|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| Logo_Rebus_чб | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| **ОТЧЕТ** | | |
|  | | |
| **ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**  комплекса недвижимого имущества (Литеры А,Б,Б1,Б2,1,2,3,4,5), расположенного по адресу: Республика Башкортостан, КУШНАРЕНКОВСКИЙ район, С. КУШНАРЕНКОВО, ул. ЧАПАЕВА, 1А. | | |
| ***ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 27 июля 2016 года.***  **ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 25 июля 2016 года.**  **ДАТА ОБСЛЕДОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ: 25 июля 2016 года.**  **РЕГИСТРАЦИОННЫЙ №28-15-17/Н** | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
|  | | |
| **ЗАКАЗЧИК:** | | **ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан.** |
|  |  | |
| **исполнитель:** | | **ООО «Ребус»** |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
|  |  | |
| **УФА 2016 г.** | | |
|  | | |

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

**Конкурсному управляющему**

**ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан**

**Жданову М.Р.**

**Уважаемый Марат Равилевич!**

Согласно договору на проведение оценки №28-15 от 12 февраля 2015г. и Заданию на проведение оценки №17 от 01 августа 2015г., специалист ООО «Ребус» выполнил информационно-консультационные услуги по оценке рыночной стоимости недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1А.

Цель оценки – определение рыночной стоимости.

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

Дата осмотра 25 июля 2016 года.

Дата оценки – 25 июля 2016 года.

Дата составления отчета – 27 июля 2016 года.

Оценка произведена с осмотром объекта оценки, на основании данных, предоставленных Заказчиком и проведенного мониторинга по рынку услуг по юридическим и физическим лицам, реализующим аналогичные оцениваемому объекту – нежилые помещения производственно-складского назначения в районных центрах РБ.

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 с учетом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| 1 | Материальный склад | **304 000,0** |
| 2 | Трассовая мастерская | **849 000,0** |
| 3 | Пристрой РММ | **700 000,0** |
| 4 | Пристрой РММ | **1 498 000,0** |
| 5 | Уборная | **3 000,0** |
| 6 | Ворота | **26 000,0** |
| 7 | Ворота | **14 000,0** |
| 8 | Забор | **28 000,0** |
| 9 | Забор | **102 000,0** |
|  | Итого улучшения: | **3 524 000** |

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| Право аренды земельного участка | **1 284 000** |

***Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:***

***4 808 000 (Четыре миллиона восемьсот восемь тысяч) рублей.***

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

С 1 января 2015г. Операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом обложения НДС (пп. 15, 2 ст. 146 НК РФ).

**СОДЕРЖАНИЕ**

[Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 5](#_Toc457478128)

[1.1. Основание для проведения оценки. 5](#_Toc457478129)

[1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки. 5](#_Toc457478130)

[1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке. 6](#_Toc457478131)

[1.4. Итоговая величина стоимости объекта. 6](#_Toc457478132)

[1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости. 6](#_Toc457478133)

[Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 7](#_Toc457478134)

[Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ, ОБ ОЦЕНЩИКЕ, ПРИВЛЕКАЕМЫХ ОРГАНИЗАЦИЯХ И СПЕЦИАЛИСТАХ. 9](#_Toc457478135)

[Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ. 10](#_Toc457478136)

[4.1. Декларация качества оценки 10](#_Toc457478137)

[4.2. Допущения и ограничительные условия 10](#_Toc457478138)

[4.3. Термины и определения 11](#_Toc457478139)

[Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ. 13](#_Toc457478140)

[Глава 6. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14](#_Toc457478141)

[6.1. Описание среды месторасположения 14](#_Toc457478142)

[6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта. 16](#_Toc457478143)

[6.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки. 18](#_Toc457478144)

[6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость. 19](#_Toc457478145)

[Глава 7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 21](#_Toc457478146)

[7.1. Анализ наиболее эффективного использования 21](#_Toc457478147)

[Глава 8. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ. 24](#_Toc457478148)

[8.1. Обоснование использования подходов. 24](#_Toc457478149)

[8.2. Сравнительный подход 25](#_Toc457478150)

[8.3. Доходный подход. 38](#_Toc457478151)

[8.4. Затратный подход. 49](#_Toc457478152)

[Глава 9. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ 56](#_Toc457478153)

[Глава 10. Использованные материалы нормативного характера и литература: 59](#_Toc457478154)

[Глава 11. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 60](#_Toc457478155)

[Глава 12. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ 60](#_Toc457478156)

# **ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ**

## **Основание для проведения оценки.**

|  |  |
| --- | --- |
| Основание для проведения оценки | Договор №28-15 от 12 февраля 2015 года. |
| Порядковый номер и дата составления отчета | 28-15-17(Н) от 27 июля 2016 года |

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

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| № | Наименование | Литера | Местоположение | Материал стен | Площадь, кв.м. | Этажность | Текущее использование |
| 1 | Материальный склад | А | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. | Железобетонные панели | 145,2 | 1 | Не используется |
| 2 | Трассовая мастерская | Б | Из 2-слойных асбестоцементных панелей с утеплителем по рамному каркасу | 568,1 | 1 | Не используется |
| 3 | Пристрой РММ | Б1 | Кирпичные | 237,8 | 1 | Не используется |
| 4 | Пристрой РММ | Б2 | Шлакобетонные блоки | 558,7 | 1 | Не используется |
| 5 | Уборная | 1 | тесовые | 2,0 | - | По назначению |
| 6 | Ворота | 2 | металлические сплошные | 19,7 | - | По назначению |
| 7 | Ворота | 3 | металлические сплошные | 10,6 | - | По назначению |
| 8 | Забор | 4 | металлические сплошные | 101,0 | - | По назначению |
| 9 | Забор | 5 | металлическая сетка | 362,9 | - | По назначению |
|  | Земельный участок |  |  | 10536,0 |  |  |

