|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **Общество с ограниченной ответственностью «РЕБУС»** | | |
| 450022, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ст. Злобина, д.6 тел. (347)-253-12-01, 253-12-02, www.rebus-ufa.ru | | |
| **Член Российской коллегии оценщиков** | ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003 г., ИНН 0278095076, ОКПО 15290618, ОКВЭД 70.31.21, 70.31.22 | | |
|  | |  | |
|  | | | **Конкурсному управляющему**  **ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан**  **Жданову М.Р.** |

**Уважаемый Марат Равилевич!**

В соответствии с Договором №28-15 от 12 февраля 2015г. и Заданием на проведение оценки №14 от 28 мая 2015г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости здания столовой (Литера А), расположенной по адресу: Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул. Промышленная, д.2.

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

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

Дата проведения оценки – 28 мая 2015 г.

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

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование** | **Литера** | **Рыночная стоимость, руб.** |
| 1 | Здание столовой | А | 393 000 |

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

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

С уважением,

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

# СОДЕРЖАНИЕ

[СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc420427096)

[Глава 1 ВВЕДЕНИЕ 4](#_Toc420427097)

[1.1. Основные факты и выводы 4](#_Toc420427098)

[**1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки.** 4](#_Toc420427099)

[**1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.** 5](#_Toc420427100)

[**1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта.** 5](#_Toc420427101)

[1.2. Задание на оценку 6](#_Toc420427102)

[1.3. составления и порядковый номер отчёта 7](#_Toc420427103)

[1.4. Основание для проведения оценки 7](#_Toc420427104)

[1.5. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах 7](#_Toc420427105)

[**1.5.1 Декларация качества оценки** 7](#_Toc420427106)

[1.6. Сведения о Заказчике, Собственнике и балансовой стоимости объекта оценки 8](#_Toc420427107)

[1.7. Применяемые стандарты оценочной деятельности 8](#_Toc420427108)

[1.8. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных 9](#_Toc420427109)

[1.9. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки 9](#_Toc420427110)

[1.10. Сведения об использованных подходах к оценке 10](#_Toc420427111)

[1.11. Последовательность определения стоимости объекта оценки и ее итоговая величина, а также ограничения и пределы применения полученного результата. 10](#_Toc420427112)

[1.12. Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки. 10](#_Toc420427113)

[Глава 2 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ 11](#_Toc420427114)

[Глава 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13](#_Toc420427115)

[3.1. Описание среды месторасположения 13](#_Toc420427116)

[3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки 16](#_Toc420427117)

[3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки 18](#_Toc420427118)

[3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. 19](#_Toc420427119)

[Глава 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 20](#_Toc420427120)

[4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе. 20](#_Toc420427121)

[4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. 20](#_Toc420427122)

[4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект. 20](#_Toc420427123)

[4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости. 20](#_Toc420427124)

[4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. 21](#_Toc420427125)

[Глава 5 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 22](#_Toc420427126)

[Глава 6 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ. 23](#_Toc420427127)

[6.1. Процесс оценки 23](#_Toc420427128)

[6.2. Принципы оценки 23](#_Toc420427129)

[6.3. Подходы оценки 23](#_Toc420427130)

[6.4. Решение об оценке 24](#_Toc420427131)

[Глава 7 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 25](#_Toc420427132)

[7.1. Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом 25](#_Toc420427133)

[7.2. Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом 30](#_Toc420427134)

[7.3. Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом 31](#_Toc420427135)

[**7.3.1 Определение рыночной стоимости земельного участка** 31](#_Toc420427136)

[**7.3.2 Расчет стоимости улучшений** 35](#_Toc420427137)

[7.4. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки 40](#_Toc420427138)

[СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 42](#_Toc420427139)

[СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ 43](#_Toc420427140)

[ПРИЛОЖЕНИЯ 44](#_Toc420427141)

# ВВЕДЕНИЕ

## **Основные факты и выводы**

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

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№** | **Инвентарный номер** | **Наименование по техническому паспорту** | **Литера** | **Наименование по свидетельству о ГРП** | **Фактическое использование** | **Балансовая стоимость (на 31.03.2015г.- письмо Заказчика №04-105 от 20.03.2015г.), руб.** | **Местоположение** | **Предоставленная документация** | **V, куб.м., по данным техпаспорта** | **S, кв.м., по данным техпаспорта** | **S, кв.м., по данным свидетельство о ГРП** | **Год постройки** | **Фактический срок эксплуатации** | **Этажность** |
| 1 | 8217 | Столовая | А | нежилое здание | столовая | 573 042,00р. | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул. Промышленная, д. 2 | Копия технического паспорта инвент. номер 8217 от 03 октября 2011 г., Свидетельство о государственной регистрации права от 16 января 2014г. 04АД 699703 | 1558 | 453,8 | 453,8 | 1975 | 40 | 2 |
|  |  | Техпаспорт выдан на столовую | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

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

Результаты оценки

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Объект оценки (наименование по техническому паспорту)** | **Объект оценки (наименование по фактическому использованию)** | **Литера** | **Предварительная стоимость, руб.** | | |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| 1 | Здание столовой | Столовая | А | 1 382 000 | 350 050 | 435 000 |

### **Итоговая величина стоимости объекта.**

Итоговая величина стоимости объекта

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Объект оценки (наименование по техническому паспорту)** | **Объект оценки (наименование по фактическому использованию)** | **Литера** | **Итоговая величина стоимости объекта оценки, руб.** |
| 1 | **Здание столовой** | **Столовая** | **А** | **393 000** |

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

## **Задание на оценку**

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки | Здание столовой (Литера А),расположенная по адресу: Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул. Промышленная, д. 2 |
| Состав объекта оценки | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | **Инвентарный номер** | **Наименование по техническому паспорту** | **Литера** | **Фактическое использование** | **Балансовая стоимость (на 31.03.2015г.- письмо Заказчика №04-105 от 20.03.2015г.), руб.** | **V, куб.м., по данным техпаспорта** | **S, кв.м., по данным техпаспорта** | **S, кв.м., по данным свидетельство о ГРП** | **Год постройки** | **Фактический срок эксплуатации** | **Этажность** | | 8217 | Столовая | А | столовая | 573 042,00р. | 1558 | 453,8 | 453,8 | 1975 | 40 | 2 | |
| Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документа, содержащие такие характеристики | См. Приложения №3 к отчету об оценке |
| Имущественные права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки | Субъект права - ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан.  Вид права - право хозяйственное ведение.  Оцениваемые права - право собственности, поскольку оцениваемый объект входит в конкурсную массу предприятия-банкрота.  Обременения – не зарегистрированы. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. | Объект оценки будет реализован на торгах в процессе конкурсного производства. |

## **составления и порядковый номер отчёта**

|  |  |
| --- | --- |
| Дата оценки | 28 мая 2015г. |
| Дата составления отчёта | 28 мая 2015г. |
| Срок проведения оценки | 28 мая 2015г. - 28 мая 2015г. |
| Порядковый номер отчёта | 28-15-14/Н |

## **Основание для проведения оценки**

Договор №28-15 от 12 февраля 2015г. и Задание на проведение оценки №14 от 28 мая 2015г.

