|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| Logo_Rebus_чб | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| **ОТЧЕТ** | | |
|  | | |
| **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  **ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ,**  **РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:**  **РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН,**  **Г.СИБАЙ, ЗИЛАИРСКОЕ ШОССЕ, Д.1.** | | |
| **ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 16 мая 2015г.** | | |
| **ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 28 мая 2015г .**  **ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 29 июня 2015г**  **РЕГИСТРАЦИОННЫЙ № 28-15-13/Б** | | |
| ***.*** | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| **ЗАКАЗЧИК:** | | **ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ** |
|  |  | |
| **исполнитель:** | | **ООО «Ребус»** |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
| **УФА 2015 г.** | | |
|  | | |

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

Конкурсному управляющему

ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ

Жданову М.Р.

**Уважаемый Марат Равилевич**!

Согласно договору на проведение оценки №28-15 от 12.02.2015 г. и Заданием на оценку №13 от 06.04.2015 г. специалист ООО «Ребус» выполнил информационно-консультационные услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, город Сибай, Зилаирской шоссе, д.1.

Дата осмотра – 16 мая 2015 года.

Дата оценки – 28 мая 2015 года.

Дата составления отчета - 29 июня 2015 года.

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

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

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

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

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

***18 108 000 (Восемнадцать миллионов сто восемь тысяч) рублей.***

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

# **СОДЕРЖАНИЕ**

[СОДЕРЖАНИЕ 3](#_Toc421027783)

[Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4](#_Toc421027784)

[1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. 4](#_Toc421027785)

[1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. 4](#_Toc421027786)

[1.3. Итоговая величина стоимости объекта. 4](#_Toc421027787)

[Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5](#_Toc421027788)

[Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ. 7](#_Toc421027789)

[Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. 8](#_Toc421027790)

[4.1. Декларация качества оценки 8](#_Toc421027791)

[4.2. Допущения и ограничительные условия 8](#_Toc421027792)

[4.3. Термины и определения 9](#_Toc421027793)

[Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 11](#_Toc421027794)

[Глава 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12](#_Toc421027795)

[6.1. Описание среды месторасположения 12](#_Toc421027796)

[6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта. 14](#_Toc421027797)

[6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. 20](#_Toc421027798)

[6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. 24](#_Toc421027799)

[Глава 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 25](#_Toc421027800)

[7.1. Анализ наиболее эффективного использования 25](#_Toc421027801)

[7.2. Анализ рынка объекта оценки. 26](#_Toc421027802)

[Глава 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. 27](#_Toc421027803)

[8.1. Обоснование использования подходов. 27](#_Toc421027804)

[8.2. Затратный подход 28](#_Toc421027805)

[8.3. Сравнительный подход. 39](#_Toc421027806)

[8.4. Доходный подход. 44](#_Toc421027807)

[Глава 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 51](#_Toc421027808)

[Глава 10. Использованные материалы нормативного характера и литература: 52](#_Toc421027809)

[Глава 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 53](#_Toc421027810)

[Глава 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 53](#_Toc421027811)

# **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

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

*Таблица №1*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Литера | Местоположение | Материал стен | S(L), кв.м. (м.) | Объем, куб.м. | Этажность | Текущее использование |
| 1 | Административное здание | А | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпич с наружной штукатуркой | 622,7 | 2455 | 2 | Не используется |
| 2 | Административное здание | А1 | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпич с наружной штукатуркой | 76,2 | 308 | 1 | Не используется |
| 3 | Ремонтно-механическая мастерская | Б | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | шлакоблоч-ные | 374,3 | 2595 | 1 | Не используется |
| 4 | Ремонтно-механическая мастерская | Б1 | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 535,1 | 2455 | 1 | Не используется |
| 5 | Гараж | Б2 | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 53,6 | 153 | 1 | Не используется |
| 6 | Гараж | В | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 941,3 | 5076 | 1 | Не используется |
| 7 | Гараж | В1 | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 404,6 | 2930 | 1 | Не используется |
| 8 | Пункт охраны | Д | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 4,3 | 29 | 1 | Не используется |
| 9 | Склад материалов | З | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 333,5 | 1728 | 1 | Не используется |
| 10 | Аккумуляторный цех | И | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 56,9 | 317 | 1 | Не используется |
| 11 | Гараж | И1 | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 81,2 | 377 | 1 | Не используется |
| 12 | Ворота | I | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 15,8 | - | - | Не используется |
| 13 | Ограждение | II | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 1100,3 | - | - | Не используется |
| 14 | Замощение | III | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | шлакоблоч-ные | 11406,4 | - | - | Не используется |
| 15 | Платформа | V | РБ, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 | кирпичные | 70,50 | - | - | Не используется |

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

*Таблица №2*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Объект оценки | Стоимость, руб. | | |
| Затратный | Сравнительный | Доходный |
| 1 | Производственная база | 20 640 574 | 20 146 207 | 15 628 539 |

## **Итоговая величина стоимости объекта.**

*Таблица №3*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| №п/п | Объект оценки | Рыночная стоимость по правилам округления, руб. |
| 1 | Производственная база | 18 108 000 |

# **ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

*Таблица №4*

|  |  |
| --- | --- |
| Основание оценки | Договор №28-15 от 12.02.2015 и Задание на оценку №13 от 06.04.2015г. |
| Объект оценки | Производственная база, расположенная по адресу: РБ, город Сибай, Зилаирское шоссе, д.1. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Здания, сооружения и право аренды ЗУ. | |
| Характеристики | |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | № | Наименование | Литера | Материал стен | S(L), кв.м. (м.) | Объем, куб.м. | | 1 | Административное здание | А | кирпич с наружной штукатуркой | 622,7 | 2455 | | 2 | Административное здание | А1 | кирпич с наружной штукатуркой | 76,2 | 308 | | 3 | Ремонтно-механическая мастерская | Б | шлакоблоч-ные | 374,3 | 2595 | | 4 | Ремонтно-механическая мастерская | Б1 | кирпичные | 535,1 | 2455 | | 5 | Гараж | Б2 | кирпичные | 53,6 | 153 | | 6 | Гараж | В | кирпичные | 941,3 | 5076 | | 7 | Гараж | В1 | кирпичные | 404,6 | 2930 | | 8 | Пункт охраны | Д | кирпичные | 4,3 | 29 | | 9 | Склад материалов | З | кирпичные | 333,5 | 1728 | | 10 | Аккумуляторный цех | И | кирпичные | 56,9 | 317 | | 11 | Гараж | И1 | кирпичные | 81,2 | 377 | | 12 | Ворота | I | кирпичные | 15,8 | - | | 13 | Ограждение | II | кирпичные | 1100,3 | - | | 14 | Замощение | III | шлакоблоч-ные | 11406,4 | - | | 15 | Платформа | V | кирпичные | 70,50 | - | | Остальные характеристики, см. Приложение №1, №2. | | | | | | |
| Имущественные права | *На здания и сооружения*  Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений  *На земельный участок*  Пользователь - ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ  Вид права пользователя – аренда по договору №РБ-3-2013/58зем от 23.04.2013г.  Оцениваемые права – аренда  Обременения – нет данных о наличие обременения |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. | Для продажи в процессе конкурсного производства.  Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях. |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 28 мая 2015 года |
| Дата осмотра | 16 мая 2015 года |
| Дата составления отчета | 29 июня 2015 года |
| Срок проведения оценки | 16 мая 2015 года – 29 июня 2015 года |
| Балансовая стоимость, руб. | |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | | № | Наименование | | Литера | Балансовая стоимость | | 1 | Административное здание | | А | 1 354 800 | | 2 | Административное здание | | А1 | 95 208 | | 3 | Ремонтно-механическая мастерская | | Б | 301 000 | | 4 | Ремонтно-механическая мастерская | | Б1 | 430 500 | | 5 | Гараж | | Б2 | 28 000 | | 6 | Гараж | | В | 619 500 | | 7 | Гараж | | В1 | 269 200 | | 8 | Пункт охраны | | Д | 64 836 | | 9 | Склад материалов | | З | 327 000 | | 10 | Аккумуляторный цех | | И | 91 000 | | 11 | Гараж | | И1 | 54 000 | | 12 | Ворота | | I | 0 | | 13 | Ограждение | | II | 0 | | 14 | Замощение | | III | 0 | | 15 | Платформа | | V | 0 | |  | |  | | | |
| Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка | - Оценщики не осуществляют детальное описание правового состояния оцениваемого имущества и вопросов, подразумевающих обсуждение юридических аспектов прав собственности на него.  При проведении оценки предполагалось отсутствие каких - либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщике не лежит ответственность по обнаружению (либо в случае обнаружения) подобных факторов.  - Оценщик не обязан являться на заседание суда или давать свидетельские показания относительно объекта оценки, кроме как на основании отдельного соглашения.  - Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.  - Мнение оценщика относительно стоимости объекта оценки действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения политических, экономических, социальных, юридических и природных условий, а также форс-мажорных обстоятельств, которые могут повлиять на итоговую величину стоимости, заявленную в настоящем Отчете.  - Копия данного Отчета хранится в архиве Оценщика в течение 3-х лет с момента выдачи Отчета на руки Заказчику и подписания акта передачи-приемки Отчета. По истечении 3-х лет претензии не принимаются.  - Ни Заказчик, ни оценщик не могут использовать Отчет (или какую либо его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке.  Размножение Отчёта запрещено в целях соблюдения авторских прав на интеллектуальный труд оценщика. |
| Документы, предоставленные заказчиком | Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА166999;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665213;  Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА167000;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665214;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665215;  Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА225002;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665216;  Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА225003;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665220;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665218;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665219;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Договор аренды зем.участка №РБ-3-2013/58зем от 23.04.2013г.;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102;  Справка о балансовой стоимости сооружений от 06.04.2015 №1. |
| Форма отчета | Письменная развернутая |