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

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Объект оценки | Стоимость, руб. | | |
| Затратный | Сравнительный | Доходный |
| 1 | Материальный склад | не применялся | 366 000 | 211 487 |
| 2 | Трассовая мастерская | не применялся | 988 000 | 640 290 |
| 3 | Пристрой РММ | не применялся | 696 000 | 706 730 |
| 4 | Пристрой РММ | не применялся | 1 635 000 | 1 292 525 |
| 5 | Уборная | 3 000 | не применялся | не применялся |
| 6 | Ворота | 26 000 | не применялся | не применялся |
| 7 | Ворота | 14 000 | не применялся | не применялся |
| 8 | Забор | 28 000 | не применялся | не применялся |
| 9 | Забор | 102 000 | не применялся | не применялся |
| 10 | Право аренды земельного участка | не применялся | 1 284 000 | не применялся |

## **Итоговая величина стоимости объекта.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| 1 | Материальный склад | 304 000 |
| 2 | Трассовая мастерская | 849 000 |
| 3 | Пристрой РММ | 700 000 |
| 4 | Пристрой РММ | 1 498 000 |
| 5 | Уборная | 3 000,0 |
| 6 | Ворота | 26 000,0 |
| 7 | Ворота | 14 000,0 |
| 8 | Забор | 28 000,0 |
| 9 | Забор | 102 000,0 |
|  | Итого улучшения: | 3 524 000 |

|  |  |
| --- | --- |
| Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| Право аренды земельного участка | 1 284 000 |

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

Итоговая стоимость объекта оценки действительна на дату оценки и только для указанных в отчете целей

# **ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

|  |  |
| --- | --- |
| Основание оценки | Договор №28-15 от 12 февраля 2015 года. |
| Объект оценки | Объекты недвижимости, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Состав объекта оценки | |  |  | | --- | --- | | 1 | Материальный склад | | 2 | Трассовая мастерская | | 3 | Пристрой РММ | | 4 | Пристрой РММ | | 5 | Уборная | | 6 | Ворота | | 7 | Ворота | | 8 | Забор | | 9 | Забор | | 10 | Земельный участок с кадастровым номером 02:36:011001:0007 | |
| Характеристики | |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | |  |  |  |  |  |  |  |  | | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | | № | Наименование по техническому паспорту | Литера | Наименование по свидетельству о ГРП | V, куб.м. | S, кв.м. | Год постройки | Этажность | | Здания |  |  |  |  |  |  | | 1 | Материальный склад | А | Материальный склад | 965,0 | 145,2 | 1990 | 1 | | 2 | Трассовая мастерская | Б | Трассовая мастерская | 4566,0 | 568,1 | 1990 | 1 | | 3 | Пристрой РММ | Б1 | Пристрой РММ | 999,0 | 237,8 | 1990 | 1 | | 4 | Пристрой РММ | Б2 | Пристрой РММ | 2241,0 | 558,7 | 1994 | 1 | |  | Сооружения |  |  |  |  |  |  | | 5 | Уборная | 1 |  |  | 2,0 | 1990 |  | | 6 | Ворота | 2 |  |  | 19,7 | 1990 |  | | 7 | Ворота | 3 |  |  | 10,6 | 1990 |  | | 8 | Забор | 4 |  |  | 101,0 | 1990 |  | | 9 | Забор | 5 |  |  | 362,9 | 1990 |  | |  | Земельный участок |  |  |  |  |  |  | |  | Земельный участок | Кадастровый номер 02:36:011001:0007 | |  | 10536 |  |  |   Остальные характеристики см. Приложение №1 и №2. | |
| Имущественные права | Субъект права – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан.  Вид права - собственность  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения. | Для реализации в процессе конкурсного производства.  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.  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. |
| Вид стоимости | Рыночная стоимость |
| Дата оценки | 25 июля 2016 года |
| Дата осмотра | 25 июля 2016 года |
| Дата составления отчета | 27 июля 2016 года |
| Срок проведения оценки | 25 июля 2016 года – 27 июля 2016 года |
| Балансовая стоимость | Представлена в справке от Заказчика-см. Приложение №2 к Отчету об оценке. |
| Допущения и ограничения на которых должна основываться оценка | Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:  - 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 на здания;  Договор аренды на земельный участок;  Технический паспорт на здания и сооружения;  Балансовая справка |
| Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки | Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость. |
| Форма отчета | Письменная развернутая |

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

*«Сведения о заказчике»*

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

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

|  |  |
| --- | --- |
| Ф.И.О. оценщика | Решетников Александр Геннадьевич |
| Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков | Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный оценочный департамент» (НП СРО «СВОД»), находящаяся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, а/я 112, тел. (343)389-87-38, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за № 379. |
| Сведения о гражданской ответственности оценщика | Страховой полис № СОО/160012 от 14 марта 2016г. сроком с 14.10.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей |
| Стаж работы в оценочной деятельности, квалификация | Опыт работы в оценочной деятельности 18 лет.  Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г. |
| Место нахождения оценщика | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |

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

|  |  |
| --- | --- |
| Организационно-правовая форма | Общество с ограниченной ответственностью |
| Полное наименование | Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» |
| ОГРН | 1030204624141, дата присвоения ОГРН 10.07.2003г. |
| Место нахождения | 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 |
| Сведения о гражданской ответственности | Страховой полис № СОО/160011 от 14 марта 2016г. сроком с 14.10.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей |

*«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 «Оценка недвижимости (ФСО №7)»;
* со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик;

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

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

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

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

## **4.3. Термины и определения**

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

# **ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.**

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 мая 2015 г.. № 297; ФСО № 2, утвержден приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015. № 298; ФСО №3, приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. № 299. 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».

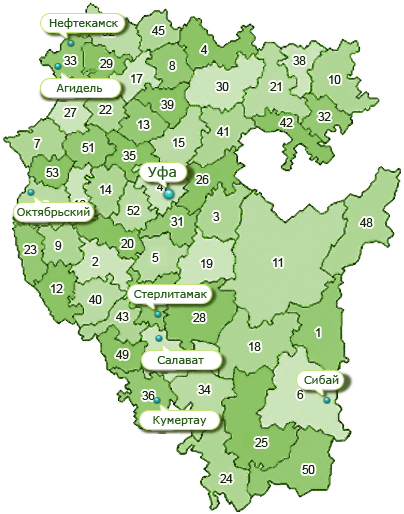
Стандарты НП СРО «СВОД» утвержденные Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» Протокол № 3/2013 от «25» января 2013 года, № 101/2014 от 28.10.2014г.