## **Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах**

|  |  |
| --- | --- |
| Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор | ООО «Ребус» |
| Реквизиты Исполнителя | ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г.  Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6  Тел. (347)253-12-01, 253-12-02 |
| Сведения о страховании Исполнителя | Страховой полис № ПОО/14001 от 14 марта 2015г. сроком с 14.03.15 по 13.03.16 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей. |
| Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем | Решетников Александр Геннадьевич |
| Место нахождения оценщика | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |
| Квалификация оценщика | Опыт работы в оценочной деятельности -18 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 13 лет (с 2002 года).  Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г. |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379. |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика | Страховой полис № ПОО/14002 от 14 марта 2014г. сроком с 14.03.15 по 13.03.16 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. |
| Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки | Не привлекались |

### **Декларация качества оценки**

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

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:

* с Федеральным законом №135-ФЗ;
* с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчёту об оценки (ФСО №3)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»
* со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в которой 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 Отчёте.

## **Сведения о Заказчике, Собственнике и балансовой стоимости объекта оценки**

|  |  |
| --- | --- |
| Полное наименование Заказчика | Государственное унитарное предприятие Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан в лице конкурсного управляющего Жданова Марата Равилевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 18.09.2014г. по делу А07-2437/2013 |
| Реквизиты Заказчика | ОГРН 1020202364049 от 27.12.2002г.  Место нахождения: 450078, г. Уфа, ул. Ветошникова, д. 97 |
| Имя Собственника | Республика Башкортостан в лице Министерства земельных и имущественных отношений Республики Башкортостан |
| Балансовая стоимость объекта оценки | 573 042,00 руб. |

## **Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256. Применяются на основании требований ФЗ №135 от 29.07.1998г. (в ред. От 21.07.2014).
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержден приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №255. Применяются на основании требований ФЗ №135 от 29.07.1998г. (в ред. От 21.07.2014).
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №254. Применяются на основании требований ФЗ №135 от 29.07.1998г. (в ред. От 21.07.2014).
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утвержденный приказом минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Применяются на основании требований ФЗ №135 от 29.07.1998г. (в ред. От 21.07.2014).
5. Стандарт НП СРО «СВОД», утверждённый Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года, №101/2014 от 28 октября 2014г. Применяются на основании требований ФЗ №135 от 29.07.1998г. (в ред. От 21.07.2014).

## **Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных**

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

## **Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

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

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
6. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
7. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
8. Оценщик обязуются появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчёта.

## **Сведения об использованных подходах к оценке**

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

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

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

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчётов;

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчёта об оценке.

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

## **Перечень документов, используемых Оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**

1. Технический паспорт №8217 по состоянию на 03.10.2011 г.
2. Справка о балансовой стоимости - письмо Заказчика №08-180 от 29.05.2015г.
3. Свидетельство о ГРП.
4. Копия 1-го листа кадастрового плана земельного участка

# ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

В рамках настоящего отчёта используется следующая градация:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| ***Показатель ликвидности*** | ***Высокая*** | ***Выше средней*** | ***Средняя*** | ***Ниже средней*** | ***Низкая*** |
| *Примерный срок реализации, месяцев* | *Менее 1* | *1-2* | *2-4* | *4-6* | *Более 6* |

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

## **Описание среды месторасположения**

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

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

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

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

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

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

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

В округе значительны запасы лесных ресурсов.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Башкортостан - многонациональный край, где проживают представители более ста народностей. По этническому составу 36,3% населения республики составляют русские, 29,8% - башкиры, 24,1% - татары. Коренное население республики — башкиры. В республике также проживают 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».

**Описание Мечетлинского района**

Мечетли́нский райо́н ([башк.](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA" \o "Башкирский язык) Мәсетле районы) — административно-территориальная единица и [муниципальный район](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) в составе [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). [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) — село [Большеустьикинское](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%BE%D0%BB%D1%8C%D1%88%D0%B5%D1%83%D1%81%D1%82%D1%8C%D0%B8%D0%BA%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B5).

Район находится в северо-восточной части [Башкортостана](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 нижнем течении реки [Ай](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B9_(%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0)). С севера граничит с Красноуфимским и Артинским районами [Свердловской области](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%B2%D0%B5%D1%80%D0%B4%D0%BB%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BE%D0%B1%D0%BB%D0%B0%D1%81%D1%82%D1%8C), с востока [Белокатайским](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D1%82%D0%B0%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B0" \o "Белокатайский район Башкортостана), с юга [Кигинским](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B8%D0%B3%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B0" \o "Кигинский район Башкортостана), с запада [Дуванским](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD_%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%D0%B0" \o "Дуванский район Башкортостана) районами [Башкортостана](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).

Территория района занимает часть Приайской увалисто-волнистой равнины. Характеризуется умеренно-теплым, достаточно влажным климатом. По территории района протекает река Ай, с притоками Большой Ик, Ик, Лемеза, Ока. Почвы темно-серые лесные и оподзоленные черноземы. Леса состоят из дуба, сосны, березы, занимают около 20 % площади района. Имеются месторождения газа, суглинка, песка-отощителя, песка строительного, строительного камня, известняка, агрономических руд и известнякового туфа.

По совокупности социально экономических признаков Мечетлинский район отнесен к северо-восточной социально — экономической подсистеме. Основная отрасль производства — сельское хозяйство. Сельскохозяйственные угодья занимают 106,7 тыс. га, в том числе пашня — 83,7, пастбища — 19,2, сенокосы — 3,8 тыс. га. Специализация хозяйств — скотоводческо-зерновая с дополнительными отраслями — свиноводством, картофелеводством, пчеловодством.

В районе имеется республиканский детский санаторий «Мать и дитя» и санаторий «Карагай» бальнеогрязевой и питьевой. Имеются месторождения газа (Устьикинское), суглинка (Кызылбаевское, Малоустьикинское), песка — отощителя (Кызылбаевское), песка строительного (Сальзигутовское), строительного камня (Большеустьикинское) и известняка (Муслюмовское), агрономических руд (Азикеевское, Бартуковское, Большеустьикинское) и извястнякового туфа (Мелекасское).

По территории района проходят автомобильные дороги Месягутово-Красноуфимск, Большеустьикинское-Новобелокатай. В районе 40 общеобразовательных школ, в том числе 13 средних; музыкальная школа и профессиональное училище в Большеустьикинском, 25 массовых библиотек, 42 клубных учреждения, центральная районная и 3 сельские участковые больницы. Издаётся газета на [русском](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA) и [башкирском языках](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA) «Мечетлинская жизнь» — «Мәсетле тормошо».

**Инвестиционный климат**

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

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

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

## **Количественные и качественные характеристики объекта оценки**

Характеристики объекта оценки

| Наименование Объекта оценки | Столовая |
| --- | --- |
| Литера по техническому паспорту | А |
| Общая площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м. | 453,8 |
| Полезная (арендопригодная) площадь недвижимого имущества, права на которое оцениваются, кв.м. | 453,8 |
| Материал стен | Фундаменты бетонный ленточный, стены кирпичные |
| Материал перекрытий | Ж/б плиты |
| Наличие каркаса | нет |
| Год постройки | 1975 |
| Этажность | 1 (с подвалом) |
| Коммуникации | Отопление центральное  Водопровод от городской центральной сети  Электроосвещение – 220В |
| Состояние отделки | Требуется проведение ремонта, отопительная система полностью в нерабочем состоянии |
| Состояние имущества | Текущее состояние недвижимого имущества - требует проведения ремонтных работ |
| Экспликация недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Есть |
| Соответствие планировки недвижимого имущества, права на которое оцениваются, поэтажному плану | Планировка недвижимого имущества, права на которое оцениваются, соответствует поэтажному плану, приведенному в техническом паспорте № 8217 по состоянию на 03.10.2011 г. |
| Информация о текущем использовании Объекта оценки | Назначение- столовая, в настоящий момент не используется. |