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

*Таблица №5*

*«Сведения о заказчике»*

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма Заказчика оценки | Государственное унитарное предприятие |
| Полное наименование Заказчика оценки | Государственное унитарное предприятие Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан |
| Основной государственный регистрационный номер, дата присвоения ОГРН | ОГРН 1020202364049 от 27.12.2002г. |
| Местонахождение Заказчика оценки | 450078, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ветошникова, д.97 |

*Таблица №6*

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

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О. оценщика | Решетников Александр Геннадьевич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (НП СРО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343)389-87-38, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за № 379. |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика | Страховой полис № СОО/150012 от 14 марта 2015г. сроком с 14.10.15 по 13.03.16 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация | Опыт работы в оценочной деятельности 18 лет.  Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г. |
| Место нахождения оценщика | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |

*Таблица №7*

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

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» |
| ОГРН | 1030204624141, дата присвоения ОГРН 10.07.2003г. |
| Место нахождения | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |
| Сведения о гражданской ответственности | Страховой полис № СОО/150011 от 14 марта 2015г. сроком с 14.10.15 по 13.03.16 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |

*Таблица №8*

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

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

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

## **4.1.** **Декларация качества оценки**

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

Подписавший данный Отчет Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

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

* с Федеральным законом № 135-ФЗ;
* с Федеральным стандартом оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Требования к отчету об оценки (ФСО №3)»;
* с Федеральным стандартом оценки «**Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости** (ФСО №4)»;
* с Федеральным стандартом оценки «**Виды экспертизы, порядок ее проведения, требования к экспертному заключению и порядку его утверждения** (ФСО №5)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Требования к уровню знаний эксперта саморегулируемой организации оценщиков (ФСО №6)»;
* с Федеральным стандартом оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
* со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик;

1. Оценщики, а также Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» гарантирует, что по отношению к Объекту оценки не является учредителем, акционером, кредитором, страховщиком, а также не имеет к нему вещных или обязательственных прав. Действует непредвзято и без предубеждения.
2. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчете.

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

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

1. Площадь здания гаража литер В по свидетельству о ГРП – 941,3 кв.м., по техническому паспорту – 940,8 кв.м. Для расчетов будут приняты данные свидетельства о ГРП, то есть 941,3 кв.м.
2. В процессе подготовки настоящего Отчета, Оценщик исходил из достоверности имеющихся документов и информации, полученной от Заказчика. Там, где данные были получены от третьих лиц, в Отчете указано. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
3. Оценщик не несет ответственности за достоверность установленных юридических прав на объект оценки.
4. Оценка проведена после осмотра объекта оценки, а также после анализа информации, полученной в устной форме от должностных лиц Заказчика, а также анализа предоставленных копий документов.
5. При проведении оценки оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, и на Оценщике не лежит ответственность по обнаружению (или объявления в случае обнаружения) подобных факторов.
6. Оценщик принимает на себя обязательство по конфиденциальности результатов анализа данных и итоговых расчетов, перед третьими лицами без предварительного письменного уведомления Заказчика.
7. В случаях привлечения специалистов (экспертов) по отдельным вопросам для проведения оценки, в соответствующих разделах Отчета указана их квалификация, степень участия в проведении оценки, а также обоснована необходимость их привлечения. В данных случаях в Отчете об оценке проведен анализ экспертного мнения используемого в качестве информации, существенной для величины определяемой стоимости на соответствие рыночным условиям, описанным в разделе анализа рынка.
8. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость Объекта оценки.
9. От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененного объекта, кроме как в случае официального вызова суда.
10. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
11. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме. Приложения являются неотъемлемой частью отчета.
12. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчета.
13. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
14. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты предоставления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

## **4.3. Термины и определения**

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

# **ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

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

1. Федеральный закон об оценочной деятельности Российской Федерации №135

ФЗ 135 принят Государственной Думой 16 июля 1998 года, одобрен Советом Федерации 17 июля 1998 года.

1. Федеральные стандарты оценки: ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, ФСО-7.

Стандарты оценочной деятельности являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности, утверждены приказом Минэкономразвития РФ: ФСО №1 от 20 июля 2007г. № 256; ФСО № 2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 255; ФСО №3, приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. № 254. ФСО №7, утвержден приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611. Применяются на основании требований Федерального закона №135-ФЗ от 29.07.1998 (в ред. От 21.07.2014).

1. Стандарты НП СРО «СВОД».

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

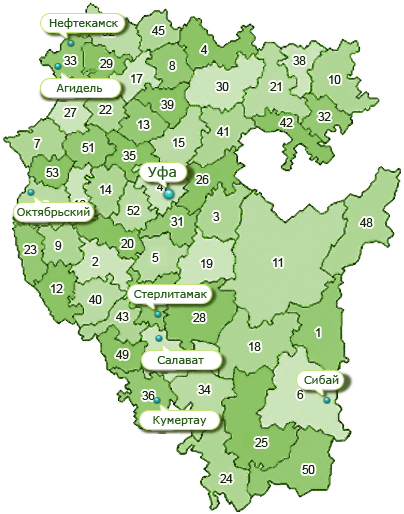
Данные стандарты обязательны к применению в соответствии с действующим в Российской Федерации законодательством в области оценочной деятельности (Федеральный закон №135-ФЗ от 29.07.1998, (в ред. От 21.07.2014 N 249-ФЗ).

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

## **6.1. Описание среды месторасположения**

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

<https://ru.wikipedia.org/wiki/%C8%F8%E8%EC%E1%E0%E9>

Республика Башкортостан – регион в составе Российской Федерации, названный по имени коренного народа – башкир. Республика расположена в южной части Уральских гор, на границе Европы и Азии. Башкортостан входит в Приволжский федеральный округ.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

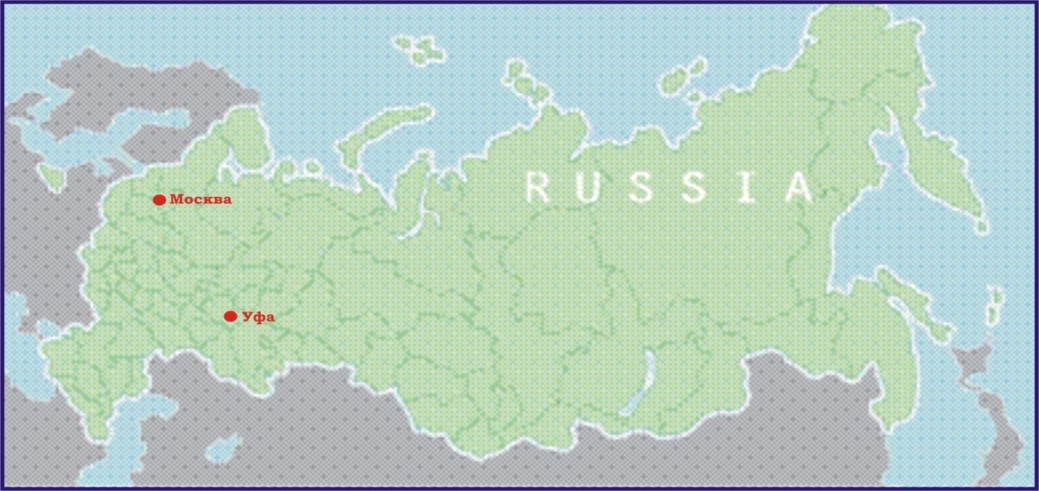


Рисунок 1. Карта России (расстояние от г. Уфа до г. Москва = 1357км.)

**Сиба́й ([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) Сибай)** — город в Республике [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) [Российской Федерации](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D1%8F). Административный центр [городского округа город Сибай](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%BE%D0%BA%D1%80%D1%83%D0%B3_%D0%B3%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B4_%D0%A1%D0%B8%D0%B1%D0%B0%D0%B9).

Сибай — промышленный, образовательный и культурный центр, основной транспортный узел Зауралья республики, неофициально носит статус столицы Башкирского Зауралья.

. Город находится на стыке [Европы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%95%D0%B2%D1%80%D0%BE%D0%BF%D0%B0) и [Азии](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B7%D0%B8%D1%8F), расположен на восточном склоне [Южного Урала](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%AE%D0%B6%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D0%A3%D1%80%D0%B0%D0%BB), в отрогах хребта [Ирендык](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%B4%D1%8B%D0%BA). По карте его найти нетрудно: чуть более ста километров на юг от [Магнитогорска](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D0%B3%D0%BD%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%B3%D0%BE%D1%80%D1%81%D0%BA), 400 километров на юго-восток по прямой от [Уфы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0) и 173 километра юго-восточнее [Белорецка](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%BE%D1%80%D0%B5%D1%86%D0%BA).

Медно-цинково-колчеданное месторождение открыто в 1913 году. Освоение началось в 1930-х годах XX века. Сибайский карьер один из самых глубоких в мире. Его глубина более 505 м, [диаметр](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%94%D0%B8%D0%B0%D0%BC%D0%B5%D1%82%D1%80) 2 километра.

