в течение длительного срока будет постоянным или будет характеризоваться постоянными темпами роста.

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

1. анализ рынка аренды недвижимости,
2. расчёт величины прибыли, которая будет капитализирована,
3. расчет ставки капитализации,
4. определение величины рыночной стоимости,

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

 (11)

где: PV - текущая рыночная стоимость;

CF – величина прогнозируемого денежного потока;

R - ставка капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки (метод рыночной экстракции);

2. Метод кумулятивного построения (суммирования);

3. Метод связанных инвестиций заемного и собственного капитала;

4. Метод связанных инвестиций земли и здания;

5. Метод определения коэффициента капитализации с учетом возмещения капитальных затрат.

6. Метод Элвуда (метод капитализации заемного и собственного капитала).

В данном отчете ставка капитализации будет определена методом экстракции.

Метод рыночной экстракции является самым простейшим, быстрым и точным для определения стоимости какой-либо недвижимости с помощью собранных на конкурентном и свободном рынках данных по сопоставимым продажам. Продажи аналогичны по своим характеристикам (инвестиционная мотивация, социально-юридический статус, платежеспособность, пути финансирования и т.д.) и полезности объектов недвижимости.

В рамках доходного подхода ставка капитализации (R) рассчитывается по формуле:

R=I/V (12)

V – стоимость объекта-аналога;

I – ЧОД оцениваемого объекта.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте ([2] и др.):

Описание: http://www.ocenchik.ru/img/article/fome/image002.gif (13)

где  
*R* — коэффициент капитализации;  
ЧОД — чистый операционный доход;  
*С* — стоимость актива;  
АП — годовая арендная плата;  
*а* — доля операционных расходов;  
*k* — объем выборки;

В связи с тем что предприятие не является действующим, нестабильной ситуацией в стране и регионе в целом, в политическом и экономическом аспектах, спадом экономического производства и деловой активности, невозможностью правдиво и в полном объеме спрогнозировать ожидаемые денежные потоки и в связи с этим произвести расчеты доходным подходом оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода.

# **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Расчет итоговой стоимости»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Предварительная стоимость, руб.** | | | **Удельный вес, %** | | | **Рыночная стоимость, руб.** |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| 1 | административное здание | 29 242 610 | 15 390 260 | 0 | 0,0 | 100 | 0 | **15 390 260,0** |
|  | нежилое здание (гаражи) | 3 313 450 | **0** | **0** | 100 | **0** | **0** | **3 313 450,0** |
|  | Право аренды з/у площадью 2284 кв.м | 0 | 647 370 | 0 | 0 | 100 | 0 | **647 370,0** |
|  | **ИТОГО с общепринятым округлением:** | | | | | | | **19 351 080** |

***Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки,***

***по правилам округления, составляет***

***19 351 000 (девятнадцать миллионов триста пятьдесят одна тысяча) рублей.***

# **Использованные материалы нормативного характера и литература:**

Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.

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 мая 2015 г. N 297.

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №298.

Федеральный стандарт оценки « Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015 г. №299.

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»; утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 25.09.2014 №611.

Стандарты НП СРО «СВОД» утверждены Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, № 101/2014 от 28.10.2014г.

Гражданский кодекс Российской Федерации.

Земельный кодекс Российской Федерации «Единая система оценки имущества. Термины и определения». ГОСТ Р 51195.0.02-98.

Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р, утверждённые распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г.

Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Издательство «Экономика», М., 1970 год.

Ведомственные строительные нормы, утвержденные приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 года N 446. ВСН 53-86(р)

СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», М., Стройиздат, 1986 г.

А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Москва, «Финансы и статистика», 2004 г.

С.Е.Фомин «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения», Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском ГТУ, С.-П., 1994г.

Р.М. Зайнуллин «Методическое пособие «Оценка стоимости прав на земельный участок», Уфа, РИО БашГУ, 2005г.

А.В.Каминский, Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М., 2004г.

Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.

Ю.В. Бейлезон. «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости», Москва, 2001 г.

Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка, прогнозы, поправочные коэффициенты» (под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2012г.

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)

Источники информации.

Документы, предоставленные Заказчиком объекта оценки

Сайты сети интернет

* [ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9B%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%A3%D1%84%D1%8B)
* [www.irr.ru](http://www.irr.ru).
* <http://www.v-nedv.ru/>.
* [www.avito.ru](http://www.avito.ru) и др.

# **ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

|  |
| --- |
| **Перечень документов** |
| Свидетельство о ГРП : 04 АГ 337583, 04 АЕ 178508, 04 АЕ 178507, 04 АЕ 178509, 04 АГ 337582.  Кадастровый паспорт з/у: 02/14/1-394384, 02/14/1-394385, 02/14/1-394383, 02/15/1-127072, 02/15/1-127257.  Свидетельство о ГРП : 04 АЕ 415891, 04 АГ 198898, 02-БЛ 009540, 02-БЛ 009541, 02-БЛ 002508, БЛ-002507, 04 АГ337580, 04 АЕ 417280  Технический паспорт №706, 3744 , 3743, 3950, 864, 3543, 500230  кадастровый паспорт здания № 02/15/1-188153, 02/15/1-152793  Свидетельство о ГРП: 04 АЕ 416481, 04 АЕ 416480.  Кадастровый паспорт: № 02/15/1-161071, 02/15/1-161070 |

# **ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **№ п./п.** | **Перечень использованных данных** | **Источник** |
| 1 | Данные о РБ, г. Уфа | [ru.wikipedia.org](http://ru.wikipedia.org/) |
| 2 | Анализ рынка недвижимости | Аналитический обзор, предоставленный агентством недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул.Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12) |
| 3 | Данные для расчетов | <http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr>, данные, предоставленные АН «Авеню»,  сайт бесплатных объявлений avito.ru  и другие интернет ресурсы, указанные по ходу отчета. |

**СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер** | **Наименование** |
| Приложение №1 | Решение суда |
| Приложение №2 | Фотографии и Акт осмотра |
| Приложение №3 | Документы, предоставленные заказчиком |
| Приложение №4 | Анализ рынка |
| Приложение №5 | Аналоги для расчета земельного участка |
| Приложение №6 | Аналоги Коинвест для расчета затратным подходом |
| Приложение №7 | Аналоги для расчета сравнительным подходом |
| Приложение №8 | Копии страниц справочников Лейфера |
| Приложение №9 | Документы Исполнителя, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. По материалам «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1 и данных АН «Авеню» (см. Приложение №3) [↑](#footnote-ref-1)