Характеристика местоположения Объекта оценки

|  |  |
| --- | --- |
| Удаленность от транспортных магистралей, транспортная доступность | Транспортная доступность – характерная для сельской местности |
| Состояние прилегающей территории (субъективная оценка) | Удовлетворительное |
| Плотность окружающей застройки, наличие и развитость близлежащей инфраструктуры | Характерная для сельской местности |
| Наличие расположенных рядом объектов, снижающих либо повышающих привлекательность Объекта оценки, права на которое оцениваются, и района в целом | Не выявлены |
| Данные о территориальных границах земельных участков (кадастровые планы земельных участков, копии геодезических планов или карт с обозначением и описанием местоположения), функционально обеспечивающих эксплуатацию недвижимого имущества, права на которое оцениваются | Нет |

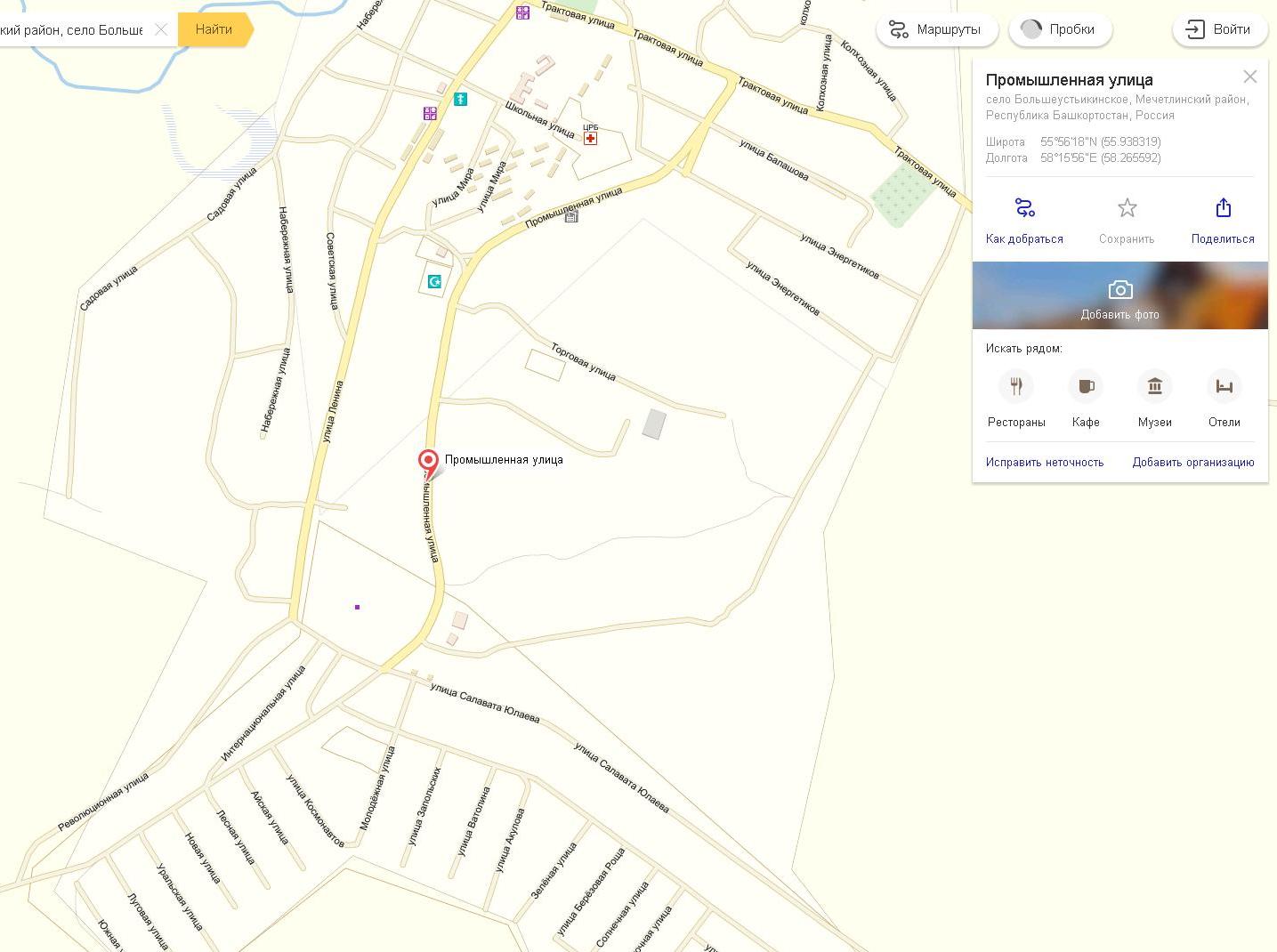
**Описание земельного участка**



Описание оцениваемого земельного участка

|  |  |
| --- | --- |
| Местоположение | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул.Промышленная, д. 2 |
| Вид права | Аренда |
| Разрешенное использование | Для размещения столовой |
| Категория земель | Земли населённых пунктов |
| Площадь, кв. м | 2936 |
| Правоустанавливающие/ правоподтверждающие документы | - |
| Сведения о существующих ограничениях/обременениях на земельный участок | Отсутствуют |
| Кадастровый номер | 02:38:090113:0034 |
| Удельный показатель кадастровой стоимости, руб. | 2257 |
| Кадастровая стоимость, руб. | 6626552 |

***Местоположение объекта оценки на карте района***



## **Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки**

Описание количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Конструктивные элементы** | **Материал конструктивных элементов** | **Состояние, признаки износа** |
|  | Столовая | Литера | А |
| 1 | Подземная часть включая фундаменты | ленточные из сборных ж/б блоков | Фундамент осмотру недоступен |
| 2 | Стены | кирпичные | Отпадение штукатурки, выветривание швов, ослабление кирпичной кладки стен, выпадение кирпичей, следы увлажнения |
| 3 | Перегородки | кирпичные | Глубокие трещины и зазоры в местах сопряжения со смежными конструкциями |
| 4 | Перекрытия и покрытия | ж/бетонные сборные | Отпадение фактурного слоя местами |
| 5 | Крыша | асбестоцемент | Протечки |
| 7 | Окна и двери | двойные | Следы гниения |
| 8 | Полы | бетонные | Сколы, выбоины, потертости |
| 9 | Отделочные работы | окраска, штукатурка | Требуется проведение ремонта для внутренних отделочных работ |
| 10 | Внутренние санитарно-технические и | отопление, канализация, водопровод | Капельные течи в отопительных приборах, наличие хомутов на стояках. Отопление в нерабочем состоянии, требуется замена системы |
| 11 | Электротехнические устройства | электроосвещение | Следы множественных ремонтов, нерабочие приборы |
| 12 | Прочие работы | разные | разные |

## **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

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

Общие проблемы в стране:

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

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

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

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

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

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

Объект оценки – комплекс зданий и сооружений производственного назначения на земельном участке, расположенный по адресу Республика Башкортостан, Зианчуринский район, с. Исянгулово, ул. 40 лет Победы, д.2.

Сегмент рынка объекта оценки – это гостиницы и дома отдыха.. Данный сегмент развит не достаточно. Поэтому сегмент рынка для поиска был расширен до размеров Республики Башкортостан целиком, в качестве аналогов рассматривались помещения свободного назначения с одинаковой инвестиционной привлекательностью.