Предприятия

[ООО «СибБаш», Сибайский филиал ООО «Магнитогорская обувная фабрика»](http://bashmaki.ru/)

ОАО «Башкирский медно-серный комбинат», Сибайский филиал [ОАО «Учалинский ГОК»](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%87%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D0%93%D0%9E%D0%9A)

[ОАО «Башкирское шахтопроходческое управление»](http://bshpu.ru/)

ОАО «Сибайский мясокомбинат»

Сибайские электрические сети ООО «Башкирэнерго»

[Зауральская ТЭЦ](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%97%D0%B0%D1%83%D1%80%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%A2%D0%AD%D0%A6)

ООО «Башкирская медь»

ООО «СибайЛесПром»

ООО «Фуд Пост»

ОАО «Сибайский элеватор»

ОАО «Сибайконсервмолоко»

ООО «Хлеб Сибая»

ГУП РБ «Сибайская городская типография»

Юго-Восточная геологоразведочная экспедиция

Сибайский узел ОАО «Ростелеком»

ЗАО «Строймеханизация»

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

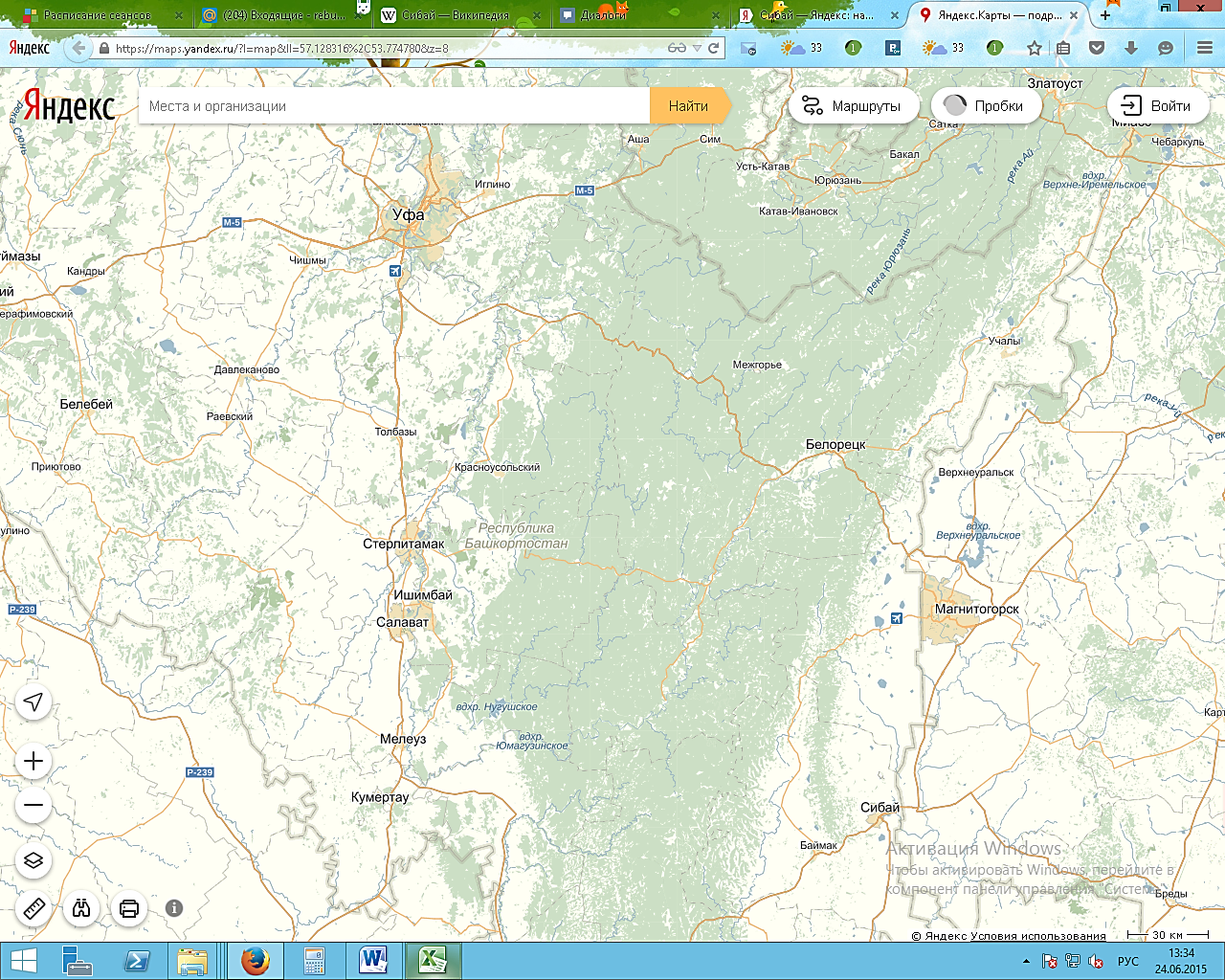
Описание произведено по данным осмотра, предоставленной документации и заявлений заказчика, см. Приложение №1 и №2.

*Таблица №9*

«Описание строений»

|  |  |
| --- | --- |
| Административное здание (А) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА166999;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 622,7 кв.м., объем 24551 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление, электроэнергия. Этажность 2. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1981. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы увлажнения стен. Протечки кровли. Отделка – требуется капитальный ремонт, коммуникации – требуется проведения текущих ремонтов. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 1 354 800 руб. |
| Административное здание (А1) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665213;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 76,2 кв.м., объем 308 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: водоснабжение, канализация, отопление, электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1985 г. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных блоков, заметны следы увлажнения стен. Имеются протечки кровли, коммуникации – требуются текущие ремонты. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 95 208 |
| Ремонтно-механическая мастерская (Б) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА167000;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 374,3 кв.м., объем 2595 куб.м., материал стен - шлакоблочные, коммуникации: отопление, электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 301 000 |
| Ремонтно-механическая мастерская (Б1) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665214;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102 |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 535,1 кв.м., объем 2455 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: отопление, электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы увлажнения стен. Протечки кровли. Отделка – требуется капитальный ремонт, коммуникации – требуется проведения текущих ремонтов. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 430 500 руб. |
| Гараж (Б2) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665215;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 53,8 кв.м., объем 153 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: отопление, электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 28 000 |
| Гараж (В) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА225002;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 941,3 кв.м., объем 5076 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 619 500 |
| Гараж (В1) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665216;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 404,6 кв.м., объем 2930 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 269 200 |
| Пункт охраны (Д) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА225003;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 4,3 кв.м., объем 29 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: отопление, электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1988. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 64 836 |
| Склад материалов (З) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665220;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 333,5 кв.м., объем 1728 куб.м., материал стен – кирпич, коммуникации: нет. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1993. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 327 000 |
| Аккумуляторный цех (И) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665218;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 56,9 кв.м., объем 317 куб.м., материал стен – шлакоблочные, коммуникации: электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 91 000 |
| Аккумуляторный цех (И1) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665219;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102. |
| Состав объекта оценки | |  | | --- | | Нежилое здание | |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Южная часть Республики Башкортостан, г. Сибай |
| Адрес | Республика Башкортостан, г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 81,2 кв.м., объем 377 куб.м., материал стен –кирпичные, коммуникации: электроэнергия. Этажность 1. |
| Состояние, износ, устаревание. | Здание на момент осмотра не эксплуатируется. Год постройки: 1989. Искривлений горизонтальных и вертикальных линий фасада нет. На стенах фасада выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей и групп кирпичей, заметны следы сильного увлажнения стен. Имеются протечки кровли, отделка – требуется ремонт, коммуникации – требуется текущий ремонт. |
| Транспортная доступность | Здание расположено на территории базы в городе Сибай. К базе ведет хорошая асфальтированная дорога. |
| Балансовая стоимость, руб. | 54 000 |
| Сооружения (I,II,III,IV) | |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Справка о балансовой стоимости сооружений от 06.04.2015 №1. |
| Состав объекта оценки | Ворота, забор, замощение, платформа |
| Имущественные права | Пользователь – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» РБ.  Вид права пользователя – хозяйственное ведение  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Текущее использование | Не используются |
| Описание | |  |  |  | | --- | --- | --- | | № | Наименование | Описание | | 1 | Ворота | Материал – мет. Сетка, размер 7,2\*2,2 | | 2 | Забор | Материал – ж/б панели на ж/б столбах, размер 579,13\*1,9 | | 3 | Замощение | Материал – асфальт, размер 11406,4 кв.м. | | 4 | Платформа | Размер – 9,4\*7,5 | |  | | | |
| Текущее использование | По назначению |
| Состояние, износ, устаревание | |  |  | | --- | --- | | Наименование | Состояние, износ, устаревание | | Ворота | Состояние – удовлетворительное. Могут быть использованы по назначению. | | Забор | Состояние – удовлетворительное. Может быть использован по назначению. | | Замощение | Состояние – удовлетворительное, может быть использовано по назначению. | | Платформа | Состояние – удовлетворительное, может быть использована по назначению. | |
| Балансовая стоимость | Ворота – 0р.  Забор – 0р.  Замощение –0 р.  Платформа - 0р. |

Карта с местоположением объекта согласно онлайн карты яндекс: <http://kartami.ru/ishimbay>



Фотографии, см. приложение №1.