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>

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.

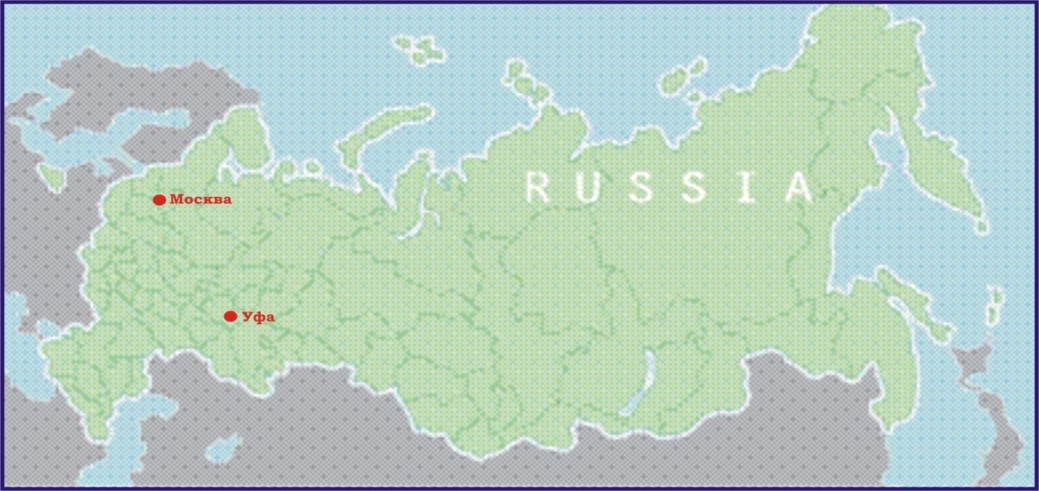


Рисунок 1. Карта России (расстояние от г. Уфа до г. Москва = 1357км.)

Кушнаренковский район ([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) Кушнаренко районы) — административно-территориальная единица и [муниципальное образование](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D1%83%D0%BD%D0%B8%D1%86%D0%B8%D0%BF%D0%B0%D0%BB%D1%8C%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD) Муниципальный район Кушнаренковский район ([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) Кушнаренко районы муниципаль районы) в составе [Республики Башкортостан](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD). [Административный центр](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D0%B4%D0%BC%D0%B8%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D1%80%D0%B0%D1%82%D0%B8%D0%B2%D0%BD%D1%8B%D0%B9_%D1%86%D0%B5%D0%BD%D1%82%D1%80) — село [Кушнаренково](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE).

География

Район расположен северо-западнее [Уфы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A3%D1%84%D0%B0). Площадь района составляет около 1718 км2. Район расположен в пределах [Прибельской увалисто-волнистой равнины](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9F%D1%80%D0%B8%D0%B1%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D1%83%D0%B2%D0%B0%D0%BB%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%BE-%D0%B2%D0%BE%D0%BB%D0%BD%D0%B8%D1%81%D1%82%D0%B0%D1%8F_%D1%80%D0%B0%D0%B2%D0%BD%D0%B8%D0%BD%D0%B0), в переходной лесостепной зоне. По территории района протекает река [Белая](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B5%D0%BB%D0%B0%D1%8F_%28%D1%80%D0%B5%D0%BA%D0%B0,_%D0%BF%D1%80%D0%B8%D1%82%D0%BE%D0%BA_%D0%9A%D0%B0%D0%BC%D1%8B%29) с притоками Чермасан, Кармасан. Климат умеренно континентальный, тёплый, незначительно засушливый. Распространены типичные и выщелоченные чернозёмы, тёмно-серые песчаные почвы. Полезные ископаемые представлены месторождениями нефти, песка.

Территорию района с северо-запада на юго-восток пересекает автомобильная дорога [М-7 "Волга"](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D0%BE%D0%BB%D0%B3%D0%B0_%28%D0%B0%D0%B2%D1%82%D0%BE%D0%B4%D0%BE%D1%80%D0%BE%D0%B3%D0%B0%29).

История

Район образован в [1930 году](https://ru.wikipedia.org/wiki/1930_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) согласно постановлению Президиума Центрального Исполнительного Комитета [Башкирской АССР](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B4%D0%BD%D1%8B%D1%85_%D0%BA%D0%BE%D0%BC%D0%B8%D1%81%D1%81%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B2_%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%B8%D1%80%D1%81%D0%BA%D0%BE%D0%B9_%D0%90%D0%A1%D0%A1%D0%A0). До [1936 года](https://ru.wikipedia.org/wiki/1936_%D0%B3%D0%BE%D0%B4) именовался Топорнинским.

Население

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Численность населения | | | | | |
| 2002 | 2008 | 2009 | 2010 | 2012 | 2013 |
| 29 344 | 28 869 | 28 718 | 27 491 | 27 181 | 27 087 |
| 2014 | 2015 | 2016 |  |  |  |
| 27 018 | 26 919 | 27 061 |  |  |  |

Национальный состав

Согласно [Всероссийской переписи населения 2010 года](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%92%D1%81%D0%B5%D1%80%D0%BE%D1%81%D1%81%D0%B8%D0%B9%D1%81%D0%BA%D0%B0%D1%8F_%D0%BF%D0%B5%D1%80%D0%B5%D0%BF%D0%B8%D1%81%D1%8C_%D0%BD%D0%B0%D1%81%D0%B5%D0%BB%D0%B5%D0%BD%D0%B8%D1%8F_%282010%29): [татары](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A2%D0%B0%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%8B) — 49,5 %, [башкиры](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%B8%D1%80%D1%8B) — 32,7 %, [русские](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B5) — 14,7 %, лица других национальностей — 3,1 %.