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

Источник информации: Агентство недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12) (Unated Regions – старое название агентства недвижимости).

Информация оформлена в Приложении 5.

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

Источник информации: Агентство недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12) (Unated Regions – старое название агентства недвижимости).

Информация оформлена в Приложении 5.

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

Источник информации: Агентство недвижимости «Авеню» (Россия, г. Уфа, ул. Златоустовская, 20/3, тел.:+7 347 294-94-12) (Unated Regions – старое название агентства недвижимости).

Информация оформлена в Приложении 5.

# АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

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

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

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

1. **Физически возможные варианты использования:**

Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.

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

Вывод. Физически возможным вариантами использования объекта оценки является использование помещений в качестве гостиницы, либо как площади административного назначения .

1. **Законодательно разрешенное использование.**

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

1. **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.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой столовую) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным, т.к. проведены ремонтные работы и финансовые вложения для обеспечения работы пункта общественного питания.

1. **Максимальная стоимость.**

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

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

# МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

## **Процесс оценки**

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

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

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

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

## **Принципы оценки**

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

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

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

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

## **Подходы оценки**

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

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

* передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
* условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);
* условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);
* условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);
* вид использования и (или) зонирование;
* местоположение объекта;
* физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;
* экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);
* наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;
* другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

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

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

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

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

## **Решение об оценке**

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

# ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

## **Определение рыночной стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке в 1 квартале 2015 г. с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – база данных АН «Авеню» по итогам 1 квартала 2015 г. (Электронная подписка по договору с Исполнителем, Приложение №6 к Отчету).

Подбор аналогов для сравнения

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№п/п** | **Содержание объявления, вид объекта-аналога** | **Место расположения, район** | **Общая площадь, м2** | **Стоимость, 1 м.кв./руб.** |
| 1 | Продается 2-х этажное административное, отдельно стоящее, кирпичное здание в г. Янаул, общая площадь 268,7 кв.м., все коммуникации, черновая отделка, пропускная система, стоянка. | Янаульский | 268,70 | 1 675 |
| 2 | Бывшее административное здание | Янаульский | 1350,00 | 1 000 |
| 3 | Продам помещение свободного назначения 500 м² или обмен. торг | Ишимбайский | 500,00 | 500 |
| 4 | продам нежилое здание, все коммуникации, отопление центральное. Требует ремонта. Здание двухэтажное. Собственник. | Абзелиловский | 636,00 | 1 415 |
| 5 | Кирпичное здание 3 этажа + подвал общая площадь 500 кв.м.всё отапливается,а также хоз.постройки с отоплением и водоснабжением 100 кв.м. | Туймазинский | 500,00 | 1 400 |

**Определение корректировок**

* *Перевод цены офе6рты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к. как правило, цена оферты изначально несколько завышена на т.н. «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга» или «срочно». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка на торг принимается в размере 13% для низкоклассных офисно-торговых объектов. Данные опубликованы в таблице на стр.81 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). Приложение №6.
* *Условия продажи*. По всем сравниваемым аналогам условия продажи - переход полного права собственности по договору купли-продажи. Корректировка отсутствует.
* *Условия расчета*. Условия расчёта по всем аналогам как у объекта оценки. Выплачивается вся сумма разовым платежом. Корректировка отсутствует.
* *Динамика сделок на рынке (дата продажи)*. Все аналоги актуальны на дату оценки. Корректировка отсутствует.
* *Месторасположение.* Объект оценки – столовая, расположенная по адресу Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул. Промышленная, д. 2. Сегмент рынка объекта оценки – это столовые, имеющие в своем составе недвижимость административного назначения. Данный сегмент развит не достаточно. Поэтому сегмент рынка для поиска был расширен до размеров Республики Башкортостан целиком.

Аналоги и объект оценки находятся в разных районах Республики Башкортостан. Корректировка принята на основании аналитических данных, предоставленных АН «Авеню», полный обзор рынка недвижимости представлен в Приложении №5 к настоящему отчету об оценке.

Корректировка рассчитана как соотношение цены продажи 1 м.кв. в направлении, где расположен объект оценки к цене продажи 1 м.кв. в направлении, где расположены объекты аналоги.

Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости РБ, руб./кв.м. по направлениям

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

Т.о. Корректировка принимает вид:

Расчет корректировки на местоположение

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование Аналога | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Аналог № 4 | Аналог № 5 | Объект оценки |
| Направление | Северное | Северное | Южное | Восточное | Западное | Северное |
| Среднее значение на рынке производственно-складской недвижимости РБ по направлениям (руб./м.кв.) | 39 557 | 39 557 | 39 112 | 31 538 | 39 578 | 39 557 |
| Значение корректировки | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,25 | 0,999 |  |

*- Качество отделки.* Объект оценки находится в состоянии «требуется ремонт», кроме проведения ремонтных работ по отделке помещений и общих работ по доведению здания до эксплуатационного состояния, у объекта оценки разрушена система отопления, для поддержания коммуникации в рабочем состоянии требуется замена всех приборов и системы в целом. Для объектов аналогов, у которых состояние требует проведения ремонта корректировка принята в размере 0,81, в данном коэффициенте учтены расходы на доведение коммуникаций до рабочего состояния с заменой всех приборов. Для аналогов, у которых не требуется проведение ремонта, т.е. они заявлены в хорошем состоянии применен коэффициент со значением 0,71. Корректировка принята по данным, опубликованным в таблице 8.1.2 на стр.110 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). Приложение №6.

* *Поправка на тип объекта.* Объект оценки- столовая, объекты аналоги - коммерческие помещения свободного назначения, которые могут быть использованы под общественное питание, корректировка не требуется.
* *Размер общей площади.* Общая рыночная тенденция: чем больше размер общей площади, тем меньше стоимость одного кв.м. Корректировка проводится на основании Рекомендаций по использованию справочника КО-ИНВЕСТ 2008, Рекомендации опубликованы на стр. 14 справочника, Том «Общественные здания».

|  |  |
| --- | --- |
| **на разницу в площади** | |
| Sо/Sспр | Ко |
| <0,25 | 1,25 |
| 0,49 -0,25 | 1,2 |
| 0,86 -0,50 | 1,1 |
| 0,85- 1,15 | 1 |
| 1,16- 1,50 | 0,95 |
| > 1,50 | 0,93 |

В результате расчетов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Чтобы определить вес каждого аналога был применен математический метод расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения Оценщика. Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов, исходя из того что «чем большее количество корректировок было предпринято по аналогу, тем он дальше от объекта оценки и тем больше вносит погрешность в итоговое значение и наоборот, чем меньше было корректировок, тем ближе аналог объекту оценки и тем более адекватна цена».

Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчета выглядит таким образом:

1/ск1/(1/кс1+1/кс2+1/ск3+1/ск4+1/ск5), где

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2

ск3 - сумма корректировок по аналогу №3 и т.д.

Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице.