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

*Таблица 10*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Административное здание (А) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | ленточные из сборных ж/б блоков | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные с наружной штукатуркой | Выпадение кирпичей и групп кирпичей, увлажнение стен вследствие массовых протечек кровли. |
| 3 | Перегородки | кирпичные | Закрыты отделкой, осмотру не доступны |
| 4 | Перекрытия и покрытия | железобетонные сборные | Закрыты отделкой осмотру не доступны |
| 5 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, но помещения на последнем этаже подвержены воздействию влаги протекающей в крыши. |
| 6 | Лестницы и входы | ж/б | мелкие сколы покрытия |
| 7 | Проемы | створчатые, филенчатые | Дверные проемы в части помещений отсутствуют, частично имеются, состояние - удовлетворительное. |
| 8 | Полы | бетонные, керам. плитка, линолеум | Износ в ходовых местах. |
| 9 | Отделка | простая | Требуется текущий ремонт |
| 10 | Прочие работы | имеются | Имеются, состояние - соответствует нормативному износу, признаков ускоренного износа нет. |
| 11 | Внутренние санитарно-технические, электротехнические и слаботочне устройства | водопровод, канализация, отопление центральное | Требуется текущий ремонт |
| 12 | Электротехнические устройства | имеется | Требуется текущий ремонт |
| Административное здание (А1) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | ленточные из сборных ж/б блоков | осмотру недоступен |
| 2 | Стены | кирпичные с наружной облицовкой | Выпадение кирпичей и групп кирпичей, увлажнение стен вследствие массовых протечек кровли. |
| 3 | Перегородки | кирпичные | Закрыты отделкой, осмотру не доступны |
| 4 | Перекрытия и покрытия | железобетонные сборные | Закрыты отделкой осмотру не доступны |
| 5 | Кровли | шифер по деревянной обрешетке | Осмотру недоступна, но помещения на последнем этаже подвержены воздействию влаги протекающей в крыши. |
| 6 | Лестницы, входы | имеются | мелкие сколы покрытия |
| 7 | Проемы | створчатые, филенчатые; металлические | Дверные проемы в части помещений отсутствуют, частично имеются, состояние - удовлетворительное |
| 8 | Полы | дощатые по лагам | Износ в ходовых местах. |
| 9 | Отделка | простая | Требуется текущий ремонт |
| 10 | Прочие работы | разные | Имеются, состояние - соответствует нормативному износу, признаков ускоренного износа нет. |
| 11 | Внутренние санитарно-технические, электротехнические и слаботочне устройства | водопровод, канализация, отопление центральное | Требуется текущий ремонт |
| 12 | Электротехнические устройства | имеется | Требуется текущий ремонт |
| Ремонтно-механическая мастерская (Б) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонные ленточные | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | шлакоблочные | Выветривание швов, выпадение кирпичей. |
| 3 | Перекрытия и покрытия | смешанные | Протечки местами |
| 4 | Кровли | железная по деревянной обрешетке | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | двойные, глухие, филенчатые, окрашенные | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | простая | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 8 | Электротехнические работы | отопление, электроэнергия | Требуется текущий ремонт |
| 9 | Прочие работы | колонны металлические | Требуется текущий ремонт |
| Ремонтно-механическая мастерская (Б1) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонные ленточные | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | Выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей. |
| 3 | Перекрытия и покрытия | железобетонные сборные | Протечки местами |
| 4 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | двойные, глухие; металлические. | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | штукатурка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства | отопление, электричество, вентиляция | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |
| 9 | Прочие работы | колонны | - |
| Гараж (Б2) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонный ленточный | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | Выветривание швов. |
| 3 | Перекрытия и покрытия | ж/б сборные | Протечки местами |
| 4 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | металлические | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отопление печное | отсутствует | - |
| 8 | Отделка | штукатурка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 9 | Вентиляция | имеется | Требуется текущий ремонт |
| 10 | Прочие работы и электроосвещение | 220В, разные | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |
| Гараж (В) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонный ленточный | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | Выветривание швов. |
| 3 | Перекрытия и покрытия | ж/б плиты | Протечки местами |
| 4 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | Двойные.; створ. металлические | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | штукатурка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства | электричество | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |
| 9 | Прочие работы | колонны | - |
| Гараж (В1) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | нет данных | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | выветривание швов, выпадение кирпичей |
| 3 | Перекрытия и покрытия | тесовые | видимые повреждения отсутствуют, износ равен нормативному |
| 4 | Кровли | металлическая по деревянной обрешетке | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | металлические | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | штукатурка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства | электричество | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |
| 9 | Прочие работы | разные | - |
| Пункт охраны (Д) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | ленточные из сборных ж/б блоков | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | выветривание швов |
| 3 | Перекрытия и покрытия | ж/б сборные | видимые повреждения отсутствуют, износ равен нормативному |
| 4 | Кровли | шифер по деревянной обрешетке | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | дощатые по деревянным лагам | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | двойные глухих; филенчатые | Искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | штукатурка, побелка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства | электричество, отопление, телефон, вентиляция | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |
| 9 | Прочие работы | крыльцо | - |
| Склад материалов (З) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонный ленточный | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | выветривание швов |
| 3 | Перекрытия и покрытия | смешанные (деревянные по мет. лагам) | видимые повреждения отсутствуют, износ равен нормативному |
| 4 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | двойные глухих; металлические | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | отсутствует |  |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства | - |  |
| 9 | Прочие работы | разные | - |
| Аккумуляторный цех (И) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонный ленточный | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | шлакоблочные | выветривание швов |
| 3 | Перекрытия и покрытия | железобетонные сборные | видимые повреждения отсутствуют, износ равен нормативному |
| 4 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | двойные глухих; металлические | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отделка | штукатурка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 8 | Внутренние санитарно-технические и электроосветительные устройства | электричество | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |
| 9 | Прочие работы | разные | - |
| Гараж( И1) | | | |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундамент | бетонный ленточный | осмотру недоступен |
| 2 | Стены и перегородки | кирпичные | выветривание швов |
| 3 | Перекрытия и покрытия | железобетонные сборные | видимые повреждения отсутствуют, износ равен нормативному |
| 4 | Кровли | рулонная | Осмотру недоступна, сведения о ремонтах в ближайших годах - нет. |
| 5 | Полы | бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах, сколы, трещины, разрушение покрытия местами. |
| 6 | Проемы | металлические | Ржавление металлических частей проемов, искривление основных конструктивных элементов, утрата части приборов. |
| 7 | Отопление печное | - | - |
| 8 | Отделка | штукатурка | Потемнения, растрескивание и отпадение отделки. |
| 9 | Вентиляция | разные | Текущий ремонт |
| 10 | Прочие работы и электроосвещение | 220В | Необходим капитальный ремонт с заменой основных конструктивных элементов всех инженерных коммуникаций. |

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

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

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

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

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

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

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

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

Данный анализ базируется на 4-х критериях:

*1. Физически возможные варианты использования.* Тип объектов оценки, проектные характеристики, особенности месторасположения дают возможность использования его в качестве производственной базы.

Другие варианты использования требуют дополнительных инвестиций, расчет эффективности которых не входит в цели и задачи настоящего отчета.

*2. Юридически допустимое использование.* Оценщиком не выявлено ограничений, которые могут повлиять на варианты использования земельного участка с существующими улучшениями в качестве производственной базы.

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

С точки зрения цены на рынке по данным АН «Авеню» средняя стоимость производственной недвижимости в г. Сибай Республики Башкортостан имеют следующие границы диапазона:

*Таблица №11*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Города | Производственно-складские помещения | |
| Ср. взвеш. | |
| Мин. | Макс. |
| Сибай | 146 | |
| 30 | 304 |

Следует отметить, что объекты недвижимости занимают только 3694,7 кв.м. земельного участка, который имеет общую площадь 24582 кв.м. Таким образом, площадь застройки земельного участка равна 3694,7/24582\*100≈14%. То есть, доход может приносить только 14% от земельного участка, а остальные 86% участка остаются не использованными и соответственно не генерируют доход, что говорит о не эффективном использовании земельного участка.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки расположен на окраине г. Сибай и представляет собой производственную базу с производственными, складскими и административными помещениями), можно сделать вывод, что использование объекта оценки является экономически целесообразным в качестве производственной базы, при условии более эффективного менеджмента незастроенного земельного участка.

*4. Наиболее доходное использование*. Принимая во внимание сказанное выше, наиболее доходное использование земельного участка с имеющимися улучшениями – это использование его в качестве производственной базы при условии более эффективного менеджмента незастроенного земельного участка.

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

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

Анализ принят по данным Агентства недвижимости «Авеню» за 1 квартал 2015 года, см. Приложение №3(а).

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

Объект оценки – производственная база, включающая в себя производственные, складские, и административные помещения, расположенная в г. Сибай Республики Башкортостан.

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

Анализ принят по данным Агентства недвижимости «Авеню» за 1 квартал 2015 года, см. Приложение №3(б).

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

Анализ принят по данным Агентства недвижимости «Авеню» за 1 квартал 2015 года, см. Приложение №3(в).

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

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями в адрес Российской Федерации, уже дали стагнацию и снижение активности, а впоследствии и стоимости на рынке недвижимого имущества. Как показывают сценарии в предыдущих кризисах в 1998 и 2008 гг. спад на рынке недвижимого имущества происходит с небольшим запозданием по сравнению с другими рынками, прежде всего финансовыми. Сначала снижаются арендные ставки, ввиду сокращения возможностей у арендаторов, но собственники ещё не готовы продавать своё имущество ниже той стоимости, которую они могли выручить за него ещё несколько месяцев назад. Так, начавшийся кризис осенью 2008 года дал снижение на рынке продаж недвижимого имущества только к весне-лету 2009 года, а арендные ставки снизились уже к зиме 2009 года. Таким образом, в кризисных ситуациях, результаты доходного подхода дают заниженный результат, который не отражает готовность собственников продать свою недвижимость по капитализированной стоимости исходя из её доходности. Просто на время спада, собственники переходят в статус арендодателей с целью сохранить своё имущество до начала подъёма рынка. Например, собственники, сохранившие своё недвижимое имущество после предыдущего кризиса, уже в 2011 году имели возможность продать недвижимость по пиковым ценам 2008 года. Однако степень влияния текущего кризиса на спад рынка недвижимости спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным.

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

**Определение типа стоимости и обоснование его выбора**

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

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

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

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

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

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

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

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

**- затратный подход,**

**- сравнительный подход,**

**- доходный подход.**

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

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

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

Затратный подход.

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

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

*Вывод:*

Затратный подход применен.

Сравнительный подход.

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

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

*Вывод:*

Сравнительный подход применен.

Доходный подход.

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

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

*Вывод:*

Доходный подход применен.