Муниципальное-территориальное устройство

В районе 69 населённых пунктов в составе 12 сельских поселений:

| № | Сельские поселения | Административный центр | Количество населённых пунктов | Население | Площадь, км2 |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| 1 | [Ахметовский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%85%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Ахметово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%90%D1%85%D0%BC%D0%B5%D1%82%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | 6 | 1643 | 244,47 |
| 2 | [Бакаевский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%91%D0%B0%D1%88%D0%BA%D0%BE%D1%80%D1%82%D0%BE%D1%81%D1%82%D0%B0%D0%BD%29) | село [Бакаево](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%BA%D0%B0%D0%B5%D0%B2%D0%BE_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | 5 | 861 | 118,90 |
| 3 | [Горьковский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%93%D0%BE%D1%80%D1%8C%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Иликово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%98%D0%BB%D0%B8%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | 5 | 1015 | 87,19 |
| 4 | [Карача-Елгинский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0-%D0%95%D0%BB%D0%B3%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Карача-Елга](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D0%B0%D1%80%D0%B0%D1%87%D0%B0-%D0%95%D0%BB%D0%B3%D0%B0) | 5 | 1384 | 126,37 |
| 5 | [Кушнаренковский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82) | село [Кушнаренково](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE) | 5 | 11 826 | 81,87 |
| 6 | [Матвеевский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%9C%D0%B0%D1%82%D0%B2%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | деревня [Старобаскаково](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B1%D0%B0%D1%81%D0%BA%D0%B0%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D0%BE) | 5 | 925 | 115,75 |
| 7 | [Расмекеевский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D0%B0%D1%81%D0%BC%D0%B5%D0%BA%D0%B5%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Байталлы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%91%D0%B0%D0%B9%D1%82%D0%B0%D0%BB%D0%BB%D1%8B) | 5 | 861 | 85,78 |
| 8 | [Старогумеровский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%83%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Старогумерово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%B3%D1%83%D0%BC%D0%B5%D1%80%D0%BE%D0%B2%D0%BE) | 5 | 1177 | 116,07 |
| 9 | [Старокамышлинский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%BA%D0%B0%D0%BC%D1%8B%D1%88%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Старые Камышлы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%8B%D0%B5_%D0%9A%D0%B0%D0%BC%D1%8B%D1%88%D0%BB%D1%8B) | 7 | 1568 | 205,16 |
| 10 | [Старокурмашевский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Старокурмашево](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D0%BA%D1%83%D1%80%D0%BC%D0%B0%D1%88%D0%B5%D0%B2%D0%BE) | 7 | 1372 | 168,10 |
| 11 | [Старотукмаклинский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D0%BE%D1%82%D1%83%D0%BA%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D0%B8%D0%BD%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Старые Тукмаклы](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A1%D1%82%D0%B0%D1%80%D1%8B%D0%B5_%D0%A2%D1%83%D0%BA%D0%BC%D0%B0%D0%BA%D0%BB%D1%8B) | 5 | 2020 | 166,43 |
| 12 | [Шариповский сельсовет](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%81%D0%B5%D0%BB%D1%8C%D1%81%D0%BE%D0%B2%D0%B5%D1%82_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | село [Шарипово](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A8%D0%B0%D1%80%D0%B8%D0%BF%D0%BE%D0%B2%D0%BE_%28%D0%9A%D1%83%D1%88%D0%BD%D0%B0%D1%80%D0%B5%D0%BD%D0%BA%D0%BE%D0%B2%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%80%D0%B0%D0%B9%D0%BE%D0%BD%29) | 9 | 2267 | 201,68 |

|  |
| --- |

Экономика

Район сельскохозяйственный. Основные отрасли: зерноводство, фабричное свеклосеяние, молочно-мясное скотоводство и свиноводство. Площадь сельскохозяйственных угодий; 131,3 тыс. га, в том числе пашни — 97,5 тыс. га, сенокосов — 8,5 тыс. га, пастбищ — 24,9 тыс. га.

Производством сельскохозяйственной продукции в районе занимаются 147 предприятий (в том числе 6 СПК, 26 крупных КФХ, 5 ООО, 3 подсобных хозяйств органи­заций и учреждений района и республики, 2 муниципальных совхоза, 105 мелких КФХ, 12547 дворов).

Образование

В районе 52 общеобразовательные школы, в том числе 19 средних, профессиональное и педагогическое училища, сельскохозяйственный техникум; 27 массовых библиотек, 45 клубных учреждений, 6 больниц. Издаётся газета на [русском](https://ru.wikipedia.org/wiki/%D0%A0%D1%83%D1%81%D1%81%D0%BA%D0%B8%D0%B9_%D1%8F%D0%B7%D1%8B%D0%BA) языке «Авангард».

Здравоохранение

Действует Кушнаренковская центральная районная больница.

Культура

В районе действуют культурно-спортивный ком­плекс, 23 сельских дома культуры, 12 сельских клубов, центральная районная библиотека и 25 её филиалов, детская библиотека, детская музыкальная школа, стадион, парк культуры и отдыха.