Расчет весовых коэффициентов

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Аналог № 4** | **Аналог № 5** |
| **Сумма баллов для каждого аналога** | 2,6 | 1,9 | 2,3 | 1,5 | 2,6 |
| **Общая сумма баллов** | 12,4 |  |  |  |  |
| **Вес каждого аналога** | 0,207 | 0,155 | 0,188 | 0,120 | 0,206 |

Расчёт рыночной стоимости сравнительным подходом

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Аналог № 4** | **Аналог № 5** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | **АН АВЕНЮ** | **АН АВЕНЮ** | **АН АВЕНЮ** | **АН АВЕНЮ** | **АН АВЕНЮ** | **Комплекс зданий и сооружений** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Февральская, д. 62 | Республика Башкортостан, Янаульский район, г. Янаул, ул. Якутова, д. 44 | Республика Башкортостан, Ишимбайский район, д. Арметово | Республика Башкортостан, Абзелиловский район, с. Аскарово, ул. С.Юлаева, 61 | Республика Башкортостан, Туймазинский район, г. Туймазы, пер. Луговой | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул. Промышленная, д. 2 |
| Площадь, кв.м. | 268,7 | 1350 | 500 | 636 | 500,0 | **453,8** |
| Цена продажи (предложения), руб. | 450 073 | 1 350 000 | 250 000 | 899 940 | 700 000 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Цена продажи (предложения), руб./1 м.кв. | 1 675 | 1 000 | 500 | 1 415 | 1 400 |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -13,0% | -13,0% | -13,0% | -13,0% | -13,0% |  |
| Процент корректировки, % | 13,00% | 13,00% | 13,00% | 13,00% | 13,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 391 563 | 1 174 500 | 217 500 | 782 948 | 609 000 |  |
| Цена продажи (предложения) кв.м., руб. | 1 457 | 870 | 435 | 1 231 | 1 218 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Поправка на условия продажи | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 457 | 870 | 435 | 1 231 | 1 218 |  |
| Соотношение площадей | 1,69 | 0,34 | 0,91 | 0,71 | 0,91 |  |
| Поправка на площадь | 0,93 | 1,2 | 1 | 1,1 | 0,93 |  |
| Процент корректировки, % | 7,0% | 20,0% | 0,0% | 10,0% | 7,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 355 | 1 044 | 435 | 1 354 | 1 133 |  |
| Дата предложения (продажи) | 1 квартал 2015 | 1 квартал 2015 | 1 квартал 2015 | 1 квартал 2015 | 1 квартал 2015 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 355 | 1 044 | 435 | 1 354 | 1 133 |  |
| Поправка на тип объекта | административно-офисный тип здания | торговое здание | торговое здание | административно-офисный тип здания | торговое здание | столовая (административно-офисный тип здания) |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 355 | 1 044 | 435 | 1 354 | 1 133 |  |
| Ремонт | ремонт требуется | ремонт требуется | хороший ремонт | ремонт требуется | черновая | ремонт не требуется |
| Корректировка на отделку | 0,81 | 0,81 | 0,71 | 0,81 | 0,81 |  |
| Процент корректировки, % | 19,0% | 19,0% | 29,0% | 19,0% | 19,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 098 | 846 | 309 | 1 097 | 918 |  |
| Направление | Северное | Северное | Южное | Восточное | Западное | Северное |
| Среднее значение на рынке производственно-складской недвижимости РБ по направлениям (руб./м.кв.) | 39 557 | 39 557 | 39 112 | 31 538 | 39 578 | 39 557 |
| Корректировка на местоположение | 1,00 | 1,00 | 1,01 | 1,25 | 0,999 |  |
| Процент корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 1,0% | 25,0% | 0,1% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 098 | 846 | 312 | 1 376 | 917 |  |
| Количество корректировок | 39% | 52% | 43% | 67% | 39% |  |
| Удельный вес аналога | 0,207 | 0,155 | 0,188 | 0,120 | 0,206 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 226,97 | 131,13 | 58,58 | 165,58 | 189,12 |  |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, кв. м. руб. (с общепринятым округлением) |  |  |  |  |  | **771** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. (с общепринятым округлением) |  |  |  |  |  | **350 050** |

## 

## **Определение рыночной стоимости объекта доходным подходом**

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

Исходные данные для расчёта.

Объект оценки- столовая, площадь объекта оценки 453,8 м.кв.

1. Мониторинг предложений на рынке сдаваемых в аренду помещений сопоставимых по привлекательности с объектом оценки представлен в таблице 17. Источник информации – база данных АН «Авеню» за 1 квартал 2015 г. (Электронная подписка по договору с Исполнителем).

Расчёт величины аренды для объекта оценки

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Район** | **Город** | **Улица** | **Стоимость аренды, руб. за 1 кв.м.** | **Корректировка на торг, %** | **Корректировка на проведение капитального ремонта, %** | **Скорректированная цена, руб./кв.м.** |
| Стерлитамакский | Стерлитамак | Сагитова, 9А | 75 | 12% | 0,50 | 33 |
| Стерлитамакский | Стерлитамак | Гоголя, 2 | 90 | 12% | 0,50 | 40 |
| Белорецкий | Белорецк | Блюхера | 100 | 12% | 0,50 | 44 |
| Кушнаренковский | Кушнаренково | БОЛЬШЕВИСТСКАЯ,59 | 64 | 12% | 0,50 | 28 |
| ИТОГО |  |  |  |  |  | 36 |

Объявления о предоставляемых в аренду помещениях и их характеристики представлены в приложении №6 к отчету об оценке.

1. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в ионной палате. Потери от недозагрузки принимаем = -12% для низкоклассных офисно-торговых объектов. Данные опубликованы в таблице на стр.91 «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). Приложение №6.
2. Корректировка на проведение капитального ремонта принята на основании «Справочника оценщика недвижимости. Том 1. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). Данные опубликованы в таблице на стр. 129. Для расчетов принято значение из расширенного интервала, т.к. кроме затрат на проведение ремонта необходимо учесть нерабочие коммуникации, и необходимость вновь проводить всю систему отопления, что повлечет увеличение затрат. Приложение №6.
3. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Данная величина составляет 22% для низклклассных офисно-торговых помещений (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014), стр.45 Справочника. Приложение №6.
4. Коммунальные услуги - в данном случае все коммунальные расходы, связанные с эксплуатацией оцениваемого помещения, возлагаются на арендатора.
5. Ставка капитализации рассчитана методом кумулятивного построения: безрисковая ставка плюс риски капиталовложения в Объект оценки.

Расчёт ставки капитализации

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Параметр** | **Значение** | **Комментарий** |
| Безрисковая ставка (вклад на депозит в банк), % | 10,58% | Безрисковую ставку принимаем равной ставке рынка ГКО ОФЗ на дату оценки |
| Премия за несистематический риск, % | 10,58% | Премия за ликвидность рассчитана по формуле:  Пликв.= Rбезриск.×Т / 12, где Т – типичный срок экспозиции на рынке (в месяцах) аналогичных объектов недвижимости, который составляет в среднем 1 год. Для расчетов принимаем среднее значение диапазона. |
| Премия за ликвидность, % | 5,0% | Надбавка за инвестиционный менеджмент большая, так как оцениваемый объект недвижимости требует проведения капитального ремонта. |
| Премия за риск вложения в недвижимость, % | 1,0% | В условиях кризиса вложения в недвижимость являются наиболее привлекательными, потому как позволяют сохранить инвестиции. |
| **Ставка капитализации, %** | 27,2% |  |

Расчёт рыночной стоимости методом прямой капитализации в рамках доходного подхода

|  |  |
| --- | --- |
| Площадь | 453,8 |
| Арендная ставка | 36 |
| ПВД | 197076 |
| Недозагрузка | -18% |
| ДВД | 161602,5 |
| ОР | -22% |
| ЧОД | 118245,8 |
| R | 27,20% |
| V | 434 727,05 |
| **V (с общепринятым округлением)** | 435 000,00 |

## **Определение рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом**

Расчет произведен средствами Microsoft Excel без округления. Окончательный результат представлен с округлением до целых чисел и с общепринятым округлением.