## **8.2. Затратный подход**

### 8.2.1. Теоретическая часть.

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

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

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

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

***Определение рыночной стоимости улучшения.***

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

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

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

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

Расчеты по затратному подходу проводят в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости замещения здания (сооружения);

2. Определение стоимостной величины износов: физического, функционального, внешней среды;

3. Корректировка полной стоимости воспроизводства (замещения) на величину износов;

При отсутствии у заказчика проектно-сметной документации определение стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) производятся с использованием сборников «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов». При этом расчеты полной стоимости воспроизводства производятся в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости воспроизводства объекта - аналога на измеритель в базисном уровне цен (Ст) непосредственно по таблице УПВС.

2. Корректировка полной стоимости воспроизводства на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта - аналога от объекта оценки.

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

, (1)

где  – полная стоимость воспроизводства на измеритель с учетом поправок;

*Ст* – полная стоимость воспроизводства измерителя в базисном уровне цен

*Кпрi* – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

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

3. Определение полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в базисном уровне цен

*С69 =* × *V(S,L)* , (2)

где *С69* – полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в ценах 1969 г., руб.;

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

4. Пересчет полной стоимости воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущий уровень цен.

*Сп = С69* × *Ит*, (3)

где *Сп*  - полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в текущих ценах на дату оценки;

*Ит* - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены 2004 г.

Расчет индекса:

*Ит = К84* × *Кт* × *Ки* × *Кпп* (4)

где *К84* - индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. Источник - Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, (Приложение № I к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»)

*Т84* - Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от II мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»). *Т84* = 1,02 (Для РБ).

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

*Ки* – коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве

*Кпп* – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

Полный износ определяем следующим образом

*Кизн = Кфиз. х Кфун. х Квнеш.,* (5)

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

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

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

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустранимый.

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

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

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

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

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

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

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

 (6)

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

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

*n* – номер конструктивного элемента.

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

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

** , где

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

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

*УФИэл* – устранимый физический износ элемента;

*ФВэл* – фактический возраст элемента;

*ФЖэл* – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустранимого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле:

** , где

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

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

*УФИзд* – устранимый физический износ здания;

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

*ФВзд* – фактический возраст здания;

*ФЖзд* – срок физической жизни здания.

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

*Таблица №12*

«Укрупненная шкала физического износа».

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

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

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

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

Причины функционального износа:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

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

### 8.2.2. Практическая часть.

Расчет произведен средствами Microsoft Excel без округления.

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

#### Оценка земельного участка.

На дату оценки предоставлены действующие оформленные документы на права земельного участка, на котором находятся оцениваемые здания и сооружения. Имеется договор аренды №РБ-3-2013/58зем. от 23.04.2013 года. В целях оценки будет рассчитано право аренды земельного участка.

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 нами были подобраны объявления о продаже земельных участков, аналогичных оцениваемому участку по местоположению и коммерческой привлекательности.

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

*Таким образом*, при расчете средней цены аналогичных земельных участков, предназначенных для строительства производственной недвижимости, Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников (печатных изданий, официальных интернет-сайтов и т.п.). Аналоги см. Приложение №4.

*Таблица №13*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Объект оценки |
| Местонахождение | г. Сибай, Элеваторная, д.1 | г. Сибай, ул. Чайковского | г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Площадь, кв.м. | 1700 | 1000 | 25582 |
| Цена предложения, руб. | 950 000 | 600 000 |  |
| Цена предложения кв.м., руб. | 559 | 600 |  |
| Вид разрешенного использования | под производственно-складкой комплекс | под производство | производственное |
| Наличие коммуникации | да | да | да |
| Условия финансирования | типичные для рынка продажи земельных участков производственного назначения | типичные для рынка продажи земельных участков производственного назначения | типичные для рынка продажи земельных участков производственного назначения |
| Наличие ж/д ветки | нет | нет | нет |
| Коммуникации | имеются | имеются | имеются |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные |
| Дата предложения (продажи) | 26.03.2015 г. | 26.03.2015 г. |  |
| Статус аналога | предложение | предложение | предложение |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -10,7% | -10,7% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 499 | 536 |  |
| Месторасположение | г. Сибай | г. Сибай | г. Сибай |
| Поправка на месторасположение | 1,00 | 1,00 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 499 | 536 |  |
| Право владения | собственность | собственность | земельный участок в аренде |
| Поправка на право владения | 0,79 | 0,79 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 394 | 423 |  |
| Диапазон площадей | 1001-3000 | 1001-3000 | 10001-30000 |
| Поправка на размер общей площади | -30% | -30% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 276 | 296 |  |
| Удельный вес аналога | 0,500 | 0,500 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 138 | 148 |  |
| Средняя стоимость одного кв.м., руб. |  |  | 286,13 |
| Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб. |  |  | 7 319 786 |

Примечание к таблице:

1. Объекты аналоги так же как и объект оценки относятся к одному сегменту рынка – земельные участки производственного назначения г. Сибай. Продаются при аналогичных условиях финансирования и продажи. Изменения цен с даты предложения до даты оценки не произошло. Объекты аналоги имеют коммуникации так же как и объект оценки, ж/д ветка отсутствует.

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

1. ***Корректировка на торг.*** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка принимается по «Справочнику корректировок для оценки земельных участков», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 год. Среднее значение скидки на торг принимается для Республики Башкортостан по аналогичным по назначению земельным участкам составляет -10,7%. См. Приложение №5.
2. ***Корректировка на вид передаваемых прав.*** Корректировка принимается по «Справочнику корректировок для оценки земельных участков», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 год. См. Приложение №5.
3. .***Корректировка на площадь.*** Корректировка принимается по «Справочнику корректировок для оценки земельных участков», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 год. См. Приложение №5.
4. ***Удельный вес.***

Для проверки результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

%

Где,

ơ– это среднее квадратичное отклонение

- это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

Где

ơ2 – это дисперсия признака

Х – показатель

- это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Вывод: коэффициент вариации составил 3,55%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

Поэтому полученным после внесения корректировок стоимостям объектов-аналогов были присвоены равные весовые доли.

#### Оценка улучшений.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ.

*Стоимость замещения* рассчитана при помощи сборников УПВС (укрупненные показатели восстановительной строительства).

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

Для пересчета из цен 1969 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 союзных республик».

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 «Республика Башкортостан».

Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным справочника Ко-Инвест №91 (апрель 2015 года), согласно классу конструктивных систем у зданий объекта оценки.

Коэффициент прогнозной инфляции рассчитан в табл. №14.

*Таблица №14*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| апр.15 | май.15 | июн.15 | К |
| 1,0017 | 1,0017 | 1,0017 | 1,0051 |

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. Принимается в размере 17%, согласно «Справочник оценщика недвижимости. Лейфер, Том 2. Нижний Новгород. 2014г.» Для активных рынков, см. Приложение №7.

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

*Таблица №15*

*Расчёт рыночного индекса.*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Объекты оценки | Литера | Класс конструктивных систем | Индекс перевода 1969-1984 | Территориальный коэффициент для РБ | Индекс перевода 1984г. -апрель 2015 (Ко-Инвест№91) | Коэффициент прогнозной инфляции  за апрель 2015 - дата оценки (Ко-Инвест №91) | Прибыль инвестора | НДС | Индекс 1969-  дата оценки |
| 1 | Административное здание | А | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 2 | Административное здание | А1 | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 3 | Ремонтно-механическая мастерская | Б | КС-2 | 1,17 | 1,02 | 89,448 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 148,128 |
| 4 | Ремонтно-механическая мастерская | Б1 | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 5 | Гараж | Б2 | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 6 | Гараж | В | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 7 | Гараж | В1 | КС-2 | 1,17 | 1,02 | 89,448 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 148,128 |
| 8 | Пункт охраны | Д | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 9 | Склад материалов | З | КС-2 | 1,17 | 1,02 | 104,439 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 172,954 |
| 10 | Аккумуляторный цех | И | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 11 | Гараж | И1 | КС-1 | 1,17 | 1,02 | 74,928 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 124,083 |
| 12 | Ворота | I | КС-15 | 1,17 | 1,02 | 109,935 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 182,055 |
| 13 | Ограждение | II | КС-10 | 1,17 | 1,02 | 109,078 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 180,636 |
| 14 | Замощение | III | КС-8 | 1,17 | 1,02 | 114,510 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 189,631 |
| 15 | Платформа | V | КС-10 | 1,17 | 1,02 | 109,078 | 1,0051 | 1,17 | 1,18 | 180,636 |

Полная стоимость замещения улучшения рассчитана в таблице №16. Аналоги см. Приложение №8.

Коэффициент приведения к условиям I климатического района принят по данным «Технической части» соответствующего сборника УПВС.

Коэффициент учитывающий отличия по группе капитальности объекта аналога и объекта оценки принят по приложению к сборникам УПВС «КОНСУЛЬТАЦИ ПО ВОПРОСАМ ОЦЕНКИ НЕДВИЖИМОСТИ ПРИ ИСПОЛЬЗОВАНИИ СБОРНИКОВ УКРУПНЕННЫХ ПОКАЗАТЕЛЕЙВОССТАНОВИТЕЛЬНОЙ СТОИМОСТИ. Изд. 1995 г. Республиканское управление технической инвентаризации.»