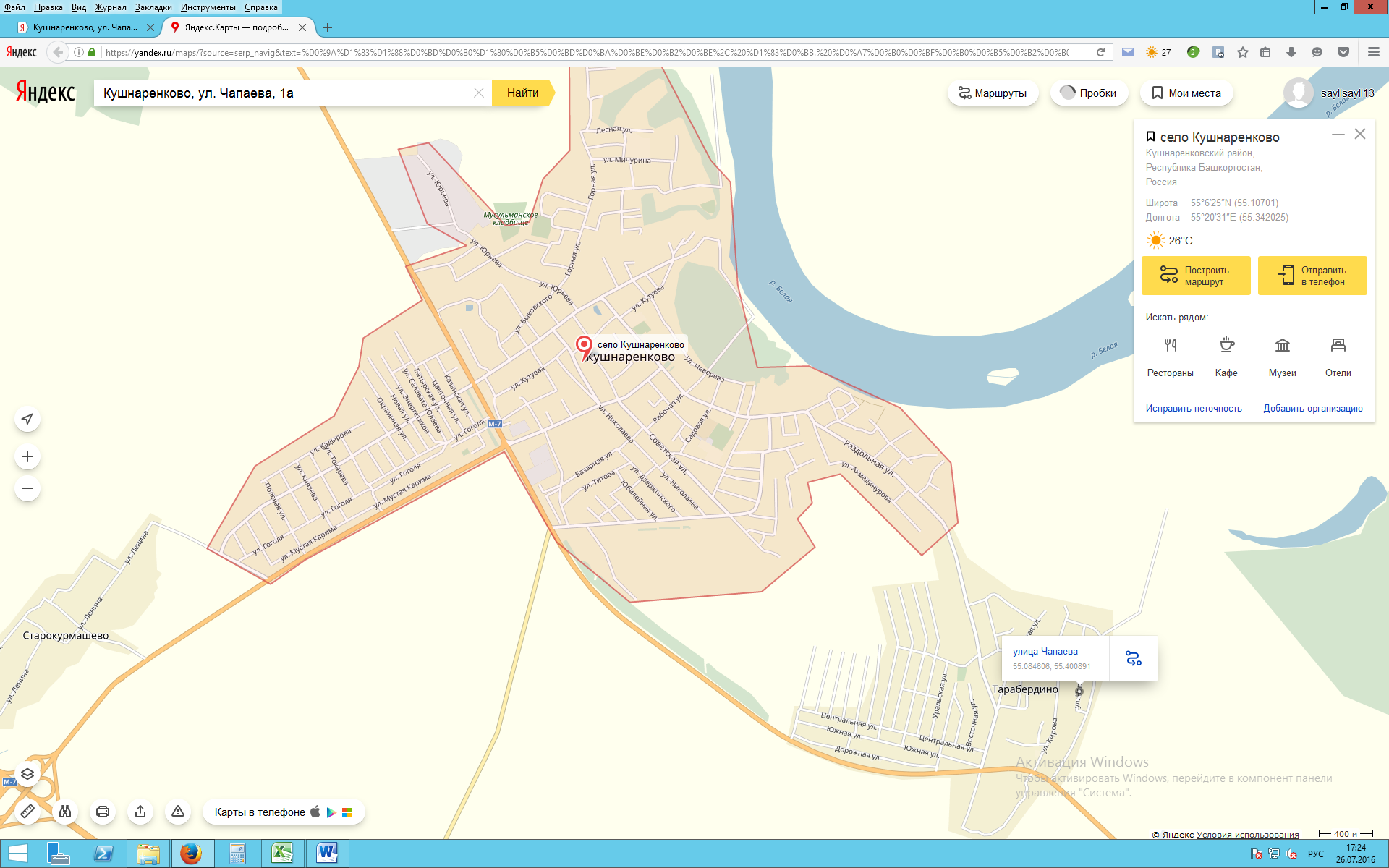
## **6.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта.**

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

«Описание строений, литеры А,Б,Б1,Б2»

|  |  |
| --- | --- |
| Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки | Свидетельство о ГРП на здания;  Технический паспорт на здания и сооружения; |
| Состав объекта оценки | |  |  | | --- | --- | | Литера | Наименование | | А | Материальный склад | | Б | Трассовая мастерская | | Б1 | Пристрой РММ | | Б2 | Пристрой РММ | | 1 | Уборная | | 2 | Ворота | | 3 | Ворота | | 4 | Забор | | 5 | Забор | |
| Имущественные права | Субъект права – ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан.  Вид права - собственность  Оцениваемые права – собственность  Обременения – нет данных о наличие обременений |
| Местоположение | Здания и сооружения расположены на окраине с. КУшнаренково, по ул. Чапаева |
| Адрес | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Текущее использование | Не используется |
| Описание | Общая площадь 1509,8 кв.м., материал стен – кирпич, ж/б панели, асбестоцементные панели, шлакобетонные блоки, коммуникации –частично. Здания расположены на земельном участке общей площадью 10536 кв.м., находящемся на праве аренды у ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики |
| Состояние, износ, устаревание. | Здания на момент осмотра не эксплуатируются. Разные литеры здания имеют разные года постройки: А , Б,Б1– 1990, Б2- 1994 года постройки. При осмотре обнаружены искривления горизонтальных и вертикальных линий фасада. На стенах фасада отслоение окрасочного слоя, выветривание швов, выпадение отдельных кирпичей. Имеются незначительные протечки кровли, отделка – требует ремонта, коммуникации – необходима полная ревизия. В качестве производственно-складской недвижимости эксплуатация возможна |
| Обременения | Нет данных о наличие обременений. |
| Балансовая стоимость | Представлена в Справке (см. Приложение №2 к Отчету об оценке) |

Карта с местоположением объекта:



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

*Литера А*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундаменты | Бетонный ленточный | Осмотру не доступен |
| 2 | Стены | Железобетонные панели | Искривления горизонтальных и вертикальных линий фасада |
| 3 | Перекрытия | Железобетонные панели | Осмотру недоступны, имеются некоторые отдельные протечки. |
| 4 | Крыша | Железная по деревянной обрешетке | Осмотру не доступна, имеются отдельные протечки. |
| 5 | Полы | Бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 50%. |
| 6 | Проемы | Одинарные глухие, металлические | В рабочем состоянии, следы поражением ржавчиной |
| 7 | Отделка | Простая | Массовые отслоения штукатурки, полное повреждение окрасочного слоя как у стен так и у потолков. |
| 8 | Электроосвещение | 220 В | Необходима полная ревизия |
| 9 | Прочие работы | Разные | - |

*Литера Б*

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| 1 | Фундаменты | Бетонный ленточный | Осмотру не доступен |
| 2 | Стены | Из 2- слойных асбестоцементных панелей с утеплителем по рамному каркасу | Искривления горизонтальных и вертикальных линий фасада |
| 3 | Перекрытия | Железобетонные плиты перекрытия по металлическим фермам | Осмотру недоступны, имеются некоторые отдельные протечки. |
| 4 | Кровля | Мягкая кровля | Осмотру не доступна, имеются отдельные протечки. |
| 5 | Полы | Бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 70%. |
| 6 | Проемы оконные, дверные | Одинарные глухие, металлические | В рабочем состоянии, следы поражением ржавчиной |
| 7 | Отделка | Внутри частично обложен кирпичом | Глубокие трещины |
| 8 | Электроосвещение | 220 В | Необходима полная ревизия |
| 9 | Прочие работы | Разные | - |