*Оценка земельного участка.* Будет произведена методом сравнения продаж, как наиболее адекватному при оценке земельных участков в существующих условиях развития рынка земли.

*Оценка здания* будет произведена по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов».

### **Определение рыночной стоимости земельного участка**

Объект оценки здание столовой, стоящее на земельном участке общей площадью 2936 м. кв. Кроме объекта оценки на земельном участке располагаются другие строения, которые в задание на оценку не входят. Заказчиком предоставлен договор аренды земельного участка, для определения стоимости земельного участка будет произведен расчет права аренды земельного участка. Размер земельного участка определен по данным технического паспорта и его значение принято по площади застройки объекта оценки.

В рамках настоящего отчета расчет стоимости права аренды земельного участка был произведен методом сравнения продаж. Несмотря на ограниченность информации о предложениях с земельными участками, все же этот метод представляется более корректным по сравнению с наиболее часто применяемыми методами остатка и замещения для земли.

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 были подобраны объявления о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому участку по коммерческой привлекательности. Цены реально свершенных 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.

использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.).

Перечень объектов, выбранных для определения стоимости, приведены в Приложение №6, источник информации база данных АН «Авеню» за 2014 г. (Электронная подписка по договору с Исполнителем). Расчет рыночной стоимости права собственности земельного участка представлен в табл. №16.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Объект оценки** |
| Описание аналога | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Место нахождения (город, условный район города) | Республика Башкортостан, г. Нефтекамск | Республика Башкортостан, Верхнеяркеево | Республика Башкортостан, д. Старосубхангулово | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул. Промышленная, д. 2 |
| Источник информации | **АН АВЕНЮ** | **АН АВЕНЮ** | **АН АВЕНЮ** |  |
| Площадь, кв.м. | 1000 | 1100 | 600 | 198,2 |
| Статус аналога | предложение | предложение | предложение |  |
| Цена предложения (продажи), руб. | 2 000 000 | 1 350 000 | 1 200 000 |  |
| Поправка на торг,% | 10,7% | 10,7% | 10,7% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 1 786 000 | 1 205 550 | 1 071 600 |  |
| Стоимость кв.м., руб. | 1 786 | 1 096 | 1 786 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные |  |
| Поправочный коэффициент на условия продажи | 1 | 1 | 1 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 1 786 | 1 096 | 1 786 |  |
| Дата предложения (продажи) | 2 полугодие 2014 года | 2 полугодие 2014 года | 2 полугодие 2014 года |  |
| Поправочный коэффициент на дату продажи | 1 | 1 | 1 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 1 786 | 1 096 | 1 786 |  |
| Имущественные права | право аренды | право собственности | право собственности | право аренды |
| Поправочный коэффициент на имущественные права | 1,00 | 0,87 | 0,87 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 1 786 | 953 | 1 554 |  |
| Направление | Северное | Западное | Восточное | Северное |
| Среднее значение на рынке производственно-складской недвижимости РБ по направлениям (руб./м.кв.) | 39 557 | 39 578 | 31 538 | 39 557 |
| Коэффициент, учитывающий месторасположение объекта аналога и объекта оценки | 1,00 | 1,00 | 1,25 |  |
| Скорректированная цена, руб | 1 786 | 953 | 1 949 |  |
| Поправочный коэффициент на размер земельного участка | 8% | 24% | 8% |  |
| Скорректированная цена, руб | 1 929 | 1 182 | 2 105 |  |
| Коммуникации | подведены или проходят рядом | подведены или проходят рядом | подведены или проходят рядом | есть |
| Поправочный коэффициент на коммуникации | 0% | 0% | 0% |  |
| Скорректированная цена, руб | 1 929 | 1 182 | 2 105 |  |
| Удельный вес аналога | 0,333 | 0,333 | 0,333 |  |
| Компонент итоговой стоимости,руб | 642,96 | 393,90 | 701,60 |  |
| **Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м.** | |  |  | **1 738,46** |
| **Итоговая величина рыночной стоимости** | |  |  | **344 598** |

**Примечание к таблице:**

1.*Корректировка на торг* определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Данная корректировка по данным ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» 2014 год. Скидка на торг составляет 10,7%.

2. *Условия продажи.* Объекты аналоги выставлены в качестве публичной оферты на открытом рынке, условия продажи рыночные, корректировка отсутствует.

3. *Дата предложения.* Дата предложения сопоставима с датой оценки. Корректировка отсутствует. По аналитическим данным срок экспозиции земельных участков производственно-складского назначения по республике Башкортостан составляет от 12 до 18 месяцев. У оцениваемого земельного участка назначение с категорией «под производственную застройку», таким образом, в качестве срока экспозиции принят период 1 год (12 месяцев).

4. *Назначение.* Назначение Объектов аналогов сопоставимо с назначением объекта оценки. Корректировка отсутствует.

5. *Имущественные права.* Имущественные права на земельный участок у объекта аналога №1 право аренды, корректировка отсутствует. У объектов аналогов №№2,3 -право собственности, корректировка проводится по данным ООО «РусБизнесПрайсИнформ», см. Приложение №6.

6. *Корректировка на местоположение.* Аналоги и объект оценки находятся в разных районах Республики Башкортостан. Объект оценки – столовая, с земельным участком, назначение которого-для размещения столовой. Данный сегмент развит не достаточно, по аналитическим данным АН «Авеню» земельных участков с сопоставимыми характеристиками за срок экспозиции на рынке представлено не было. Поэтому сегмент рынка для поиска был расширен до размеров Республики Башкортостан целиком и назначение было взято- «под коммерческое назначение». Корректировка принята на основании аналитических данных, предоставленных АН «Авеню», полный обзор рынка земельных участков и недвижимости представлен в Приложении №5 к настоящему отчету об оценке.

Корректировка рассчитана как соотношение цены продажи 1 м.кв. в направлении, где расположен объект оценки к цене продажи 1 м.кв. в направлении, где расположены объекты аналоги.

Ценовая ситуация на рынке офисной недвижимости РБ, руб./кв.м. по направлениям

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

Т.о. Корректировка принимает вид:

Расчет значения корректировки на местоположение

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование Аналога | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Объект оценки |
| Направление | Северное | Западное | Восточное | Северное |
| Среднее значение на рынке офисной недвижимости РБ по направлениям (руб./м.кв.) | 39 557 | 39 578 | 31 538 | 39 557 |
| Значение корректировки | 1,00 | 1,00 | 1,25 |  |

1. *Корректировка на площадь*. Объекты аналоги имеют по сравнению с объектом оценки большую площадь. На рынке существует тенденция – объекты с большей площадью стоят дешевле, чем объекты с меньшей площадью. Корректировка принимается по данным ООО «РусБизнесПрайсИнформ» «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» 2014 год. Корректировка на площадь для ЗУ, предназначенных под коммерческую деятельность (офисный тип) для г. Уфа составляет:

Расчет значения корректировки на отличие в размере

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование аналога** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Объект оценки** |
| Площадь, м.кв. | 1000 | 1100 | 1000 | 198 |
| Интервал | 501-1000 | 1001-3000 | 501-1000 | до 500 |
| Значение корректировки, % | 8 | 24 | 8 |  |

1. *Корректировка на наличие коммуникаций*. Объекты аналоги и объект оценки по данному показателю сопоставимы, коммуникации у объектов аналогов либо проведены, либо проходят рядом, корректировка отсутствует.