*Таблица №16*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование постройки | Литера | Обоснование применения аналога (Сб/табл) | Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г. | Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности | Поправочный коэффициент (Кп) | Коэффициент приведения к климатическим условиям | V(S,L,N) | Индекс 1969-дата оценки | Полная стоимость замещения (воспроизводства), руб. |
| 1 | Административное здание | А | Сб №4, Раздел II, т-ца 50 (и) | 20,20 | 1,000 | 1,00 | 1,08 | 2 455,00 | 124,08 | 6 645 672 |
| 2 | Административное здание | А1 | Сб №4, Раздел II, т-ца 47 (а) | 24,50 | 1,000 | 1,00 | 1,08 | 308,00 | 124,08 | 1 011 237 |
| 3 | Ремонтно-механическая мастерская | Б | Сб №1, Отдел I, т-ца 1 (а) | 14,00 | 0,980 | 1,00 | 1,09 | 2 595,00 | 148,13 | 5 748 508 |
| 4 | Ремонтно-механическая мастерская | Б1 | Сб №1, Отдел I, т-ца 1 (а) | 14,00 | 1,000 | 1,00 | 1,09 | 2 455,00 | 124,08 | 4 648 559 |
| 5 | Гараж | Б2 | Сб №2, Отдел II, т-ца 128 (а) | 13,10 | 1,060 | 0,95 | 1,12 | 153,00 | 124,08 | 280 493 |
| 6 | Гараж | В | Сб №1, Отдел V, раздел 2, т-ца 108 (г) | 11,20 | 1,060 | 1,00 | 1,12 | 5 076,00 | 124,08 | 8 374 826 |
| 7 | Гараж | В1 | Сб №1, Отдел V, раздел 2, т-ца 108 (г) | 11,20 | 0,980 | 1,00 | 1,12 | 2 930,00 | 148,13 | 5 335 399 |
| 8 | Пункт охраны | Д | Сб №1, Отдел II, т-ца 48 (а) | 36,20 | 1,000 | 1,00 | 1,09 | 29,00 | 124,08 | 141 986 |
| 9 | Склад материалов | З | Сб №20, Отдел II, т-ца 181 (б) | 5,40 | 1,000 | 0,97 | 1,12 | 1 728,00 | 172,95 | 1 753 307 |
| 10 | Аккумуляторный цех | И | Сб №20, Отдел II, т-ца 179 (а) | 8,80 | 1,000 | 1,00 | 1,12 | 317,00 | 124,08 | 387 679 |
| 11 | Гараж | И1 | Сб №2, Отдел II, т-ца 128 (а) | 13,10 | 1,000 | 0,95 | 1,12 | 377,00 | 124,08 | 652 028 |
| 12 | Ворота | I | Сб №26, Том II, Отдел VIII, т-ца 151 (д) | 22,60 | 1,000 | 1,00 | 1,12 | 15,80 | 182,06 | 72 809 |
| 13 | Ограждение | II | Сб №6, Раздел III, т-ца 79 (а) | 9,00 | 1,000 | 1,00 | 1,14 | 1 100,30 | 180,64 | 2 039 214 |
| 14 | Замощение | III | Сб №21, Отдел I, Раздел 3, т-ца 73 | 3,54 | 1,000 | 1,00 | 1,02 | 11 406,40 | 189,63 | 7 810 186 |
| 15 | Платформа | V | Сб №2, Отдел VI, т-ца 305(д) | 11,20 | 1,000 | 1,00 | 1,02 | 70,50 | 180,64 | 145 483 |

РАСЧЕТ ИЗНОСА.

*Для зданий*

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

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

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

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

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

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

Расчет физического износа см. Приложение №9.

*Внешний износ.* Кризис, начавшийся в 2014 году, в 2015, несмотря на относительную стабилизацию обстановки на валютном рынке, и уменьшение волатильности рубля продолжает влиять на рынок недвижимости. Это выражается в снижении активности рынка, уменьшении сделок с недвижимостью (по данным аналитических агентств недвижимости г. Уфа), ужесточении требования банков при кредитовании, увеличении ставок и т.д. Данные текущего кризиса будут проанализированы соответствующими компаниями уже, видимо, в ближайшее время, но на момент оценки нет расчетных данных о его влиянии на рынок и соответственно нет значения внешнего износа, который в данном случае однозначно имеет место быть. Поэтому оценщик счел верным учесть в расчетах величину внешнего износа, приняв данные прошлого кризиса 2008-2011 годов. Данная величина была определена и опубликована в «Справочнике оценщика недвижимости» Лейфера, 2011г. Нижний Новгород, стр.70 и составляла 25%. См. Приложение №6.

*Функциональный* износ для зданий не определен.

*Для сооружений.*

*Физический износ* рассчитан методом «срока жизни».

Нормативный срок службы сооружений принят 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.

Год постройки сооружений в технической документации отсутствует, поэтому оценщик принимает за год постройки сооружений год строительства административного здания (литера А), а именно 1981 год. Расчет Физического износа сооружений см. ниже.

*Таблица №17*

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Объект | Литер | Фактический срок службы, лет. | Нормативный срок службы | Износ физ., % |
| 1 | Ворота | I | 34 | 45 | 75,6 |
| 2 | Забор | II | 34 | 45 | 75,6 |
| 3 | Замощение | III | 34 | 30 | 80,0 |
| 4 | Платформа | IV | 34 | 30 | 80,0 |

*Внешний износ.* Падение цен на рынке недвижимости, обусловленное развитие кризиса, можно рассматривать как внешнее устаревание для всех объектов недвижимости. Поэтому для сооружений, так же как и для зданий внешний износ принимается равным 25%.

*Функциональный* износ для сооружений не определен.

ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ЗАМЕЩЕНИЯ

УЛУЧШЕНИЙ С УЧЕТОМ ИЗНОСА.

Полная стоимость замещения улучшения с учетом износов рассчитана в таблице №18.

*Таблица №18*

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Наименование постройки | Литер | Полная стоимость замещения, руб. | Физический износ, % | Функциональный износ, % | Внешний (экономический) износ, % | Общий накопленный износ, % | Стоимость замещения (воспроизводства), руб. |
| 1 | Административное здание | А | 6 645 672 | 58,9 | 0 | 25 | 69,2 | 2 047 900 |
| 2 | Административное здание | А1 | 1 011 237 | 57,5 | 0 | 25 | 68,1 | 322 681 |
| 3 | Ремонтно-механическая мастерская | Б | 5 748 508 | 53,2 | 0 | 25 | 64,9 | 2 017 468 |
| 4 | Ремонтно-механическая мастерская | Б1 | 4 648 559 | 49,4 | 0 | 25 | 62,1 | 1 762 873 |
| 5 | Гараж | Б2 | 280 493 | 53,0 | 0 | 25 | 64,8 | 98 834 |
| 6 | Гараж | В | 8 374 826 | 56,7 | 0 | 25 | 67,5 | 2 720 353 |
| 7 | Гараж | В1 | 5 335 399 | 59,6 | 0 | 25 | 69,7 | 1 616 026 |
| 8 | Пункт охраны | Д | 141 986 | 62,1 | 0 | 25 | 71,6 | 40 389 |
| 9 | Склад материалов | З | 1 753 307 | 43,6 | 0 | 25 | 57,7 | 741 613 |
| 11 | Аккумуляторный цех | И | 387 679 | 46,1 | 0 | 25 | 59,6 | 156 754 |
| 12 | Гараж | И1 | 652 028 | 56,0 | 0 | 25 | 67,0 | 215 343 |
| 13 | Ворота | I | 72 809 | 75,6 | 0 | 25 | 81,7 | 13 348 |
| 14 | Забор | II | 2 039 214 | 75,6 | 0 | 25 | 81,7 | 373 856 |
| 15 | Замощение | III | 7 810 186 | 80,0 | 0 | 25 | 85,0 | 1 171 528 |
| 16 | Платформа | IV | 145 483 | 80,0 | 0 | 25 | 85,0 | 21 822 |
|  | Итого: |  | 45 047 386 |  |  |  |  | 13 320 788 |

СТОИМОСТЬ НЕДВИЖИМОСТИ ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ.

Рыночная стоимость недвижимости складывается из стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшения. Расчет представлен в табл. №19.

*Таблица №19*

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Стоимость права аренды на земельный участок, руб. | Стоимость улучшений, руб. | Стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб. |
| 7 319 786 | 13 320 788 | 20 640 574 |

## **8.3. Сравнительный подход.**

### 8.3.1. Теоретическая часть.

Сравнительный подход объединяет методы прямого сравнительного анализа продаж и ренты.

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

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

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

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

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

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

Корректировки бывают двух видов:

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

Таким образом, стоимость объекта оценки определяется по формуле

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

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

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

, где (7)

С*А*– стоимость аналога

С*ЗД* – стоимость улучшения земельного участка,

С*ЗЕМ* – стоимость земельного участка,

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

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

 (8)

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

 , где (9)

И*О* – физический износ объекта оценки,

И*А* – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитываться по формуле:

 (10)

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







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

 (11)

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

 (12)

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

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

где *Кq* – корректировка на физический износ;

*Qа* – физический износ объекта – аналога;

*Qо*– физический износ объекта оценки.

### 8.3.2. Практическая часть.

В результате изучения открытой информации в сети Internet (сайты [www.irr.ru](http://www.irr.ru); www.v-nedv.ru, [www.avito.ru](http://www.avito.ru)) и анализа сегмента рынка коммерческой недвижимости производственного назначения в городе Сибай, был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка характеризуется достаточным количеством предложений к продаже.

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

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

* Локальное местоположение;
* Тип – база или отдельное здание;
* Площадь строений;
* Площадь земельного участка;
* Состояние зданий.

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

* Местоположение – город Сибай;
* Тип объекта – производственная база;
* Коммуникации – имеются;
* Наличие ж/д ветки – нет.

По остальным характеристикам были проведены корректировки.

Данные о публикации аналогов см. Приложение №10.

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

плюс, если сравниваемый объект по корректируемому показателю хуже оцениваемого;

минус, если сравниваемый объект по корректируемому показателю лучше оцениваемого.

Общая площадь всех помещений базы составила: 622,7+76,2+374,3+535,1+53,8+941,3+404,6+4,3+333,5+56,9+81,2 = 3 483,9 кв.м.

Расчет сравнительным подходом представлен в таблице №22. В таблице используется сокращенное обозначение «ЗУ» слов «земельный участок».