*Литера Б1*

| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Фундаменты | Бетонный ленточный | Осмотру не доступен |
| 2 | Стены | Кирпичные | Искривления горизонтальных и вертикальных линий фасада |
| 3 | Перекрытия | Железобетонные плиты перекрытия | Осмотру недоступны, имеются некоторые отдельные протечки. |
| 4 | Крыша | Совмещенная рулонная | Осмотру не доступна, имеются отдельные протечки. |
| 5 | Полы | Бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 50%. |
| 6 | Проемы | Двойные, створные, металлические | В рабочем состоянии, следы поражением ржавчиной |
| 7 | Отделка | Простая | Массовые отслоения штукатурки, полное повреждение окрасочного слоя как у стен так и у потолков. |
| 8 | Отопление | Местной котельной | В настоящий момент отключено |
| 9 | Газоснабжение | Сетевой | Необходима полная ревизия |
| 10 | Телефоны | Есть | Состояние не установлено |
| 11 | Водопровод | От районной центральной сети | Необходима полная ревизия |
| 12 | Канализация | Сброс в местный отстойник | Необходима полная ревизия |
| 13 | Электроосвещение | 220 В | Необходима полная ревизия |
| 14 | Вентиляция | Есть |  |
| 15 | Прочие работы | Разные | - |

*Литера Б2*

| № п/п | Конструктивные элементы | Материал конструктивных элементов | Признаки износа |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Фундаменты | Бетонный ленточный | Осмотру не доступен |
| 2 | Стены | Шлакобетонные блоки | Искривления горизонтальных и вертикальных линий фасада |
| 3 | Перекрытия | Железобетонные плиты перекрытия | Осмотру недоступны, имеются некоторые отдельные протечки. |
| 4 | Крыша | Совмещенная рулонная | Осмотру не доступна, имеются отдельные протечки. |
| 5 | Полы | Бетонные | Стирание поверхности в ходовых местах; выбоины до 0,5 м2 на площади до 50%. |
| 6 | Проемы | Двойные, створные, металлические | В рабочем состоянии, следы поражением ржавчиной |
| 7 | Отделка | Простая | Массовые отслоения штукатурки, полное повреждение окрасочного слоя как у стен так и у потолков. |
| 8 | Отопление | Местной котельной | Необходима полная ревизия |
| 9 | Газоснабжение | Сетевой | Необходима полная ревизия |
| 10 | Телефоны | Есть | Состояние не установлено |
| 11 | Электроосвещение | 220 В | Необходима полная ревизия |
| 12 | Прочие работы | Разные | - |

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

Объекты оценки имеют так же ограждение и ворота, данные объекты прописаны в техническом паспорте и имеются в наличие, описание см. табл. №16.

| № п/п | Наименование | Материал конструктивных элементов | Описание |
| --- | --- | --- | --- |
| 1 | Уборная | тесовая | Общая площадь 1 м. кв., год постройки – 1990. Состояние – ветхое |
| 2 | Ворота | металлические сплошные | Общая площадь 19,7, год постройки – 1990. Состояние – видны следы ржавления отдельных конструкций, искривление отдельных элементов, повреждение окрасочного слоя. |
| 3 | Ворота | металлические сплошные | Общая площадь 10,6 м. кв., год постройки – 1990. Состояние – видны следы ржавления отдельных конструкций, искривление отдельных элементов, повреждение окрасочного слоя. |
| 4 | Забор | металлический сплошной | Общая площадь 101 м. год постройки – 1990. Состояние – видны следы ржавления отдельных конструкций, искривление отдельных элементов, повреждение окрасочного слоя. |
| 5 | Забор | Металлическая сетка | Общая площадь 362,9 м. год постройки – 1990. Состояние –искривление отдельных элементов. |

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 (складской) недвижимости.

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

*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.

Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой производственно-складскую базу) можно сделать вывод, что текущее использование объекта оценки является экономически целесообразным.

*4. Наиболее доходное использование*. Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование земельного участка с имеющимися улучшениями – текущее фактическое, под размещение производственно-складского комплекса.

**7.2. Анализ рынка объекта оценки.**

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

Анализ представлен ООО КИТ «Инженеръ» Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

В настоящий момент наблюдается снижение спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. Несмотря на кратковременность острой фазы того кризиса: восстановление экономики началось уже в 2009г., - и отсутствия геополитических факторов, восстановление рынка недвижимости до уровня 2007г. происходило вплоть до середины 2013г. В то же время инфляционные процессы (те же самые политические и экономические риски) могут привести к инвестициям в недвижимость не как в источник накопления, а как в источник сбережения. В таком качестве объекты недвижимости в собственности представляются достаточно надежным инструментом для долгосрочного инвестирования. Они медленнее (по сравнению с движимым имуществом) амортизируют и в меньшей степени подвержены волатильности. Правда и ликвидность объектов недвижимости, как правило, значительно ниже. Низкая стоимость является ключевым фактором, действующим на рынке. Особенно в кризис.

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на объекты коммерческой недвижимости по РБ за период с середины 2008г. (пик роста цен на недвижимость до предыдущего кризиса) по декабрь 2015г., указанные в обзорах агентств г.Уфы, публикующих такие сведения: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), ООО ЕИСН АЗИМУТ, ЗАО «САН», ООО АН «Эксперт». Данные по ЗАО «САН» предоставлялись только в период до 01 января 2010г. После 1 января 2011г. данные имеются только по ООО «United Regions» (ООО АН «Авеню»). Разброс диапазона значений и средних значений по различным компаниям на одну и ту же дату сильно отличаются, что объясняется: различным набором объектов, используемых различными компаниями для составления обзоров; различиями в алгоритмах расчетов; и, наконец, банальными ошибками в вычислениях. Именно по этой причине оценщик и использовал для анализа информацию не одной компании, а всех имеющихся: в общем случае суммарная информация нивелирует ошибки одного составителя, а суммарная выборка по объектам всех компаний становится ближе к генеральной совокупности всех аналогов на рынке.