*Удельный вес.* В результате расчетов получается у каждого аналога сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. С точки зрения Оценщика каждый аналог вносит в стоимость равное значение, поэтому каждому из аналогов представлено значение 0,33, т.е. их вклад в формирование цены одинаков.

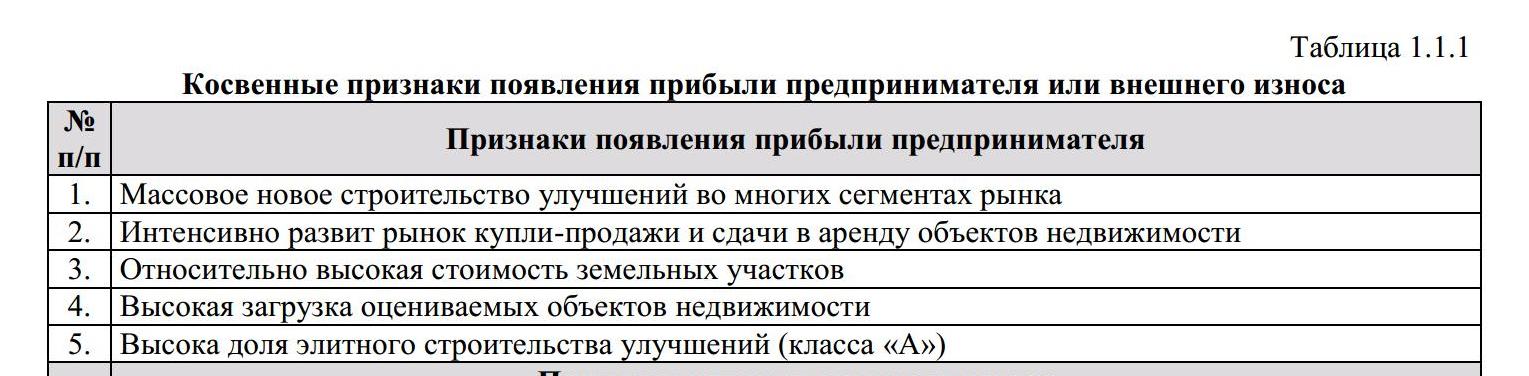
### **Расчет стоимости улучшений**

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

* Для пересчета в цены 1984 года применяется индекс пересчета, утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года. Значение индекса принимаем равное 1,17. (по отрасли «Прочие отрасли хозяйства»).
* Территориальный коэффициент для Республики Башкортостан – 1,02. Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сродных смет) строек", Приложение №2 "Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления.", для Республики Башкортостан.
* Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным справочника Ко-Инвест №90 (январь 2015 года).
* Коэффициент прогнозной инфляции рассчитан по данным экстраполяции тенденций изменения индексов цен в среднем по РФ на 2012-2015 г. Ко-Инвест №90. И составляет:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| январь | февраль | март | апрель | **для дальнейших расчетов** |
| 0,9985 | 1,0029 | 1,0032 | 1,0032 | **1,0078** |

* Полученная величина должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода и НДС 18%.
* Предпринимательский доход является фактором вознаграждения инвестора за риск строительства объекта недвижимости и отражает величину, которую предприниматель рассчитывает получить в качестве вознаграждения за свою деятельность. К признакам появления прибыли предпринимателя можно отнести следующие показатели:



По данным, опубликованным в Справочнике расчетных данных для оценки и консалтинга СРД №16, 2015г., Москва 2015г. (Приложение №6 к Отчету).

Индекс перевода из базовых цен 1969 и 1984 гг. в цены на дату оценки по формуле (4), рассчитан в таблице №20.

«Расчёт рыночного индекса».

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объекты оценки** | **Материал стен** | **Литера** | **Класс конструктивных систем** | **Индекс перевода 1969-1984\*** | **Территориальный коэффициент для РБ** | **Индекс перевода 1984г. -аянварь 2015 (Ко-Инвест№90)** | **Коэффициент прогнозной инфляции за апрель 2014- октябрь2014г. (Ко-Инвест №87)** | **Прибыль инвестора** | **НДС** | **Индекс 1969-дата оценки** |
| 1 | Нежилое (здание столовая) | кирпич | А | КС1 | 1,17 | 1,02 | 73,218 | 1,0078 | 1,00 | 1,18 | 103,9 |

**Определение полной восстановительной стоимости улучшений.**

Описание оцениваемого объекта и технические характеристики приведены в Главе 3 настоящего отчета. Полная восстановительная стоимость улучшения рассчитана по укрупнённым показателям (УПВС) в таблице №21.

Коэффициент привидения к условиям I климатического района.

Данный коэффициент взят из технической части соответствующего сборника УПВС.

«Расчёт полной восстановительной стоимости улучшений»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование постройки** | **Адрес** | **Литера** | **Обоснование применения аналога (Сб/табл)** | **Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г.** | **Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности (из технической части)** | **Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г.** | **Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия** | **Поправочный коэффициент (Кп)** | **Коэффициент приведения к климатическим условиям\*** | **V(S,L,N)** | **Полная стоимость замещения (воспроизводства) в ценах 1969г.** | **Индекс 1969-дата оценки** | **Полная стоимость замещения (воспроизводства), руб.** |
| 1 | Нежилое (здание столовая) | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул.Промышленная, д. 2 | А | Сб №6, разделIII,Табл.65 | 23,20 | 1,00 | 23,20 | 1,00 | 0,95 | 1,12 | 1 558,00 | 38 459,00 | 103,91 | 3 996 352,00 |

**Определение рыночной стоимости улучшений**

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 1986г. №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 проводить. 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 значительный больший горизонт экономической и физической жизни. Поэтому расчет устранимого износа для долгоживущих элементов не производился.

Функциональный вид износа объектов оценки не выявлен.

Как правило, оценка затратным подходом оказывается значительно выше, чем остальными подходами, что обусловлено трудоемкостью расчетов функционального и внешнего износов и отсутствием простых методик для оценки крупных массивов объектов недвижимости.

Применительно к специализированной недвижимости, где оценка проводится по методу остаточной стоимости замещения, игнорирование оценки внешнего износа приводит к неоправданному завышению стоимости устаревших основных фондов, когда практически непригодные к эксплуатации объекты оцениваются наравне с современными аналогами. Этому во многом способствует и практика индексации единичного показателя УПВС (или иных показателей) на индексы удорожания сметной стоимости к текущим ценам, регистрируемых региональными Центрами по ценообразованию в строительстве. Текущие индексы формируются на основе индексов роста цен на материалы, зарплату, машины и механизмы, прочие затраты, поэтому они учитывают современный уровень строительства, основанный на применении большого количества импортных материалов или изготовленных на отечественных предприятиях с помощью импортного оборудования, сборных железобетонных конструкций и свайных оснований. В то время как многие промышленные объекты, построенные 10-40 лет назад не имеют свайных оснований, построены на монолитных и бутобетонных фундаментах, зачастую недостаточной глубины заложения, имеют монолитные и деревянные перекрытия, построены из некачественных материалов отечественного производства – полуобожженного или пережженного кирпича, некондиционных железобетонных конструкций, деревянных конструкций из сырой древесины, имеют простую отделку, или вообще не имеют никакой отделки. Так же индексы учитывают только подрядный способ строительства по размеру накладных расходов, в то время как многие промышленные объекты строились самими предприятиями хозяйственным способом, где нормативы накладных расходов вдвое ниже.