*Таблица №20.*

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Аналог № 3 | Объект оценки |
| Местонахождение | г. Сибай, ул. Восточное шоссе, 5/1а | г. Сибай, Восточное шоссе, д.12 | г. Сибай, ул. Привокзальная, д.32 | г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Площадь, кв.м. | 5600 | 1058,2 | 12906,3 | 3483,90 |
| Цена предложения, руб. | 42 000 000 | 7 000 000 | 80 000 000 |  |
| Площдь ЗУ, кв.м. | 12 000 | 3 422 | 62 000 | 25582 |
| Тип объекта | производственная база | производственная база | производственная база | производственная база |
| Наличие отопления и электроэнергии | есть | есть | есть | есть |
| Наличие ж/д ветки | нет | нет | нет | нет |
| Передаваемые права, ограничения прав | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны | Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны |
| Условия продажи | типичные для рынка промышленных объектов | типичные для рынка промышленных объектов | типичные для рынка промышленных объектов | типичные для рынка промышленных объектов |
| Диапазон площадей, кв.м. | >1000 | >1000 | >1000 | >1000 |
| Дата предложения (продажи) | 19.02.2015 | 25.03.2015 | 02.04.2015 |  |
| Статус | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -11% | -11% | -11% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 37 380 000 | 6 230 000 | 71 200 000 |  |
| Права на ЗУ | аренда | собственность | аренда |  |
| Корректировка на права по ЗУ | 0 | -254 576 | 0 |  |
| Скорректированная цена | 37 380 000 | 5 975 424 | 71 200 000 |  |
| Стоимость улучшений, руб. | 33 946 436 | 4 996 286 | 53 459 919 |  |
| Цена предложения за 1 кв.м., руб. | 6 061,86 | 4 721,50 | 4 142,16 |  |
| Состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | хорошее состояние | требуется ремонт |
| Поправка на состояние | 0,74 | 0,74 | 0,74 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 4 486 | 3 494 | 3 065 |  |
| Итого, объект целиком, руб. | 22 947 792 | 19 492 207 | 17 998 623 |  |
| Удельный вес аналога | 0,333 | 0,333 | 0,333 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 7 649 264 | 6 497 402 | 5 999 541 |  |
| **Итоговая величина стоимости объекта оценки , руб.** |  |  |  | **20 146 207** |

**Определение корректировок**

1. Аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи и расположены в городе Сибай.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объект оценки:

- Все объекты это производственные базы.

- Все объекты аналоги имеют все коммуникации так же как и объект оценки.

- Все объекты аналоги, так же как и объект оценки не имеют ж/д ветки.

- Все объекты аналоги так же как и объект оценки имеют площадь более 1000 кв.м. С точки зрения «Справочника оценщика недвижимости» Лейфера, 2014 года выпуска производственные объекты имеющие площади более 1000 кв.м. не имеют корретировки на площадь.

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

1. ***Поправка на торг****.* Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг, которая определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Согласно значению скидки на производственно-складские объекты недвижимости по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №6.1.1., стр. 62). Скидка на торг на цены низко-классных производственно-складских объектов принята по данным не активного рынка и составляет -11%. Приложение №7.
2. ***Права на земельный участок.*** Объект аналог №2 обладает земельным участком на правах собственности. Корректировка производится по данным «Справочника корректировок для оценки стоимости земельных участков», ООО «РусБизнесПрайсИнформ», 2014 год. (таблица №37, стр. 43). Приложение №5.

Разница стоимости 1 кв.м. земельного участка передаваемого на правах аренды от 1 кв.м. зу передаваемых на правах собственности составляет 26%. Таким образом, если бы земельный участок у аналога №2 был бы на правах аренды, то он (земельный участок) бы стоил на 26% дешевле. Отсюда корректировка на передаваемые права составит: Sa\*(Ц1кв.м.зу\*0,26),

где

Sa – площадь зу аналога,

Ц1 кв.м. зу – стоимость 1 кв.м. зу, рассчитанная в п.8.2.2. настоящего отчета.

Корректировка принимается со знаком минус, так как аналог по данному элементу сравнения лучше, чем объект оценки.

*Аналоги имеют различные земельные участки, чтобы не вносить дополнительной погрешности, из стоимости единого объекта недвижимости аналога убирается стоимость земельного участка аналога, рассчитанная как площадь зу аналога умноженная на стоимость 1 кв.м. зу, рассчитанная в п.8.2.2. настоящего отчета.*

1. ***Состояние зданий.*** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №9.1.2., стр. 149). Приложение №7.

*После проведения всех необходимых корректировок определяется стоимость всего объекта недвижимости по каждому аналогу с учетом размера и прав земельного участка объекта оценки, для этого стоимость полученной стоимости 1 кв.м улучшений аналога умножается на площадь зданий объекта оценки и к полученной величине прибавляется стоимость зу объекта оценки, рассчитанная в п.8.2.2.*

1. ***Веса.***

Для проверки результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

*Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) [http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчет был произведен по формуле:

%

Где,

ơ– это среднее квадратичное отклонение

- это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

Где

ơ2 – это дисперсия признака

Х – показатель

- это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Вывод: коэффициент вариации составил 10,29%, это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

Поэтому полученным после внесения корректировок стоимостям объектов-аналогов были присвоены равные весовые доли.

## **8.4. Доходный подход.**

### 8.4.1. Теоретическая часть.

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

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

Наглядно модель ДСF можно отобразить следующим образом:

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

Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков (DCF):

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

Базовая формула, используемая в методе дисконтированных денежных потоков:

 (10)

где: PV - текущая рыночная стоимость;

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

d– ставка дисконта;

CFF – величина постпрогнозного денежного потока;

R - ставка капитализации:

n – длительность прогнозного периода:

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

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

Основные этапы применения метода капитализации прибыли:

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

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

 (11)

где: PV - текущая рыночная стоимость;

CF – величина прогнозируемого денежного потока;

R - ставка капитализации.

Существует несколько методов определения коэффициента (ставки) капитализации:

1. Метод рыночной выжимки (метод рыночной экстракции);

2. Метод кумулятивного построения (суммирования);

3. Метод связанных инвестиций заемного и собственного капитала;

4. Метод связанных инвестиций земли и здания;

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

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

В данном отчете ставка капитализации будет определена методом экстракции.

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

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

R=I/V (12)

V – стоимость объекта-аналога;

I – ЧОД оцениваемого объекта.

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

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

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

### 8.4.2. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом.

Поскольку объекты оценки не требуют крупных капиталовложений, то расчет производится методом прямой капитализации по формуле (11) настоящего отчета.

На дату оценки не было найдено предложений аренды баз целиком как в городе Сибай, так и в сопоставимых населенных пунктах Республики Башкортостан. Поэтому для расчетов арендной ставки были приняты аналоги не отапливаемых производственных площадей найденные в городе Сибай. Оценка производится следующими этапами:

1. Оценка стоимости 1 кв.м. производственных НЕ отапливаемых площадей.
2. Оценка стоимости 1 кв.м. отапливаемых производственных и административных площадей.
3. Определение стоимости зданий доходным подходом.
4. Объект оценки имеет кроме зданий так же еще и сооружения (ворота, ограждение, замощение, платформа), аналоги не имеют соответствующих сооружений. Поскольку при прочих равных условиях арендатор явно отдаст предпочтение объекту, имеющему огороженную территорию, то к полученной стоимости объектов недвижимости прибавляется стоимость сооружений, рассчитанная в п.8.2.2. настоящего отчета.
5. Как было сказано в АНЭИ, земельный участок у данного объекта эксплуатируется не эффективно, то есть имеются значительные земельные площади, которые не приносят доход. Поэтому оценщик счел верным учесть не занятый строениями земельный участок как дополнительный объект, от которого можно получить доход от его реализации. При рассмотрении расположения строений по плану технического паспорта можно сказать, что, как минимум, 50% земельного участка не используется. Стоимость права аренды 50% земельного участка, будет прибавлена к полученной стоимости объектов недвижимости по доходному подходу.

*Расчет.*

Арендная площадь принимается равной общей площади по внутреннему обмеру помещений, то есть: производственные отапливаемые: 374,3+535,1+53,8+4,3+214+37,6=1219,1 кв.м.; производственные НЕ отапливаемые: 940,8+404,6=1345,4 кв.м.; административные: 622,7+76,2=698,9 кв.м.

В результате изучения открытой информации в сети Internet (в том числе сайт [www.irr.ru](http://www.irr.ru)., [www.avito.ru](http://www.avito.ru), а так же базы данных «АН «АВЕНЮ»), оценщиком на дату оценки были найдены объявления о сдаче в аренду производственных не отапливаемых зданий аналогичных объекту оценки. См. Приложение №11.

1. *Расчет стоимости 1 кв.м. НЕ отапливаемых производственных помещений.*

* *Торг.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №6.2.1., стр. 72). Скидки на торг принимаются по активному рынку. См. Приложение №7.
* *Состояние зданий и наличие ж/д ветки.* Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таб. 9.2.2.стр.165-166). См. Приложение №7.