После резкого падения цен продажи и, особенно, ставок аренды в конце 2008г. - первой половине 2009г. в последующем рынок стабилизировался. Стабилизация сопровождалась стагнацией: продажи практически не происходили, а хоть какая-то активность на рынке аренды сопровождалась катастрофическим падением ставок. В течение 2010г. - начала 2011г. аналитики рынка периодически пытались фиксировать рост рынка. Однако, вплоть до апреля 2011г. весь рост происходил в пределах погрешности расчетов. Значительная часть объектов, выставляемых в течение длительного времени (иногда по не самым высоким ценам), не продавалась. В апреле 2011г. продавцы (особенно в центральной части г.Уфы и г.Стерлитамак) стали поднимать цены. В четырнадцати подряд обзорах рынка коммерческой недвижимости: за 3 кв. 2011г. - 4 кв. 2014г.) аналитики «Юнайтед Ридженс» и АН «Авеню» указывали на рост цен. Однако, анализ, самостоятельно проведенный оценщиком на основе данных всех обзоров за 2008г. - 2014г., показывал, что в целом рост в 2011г.- 4 квартале 2014г. являлся не столь значительным. Средний уровень цен по всем трем укрупненным сегментам (и в среднем по рынку) на конец 2014г. был значительно (на 5-15%) ниже уровня июля 2008г. При этом значительное число объектов, выставленных по таким ценам, продаются в течение длительного периода времени. Информации об объектах, ушедших с рынка: проданы или просто сняты с продажи собственником, а если проданы, то по какой цене - нет. Неофициальная информация, получаемая оценщиком из различных источников, свидетельствует о том, что цены сделок (особенно по крупным объектам) значительно ниже заявленных в объявлениях. Различные мнения и информация о ситуации на рынке и ее возможном развитии в будущем приведены в иных разделах Обзора.

В 1 квартале 2015г. начал формироваться тренд на понижение цен.

Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г.Уфы в целом совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[[1]](#footnote-1) [APPRAISER.RU](http://subscribe.ru/catalog/business.appraiser), определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

С учетом всего вышесказанного приводится информация об актуальных на декабрь 2015г. прогнозах развития экономики РФ и РБ.

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

Объект оценки –нежилые помещения производственно-складского назначения в с. Кушнаренково Кушнаренковского района РБ.

Сегмент рынка объекта оценки – это помещения производственно-складского назначения , расположенные в районных центрах РБ.

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

Анализ представлен в Приложении к Отчету. Источник информации: ООО КИТ «Инженеръ» Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

Информация оформлена в Приложении 3.

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

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями кризис в 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 в 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.

Основные выводы от ООО КИТ «Инженеръ» представлены в Приложении №3. Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

#### **7.2.5. Основные выводы.**

Основные выводы представлены в Анализе – Приложение №3 к Отчету. Источник информации: ООО КИТ «Инженеръ» Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

# **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.

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

*Вывод:*

Затратный подход в данном Отчете об оценке для определения стоимости улучшений (зданий) не применялся. Не смотря на то, что рынок производственной недвижимости в районных центрах развит не достаточно активно, количество предложенных на рынке объектов аналогов достаточно для проведения объективных расчетов. Объекты оценки в своем составе не являются объектами специального назначения и использования, в отношении которых, рыночные данные о сделках и предложениях ограничены. Затратный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Объекты оценки - нежилые помещения с типовым архитектурным решением. В данном случае Оценщик счел корректным отказаться от применения затратного подхода.

Для сооружений, рынок которых отсутствует, затратный подход был 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:*

В данном случае Оценщик счел корректным применить в рамках Отчета об оценке доходный подход.

## **8.2. Сравнительный подход**

### 8.2.1. 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.

### 8.2.2. 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 производственно-складского назначения в районных центрах РБ (с сопоставимым расстоянием до города Уфа), был сделан вывод о том, что данный сегмент рынка характеризуется не достаточным количеством предложений к продаже, поэтому все расчеты ориентированы на показатель «неактивный рынок».

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:

* Наличие земельного участка;
* Локальное местоположение;
* Площадь;
* Состояние здания;
* Наличие отопления;

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

* Назначение – производственно-складское;
* Тип помещения – отдельно стоящее здание;

По остальным характеристикам были проведены корректировки.

Данные о публикации аналогов см. Приложение №5.

За единицу сравнения принимается стоимость одного квадратного метра общей площади объекта недвижимости, 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

Расчет сравнительным подходом объектов оценки представлен в таблицах №28.

Перед расчетами улучшений был проведен расчет стоимости права аренды земельного участка. У объектов аналогов указано наличие земельных участков, в свою очередь стоимость земельного участка это важный финансовый компонент в стоимости объектов аналогов и объекта оценки. Для того, что бы стоимость объектов оценки (улучшений) была адекватна, из стоимости, объявленной продавцами в объявлениях о продаже объектов аналогов, была вычтена стоимость земельных участков. Таким образом, все дальнейшие расчеты производятся только для улучшений. Стоимость права аренды земельного участка представлена в табл. 18

**Примечания к таблице 18.**

1. Объекты аналоги, так же как и объект оценки, принадлежат к одному сегменту рынка, все объекты аналоги передаются при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.
2. Все объекты на момент оценки были выставлены на продажу и находились на рынке.
3. Все объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют все коммуникации или коммуникации находятся рядом.
4. Ко всем объектам аналогам, так же как и к объекту оценки есть возможность подъехать на транспорте.
5. 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. Корректировка не производилась.

Поскольку выше описанные элементы сравнения у объекта экспертизы и объектов аналогов идентичны, то корректировки по указанным элементам сравнения не производятся.