*Внешний износ* определяет уменьшение полезности объекта в результате действия внешних факторов, к каким относятся изменение положения по отношению к основным транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям, изменениям рыночных условий, изменениями финансовых, законодательных и других условий внешнего характера, в том числе политической и экономической нестабильности. Для предприятий к таким факторам относятся и изменение соотношения спроса и предложения на продукцию, выпускаемую предприятиями и экологические факторы. Многие производства, построенные в советские времена, отличаются масштабностью, большим количеством объектов, фондоемкостью, имеют огромные производственные здания, которые зачастую пустуют и разрушаются. Оценка таких комплексов затратным подходом без учета функционального и внешнего износов дает завышенный результат, имущество не пользуется спросом, его невозможно продать по рассчитанной традиционными подходами оценочной стоимости.

Существует два классических подхода к оценке внешнего износа:

•  капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;

•  сравнение продаж подобных объектов при наличии и без наличия внешних воздействий.

В случае оценки недвижимости, оборудования и других активов промышленных предприятий (объектов специализированной собственности) традиционные подходы мало применимы. Как рассчитать капитализированную потерю дохода (имеется в виду потеря арендного дохода), относящуюся к внешнему воздействию, если подобное предприятие является единственным в населенном пункте, и никогда не сдавалось в аренду? Даже если аналогичных предприятий в регионе несколько, как в нашем примере, случаи аренды производственных комплексов встречаются крайне редко. То же относится и к сравнению продаж. Для объектов промышленной собственности влияние традиционных факторов, которые могут вызывать внешний износ, не имеет такого значения, как для коммерческой недвижимости. Например, отношение к транспортным магистралям, коммунальным, коммерческим и другим сооружениям. Если предприятие находится вдали от социально-культурного центра – это хорошо, это соответствует градостроительным нормам. Все промышленные предприятия, как правило, имеют обособленные площадки, обеспечены транспортными путями, имеют автономные инженерные системы – собственные котельные, водозаборы, энергообеспечение.

Поэтому главными внешними факторами, обесценивающими промышленную недвижимость, являются изменения рыночных условий, спроса на продукцию предприятия, финансовых, законодательных, и других условий, влияющих на доходность всего предприятия в целом.

В данном отчете внешний износ присутствует. Его значение принято с показателем 25%. Данный показатель был опубликован в Справочнике оценщика недвижимости 2011г. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Л.А. Лейфер И Д.А.Шегурова).

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями в Российской Федерации, еще не выявил всех проблем, но уже сейчас можно говорить о том, что сценарии 1998 и 2008гг. повторяются в части формирования внешнего износа. Оценщик принимает решение применить показтель внешнего износа на основании последствий кризисов ранних периодов и применить в расчетах значение внешнего износа равное 25%.

Расчет устранимого и неустранимого физического износа оцениваемых зданий приведен в Приложении №4. Там же представлен износ сооружений, посчитанный методом срока жизни.

Расчет восстановительной стоимости объектов оценки приведен в таблице № 22.



«Расчет восстановительной стоимости объектов оценки»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование постройки** | **Литер** | **Полная стоимость замещения, руб.** | **Физический износ, %** | **Стоимость замещения с учетом физ. износа, руб.** | **Функциональный износ, %** | **Внешний (экономический) износ\*, %** | **Общий накопленный износ, %** | **Стоимость замещения (воспроизводства), руб.** |
| 1 | Нежилое здание (столовая) | А | 3 996 352 | 64,19 | 1 430 988 | 0 | 25 | 73,1 | 1 073 241 |

**Определение стоимости объекта оценки затратным подходом.**

Складывается из стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшения. Расчет представлен в табл. №23.

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Адрес** | **Рыночная стоимость права собственности на земельный участок, руб.** | **Рыночная стоимость улучшений, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.** |
| 1 | Столовая | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул.Промышленная, д. 2 | 344 598 | 1 073 241 | 1 417 839 |
|  | ИТОГО |  |  |  | **1 418 000** |

## **Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки**

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

Расчет производился с точки зрения затратного и сравнительного подходов. В результате анализа применимости каждого подхода для оценки рассматриваемого объекта можно сделать следующие выводы:

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

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

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса, может быть как выше, так и ниже.

Из сказанного, определены весовые коэффициенты, которые представлены в табл. №24

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Показатель | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход | Сумма баллов |
| **Весовые показатели достоверности подхода оценки** | **0** | **50** | **50** | 100 |

При согласовании полученных результатов, оценщик счел необходимым отказаться от затратного подхода, т.к. объект оценки не является уникальным по своему назначению, и не является объектом с незначительным износом. В отчете об оценке описаны все виды износов, в том числе и внешний, принятый со значением 25%, что конечно же, не является объективной цифрой, а значительно заниженной.

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями в Российской Федерации, еще не выявил всех проблем, но уже сейчас можно говорить о том, что сценарии 1998 и 2008гг. не повторяются в части формирования внешнего износа.

Так же необходимо учесть тот факт, что на рынке есть сопоставимые по характеристикам помещения, которые при проведении расчетов дают более точную информацию о стоимости объекта оценки, т.к. учитывают реальные тенденции рынка, сложившиеся на момент оценки. Таким образом, в согласовании результатов участвуют сравнительный и доходный подходы. Этим двум подходам были присвоены равные доли участия в согласовании результата стоимости, т.к. достоверность данных сопоставима и возможность учитывать конъюнктуру рынка примерно одинакова.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки представлен в таблице №25.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Адрес** | **Предварительная стоимость, руб.** | | | **Удельный вес, %** | | | **Компонент итоговой ст-ти, руб.** | | | **Рыночная стоимость, руб.** |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| 1 | Столовая | Республика Башкортостан, Мечетлинский район, с. Большеустьикинское, ул.Промышленная, д. 2 | 1 418 000 | 350 050 | 435 000 | 0,00 | 50,00 | 50,00 | 0 | 175 025 | 217 500 | **393 000,0** |
|  | **ИТОГО с общепринятым округлением:** | | | | | | | | | | | **393 000** |

**Рыночная стоимость объекта оценки**

**на дату оценки с общепринятым округлением, составляет**

**393 000 (Триста девяносто три тысячи) рублей.**

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

# СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Сайт Банка России [www.cbr.ru](http://www.cbr.ru)
4. 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)
5. Справочник оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного 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)
6. «Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков» опубликованный ООО «РусБизнесПрайсИнформ» за 2014 год.
7. Прочие Интернет-ресурсы.

# СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер приложения** | **Наименование** |
| **Приложение №1** | Фото объекта оценки |
| **Приложение №2** | Акты осмотра |
| **Приложение №3** | Технический паспорт №8217 по состоянию на 03.10.2011 г.  Справка о балансовой стоимости - письмо Заказчика №08-180 от 29.05.2015г.  Свидетельство о ГРП.  Копия 1-го листа кадастрового плана земельного участка |
| **Приложение №4** | Расчет физического износа |
| **Приложение №5** | Анализ рынка сегмента, к которому относится объект оценки |
| **Приложение №6** | Справочная информация для проведения корректировок и расчетов (по затратному, сравнительному и доходным подходам), аналоги для расчета сравнительным подходом, скриншоты страниц публичных порталов. |
| **Приложение №7** | Копии документов оценщика, дающие право на ведение оценочной деятельности. |

# ПРИЛОЖЕНИЯ