Расчет арендной ставки представлен в таблице №21

*Таблица №21*

«Расчет арендной ставки для офисных зданий»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Наименование | Аналог № 1 | Аналог № 2 | Объект оценки |
| Местоположение объекта | г. Сибай база "Сельхозтехника" | г. Сибай, Восточное шоссе, д.13в | г. Сибай, Зилаирское шоссе, д.1 |
| Тип объекта | Отдельно стоящие помещения | Отдельно стоящие помещения | Отдельно стоящие помещения |
| Назначение | производственно-складское | производственно-складское | производственно-складское |
| Площадь, кв.м. | 1200 | 1128 | 3483,9 |
| Цена аренды (предложения) кв.м., руб. | 100 | 100 |  |
| Передаваемые имущественные права, ограничения | Передается право аренды, ограничения не указаны | Передается право аренды, ограничения не указаны | Передается право аренды, ограничения не указаны |
| Условия финансирования | типичные для рынка аренды производственно-складской недвижимости | типичные для рынка аренды производственно-складской недвижимости | типичные для рынка аренды производственно-складской недвижимости |
| Условия аренды | коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату | коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и включены в арендную плату | коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и не включены в арендную плату |
| Наличие отопления | нет | нет | нет |
| Дата предложения (продажи) | 1 квартал 2015 | 1 квартал 2015 |  |
| Статус аналога | предложение | предложение | предложение |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -8% | -8% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 92 | 92 | 92 |
| Состояние здания | хорошее | хорошее | требуется ремонт |
| Корректировка | 0,79 | 0,79 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 73 | 73 |  |
| Наличие д/д ветки | имеется | нет | нет |
| Корректировка | 0,88 | 1,00 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 63,75 | 72,68 | 68 |
| Удельный вес аналога | 0,500 | 0,500 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 31,88 | 36,34 |  |
| Средняя стоимость аренды одного кв.м. НЕ отпаливаемых помещений, руб. |  |  | **68,22** |

1. *Стоимость 1 кв.м. производственных отапливаемых и административных зданий, расположенных на территории производственной базы..*

* Стоимость 1 кв.м. производственных отапливаемых рассчитывается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №9.2.2., стр. 165). См. приложение №7.

68,22\*(1/0,74)=92,19

* Стоимость 1 кв.м. административно-офисной части производственно-складского комплекса рассчитывается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1. (таблица №9.2.2., стр. 165). См. приложение №7.

(92,19+68,22)/2\*1,69=135,54

1. *Определение стоимости зданий доходным подходом.*
2. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки принимаем = 13% для низкоклассных производственно-складских объектов по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр.19 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). См. Приложение №7.
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. Операционные расходы принимаем = 18% для низкоклассных производственно-складских объектов по активному рынку. Данные опубликованы с таблице на стр. 37 «Справочника оценщика недвижимости. Том 2. Текущие и прогнозные характеристики рынка для доходного подхода». (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Нижний Новгород, 2014). См. Приложение №7.
4. Ставка дисконтирования определена кумулятивным методом. Расчет приведен в таблице №22

*Таблица №22*

«Расчет ставки дисконтирования».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Кумулятивная модель построения ставки дисконтирования | | |
| Безрисковая ставка | 10,58% | Безрисковую ставку принимаем равной средней ставке ГКО-ОФЗ (Приложение 12) |
| Надбавка за низкую ликвидность | 6,61% | Премия за ликвидность рассчитана по формуле: Пликв.= Rбезриск.×Т / 12, где  Т – типичный срок экспозиции на рынке (в месяцах) аналогичных объектов недвижимости, который составляет от 5 до 10 месяцев, т.е., в среднем 7,5 мес. |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 3,0% | Надбавка за инвестиционный менеджмент принята на уровне 3%, так как оцениваемый объект недвижимости требует некоторых вложений инвестиций |
| Надбавка за риск вложения в недвижимость | 3,3% | Расчет приведен ниже |
| **Ставка дисконтирования** | **23,5%** |  |

*Таблица №23*

«Расчет рисков»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Факторы риска, влияющие на объект недвижимости | | | | | | | | | | | |
| Вид и наименование риска | Категория риска | Балл риска | | | | | | | | | |
|  |  | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 | 7 | 8 | 9 | 10 |
| *Систематический риск* | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Ухудшение общей экономической ситуации | Динамичный |  |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |
| Увеличение числа конкурирующих объектов | Динамичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Изменение законодательства | Динамичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| *Несистематический риск* | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации | Статичный |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |
| Ускоренный износ здания | Статичный |  |  |  |  |  |  | 1 |  |  |  |
| Неэффективное управление недвижимостью | Динамичный |  |  |  | 1 |  |  |  |  |  |  |
| Криминогенные факторы | Динамичный |  | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Финансовые проверки | Динамичный | 1 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Количество наблюдений |  | 1 | 3 | 1 | 1 | 1 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Взвешенный итог |  | 1 | 6 | 3 | 4 | 5 | 0 | 7 | 0 | 0 | 0 |
| Сумма |  | 26 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| Количество факторов |  | 8 |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| **Среднее значение** |  | **3,3** |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

1. С точки зрения доходного подхода расчет произведен в Таблицах №24.

*Таблица №24*

*Расчет доходным подходом*

|  |  |
| --- | --- |
| Производственные НЕ отапливаемые помещения | |
| Площадь | 1345,4 |
| Арендная ставка | 68,22 |
| ПВД | 1101352,937 |
| Недозагрузка | -13% |
| ДВД | 958177,1 |
| ОР | -18% |
| ЧОД | 759933,5 |
| R | 23,50% |
| V | **3 233 759,69** |
| Производственные отапливаемые помещения | |
| Площадь | 1219,1 |
| Арендная ставка | 92,19 |
| ПВД | 1348598,594 |
| Недозагрузка | -13% |
| ДВД | 1173280,8 |
| ОР | -18% |
| ЧОД | 930533,0 |
| R | 23,50% |
| V | **3 959 715,02** |
| Административные помещения, расположенные на производственных базах | |
| Площадь | 698,9 |
| Арендная ставка | 135,54 |
| ПВД | 1136748,446 |
| Недозагрузка | -13% |
| ДВД | 988971,1 |
| ОР | -18% |
| ЧОД | 784356,4 |
| R | 23,50% |
| V | **3 337 686,93** |

1. *Учет сооружений.*

Стоимость сооружений рассчитана в п. 8.2.2. настоящего отчета и составляет:

*Таблица №25*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Литера | Стоимость затратным подходом, руб. |
| 1 | Ворота | I | 13 348 |
| 2 | Ограждение | II | 373 856 |
| 3 | Замощение | III | 1 171 528 |
| 4 | Платформа | V | 21 822 |
|  | Итого: |  | **1 580 554** |

1. *Учет не застроенного земельного участка.*

Площадь не застроенного земельного участка примерно составляет порядка 50% от всего зу, то есть 24582/2=12291 кв.м. Стоимость 1 кв.м. зу, рассчитана в п. 8.2.2 настоящего отчета и составляет 286,13 руб. Таким образом, 12291\*286,13=**3 516 823,83** руб.

1. *Итого стоимость доходным подходом.*

*Таблица №26*

|  |  |
| --- | --- |
| Наименование актива | Стоимость, руб. |
| Здания | 10 531 161,63 |
| Сооружения | 1 580 554 |
| Неиспользуемый ЗУ | 3 516 823,83 |
| **Итого:** | **15 628 539,46** |

# **СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

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

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

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

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

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.

С учетом вышеизложенного, определены весовые коэффициенты, отражающие долю каждого из использованных подходов в определении итоговой стоимости (таблица 27).

*Таблица №27*

«Расчёт весовых показателей достоверности подхода оценки»

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Показатели | Затратный подход | Сравнительный подход | Доходный подход |
| Достоверность и полнота информации | 10,0 | 45,0 | 45,0 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 0 | 100 | 0 |
| Способность учитывать местоположение объекта | 20 | 40 | 40 |
| Способность учитывать доходность объекта | 0 | 0 | 100 |
| Допущения, принятые в расчетах | 10,0 | 45,0 | 45,0 |
| **Весовые показатели достоверности подхода оценки** | **8,0** | **46,0** | **46,0** |

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице 28.

*Таблица №28*

« Расчет итоговой стоимости»

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Объект оценки | Стоимость, руб. | | | Удельный вес, % | | | Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб. |
| Затратный | Сравнительный | Доходный | Затратный | Сравнительный | Доходный |
| Единый объект недвижимости, расположенный по адресу: РБ, город Сибай, Зилаирское шоссе, д. 1 | 20 640 574 | 20 146 207 | 15 628 539 | 8,0 | 46,0 | 46,0 | **18 108 000** |

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

***по правилам округления, составляет***

***18 108 000 (Восемнадцать миллионов сто восемь тысяч) рублей.***

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

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

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

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

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

Федеральный стандарт оценки « Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 г. №254.

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

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

Гражданский кодекс Российской Федерации.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Справочник оценщика недвижимости. Том 1. Корректирующие коэффициенты для сравнительного подхода» (под ред. Лейфер Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2014)

Источники информации.

Документы, предоставленные Заказчиком объекта оценки

Сайты сети интернет

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

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

|  |
| --- |
| **Перечень документов** |
| Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА166999;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665213;  Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА167000;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665214;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665215;  Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА225002;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665216;  Свидетельство о ГРП от 19.05.2004г. 02АА225003;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665220;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665218;  Свидетельство о ГРП от 12.10.2006г. 04АА665219;  Технический паспорт от 6.08.2007, инв.ном.6261;  Договор аренды зем.участка №РБ-3-2013/58зем от 23.04.2013г.;  Справка о балансовой стоимости зданий от 20.03.2015 №04-102;  Справка о балансовой стоимости сооружений от 06.04.2015 №1. |

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

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

**СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер** | **Наименование** |
| Приложение №1 | Фотографии и Акт осмотра |
| Приложение №2 | Документы, предоставленные заказчиком |
| Приложение №3 | Анализ рынка |
| Приложение №4 | Аналоги для расчета земельного участка |
| Приложение №5 | Справочник корректировок для оценки стоимости земельных участков от ООО «РусБизнесПрайсИнформ» |
| Приложение №6 | Справочник Лейфера, 2011 год |
| Приложение №7 | Справочник Лейфера, Том 1 и Том 2. 2014 год |
| Приложение №8 | Аналоги УПВС для расчета затратным подходом |
| Приложение №9 | Расчет физ. износа |
| Приложение №10 | Аналоги для расчета сравнительным подходом |
| Приложение №11 | Аналоги для расчета доходным подходом |
| Приложение №12 | Ставки ГКО-ОФЗ |
| Приложение №13 | Документы Исполнителя, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**