**Определение корректировок к табл. 18.**

1. Торг. Реальные сделки по купле-продаже объектов недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». Корректировка принята по «Справочнику оценщика недвижимости Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2014 по ред. Лейфер Л.А., стр.118, (см. Приложение №4). Корректировка на уторговывание составляет 23%. Значение взято из расширенного диапазона значений торга, т.к. объекты расположены в районном центре и рынок характеризуется как неактивный.
2. Вид права. Корректировка принята по «Справочнику оценщика недвижимости Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2014 по ред. Лейфер Л.А., стр.135, (см. Приложение №4). Корректировка составляет 0,86 для Аналога №1, т.к. Аналог №1 передается на правах собственности.
3. Корректировка на местоположение. Корректировка принята по «Справочнику оценщика недвижимости Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2014 по ред. Лейфер Л.А., стр.240, (см. Приложение №4). Корректировка составляет 1,53 для Аналога №3, т.к. Аналог №3 расположен на трассе, а объект оценки-в районном центре.
4. Корректировка на площадь. Корректировка принята по «Справочнику оценщика недвижимости Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2014 по ред. Лейфер Л.А., стр.147, (см. Приложение №4).

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Наименование показателя** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Объект оценки** |
| Площадь, м.кв. | 8 000 | 6 000 | 173 900 | 10 536 |
| Площадь, га | 0,8 | 0,6 | 17,39 | 1,05360 |
| Интервал по справочнику | менее 1 | менее 1 | более 10 | 1-2,5 |
| Корректирующий коэффициент | 0,96 | 0,96 | 1,16 |  |

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

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

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

,

где:

*СК1* - сумма корректировок по аналогу №1

*СК2* - сумма корректировок по аналогу №2

*СК3* - сумма корректировок по аналогу №3

Расчет весовых коэффициентов представлен в таблице №17.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Характеристика | Аналог №1 | Аналог №2 | Аналог №3 |
| Сумма баллов для каждого аналога | 0,84 | 0,84 | 0,72 |
| Общая сумма баллов | 2,40 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,35 | 0,35 | 0,30 |

1. *.*

|  | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Описание аналога | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок | Земельный участок |
| Место нахождения (город, условный район города) | Республика Башкортостан, Альшеевский район, пгт. Раевский, на территории бывшего ПМК Альшеевское | Республика Башкортостан, Бакалинский район, с. Бакалы, возле кирпичного завода | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, , на развязке с с. Ахметово | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Источник информации | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) |  |
| № объявления, контактный телефон | № 646908862, 89174041053-Руслан | № 793025614, 89677880000-Андрей | № 780065416, 89870995215-Марат |  |
| Площадь, кв.м. | 8000 | 6000 | 173900 | 10 536 |
| Статус аналога | предложение | предложение | предложение |  |
| Цена предложения (продажи), руб. | 1 250 000 | 1 200 000 | 15 000 000 |  |
| Поправка на торг,% | 23,0% | 23,0% | 23,0% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 962 500 | 924 000 | 11 550 000 |  |
| Стоимость кв.м., руб. | 120 | 154 | 66 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные |  |
| Поправочный коэффициент на условия продажи | 1 | 1 | 1 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 120 | 154 | 66 |  |
| Дата предложения (продажи) | 11.07.16 | 15.07.16 | 06.07.16 |  |
| Поправочный коэффициент на дату продажи | 1 | 1 | 1 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 120 | 154 | 66 |  |
| Имущественные права | право собственности | право аренды (долгосрочная) | право аренды (долгосрочная) | право аренды (долгосрочная) |
| Поправочный коэффициент на имущественные права | 0,86 | 1,00 | 1,00 |  |
| Скорректированная цена, руб | 103 | 154 | 66 |  |
| Местоположение | Республика Башкортостан, Альшеевский район, пгт. Раевский, на территории бывшего ПМК Альшеевское | Республика Башкортостан, Бакалинский район, с. Бакалы, возле кирпичного завода | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, , на развязке с с. Ахметово | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Территория области | Районный центр | Районный центр | Трасса | Районный центр |
| Коэффициент, учитывающий месторасположение объекта аналога и объекта оценки | 1,00 | 1,00 | 1,53 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 103 | 154 | 102 |  |
| Поправочный коэффициент на размер земельного участка | 0,96 | 0,96 | 1,16 |  |
| Скорректированная цена, руб. | 99 | 148 | 118 |  |
| Коммуникации | подведены или проходят рядом | подведены или проходят рядом | подведены или проходят рядом | подведены или проходят рядом |
| Поправочный коэффициент на коммуникации | 0% | 0% | 0% |  |
| Количество корректировок | 119% | 119% | 139% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 99 | 148 | 118 |  |
| Удельный вес аналога | 0,350 | 0,350 | 0,300 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб. | 34,78 | 51,76 | 35,33 |  |
| **Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м., руб.** |  |  |  | **121,87** |
| **Итоговая величина рыночной стоимости, руб.** |  |  |  | **1 284 067** |
| **Итоговая величина рыночной стоимости c общепринятым округлением, руб.** |  |  |  | **1 284 000** |

**Определение корректировок к табл. 19**

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 универсальные производственно-складские объекты недвижимости по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том I, часть II», Нижний Новгород, 2016 год, ( стр. 175). Скидка на торг на цены универсальные производственно-складские объекты принята по данным неактивного рынка и составляет -18%. Приложение №5.
2. ***Площадь.*** Корректировка на площадь производится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том I, часть I», Нижний Новгород, 2016 год, ( стр. 156). Приложение №5.
3. ***Наличие отопления.*** Корректировка на наличие отопления производится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том I, часть I», Нижний Новгород, 2016 год, ( стр. 185). Приложение №5. (Для объекта аналога №3 данная корректировка не применяется, т.к. собственник заявил одинаковую стоимость за оба этих типа помещений).
4. ***Местоположение.*** Корректировка принята по «Справочнику оценщика недвижимости Том 3 Корректирующие коэффициенты для оценки земельных участков» Нижний Новгород 2014 по ред. Лейфер Л.А., стр.240, (см. Приложение №5).
5. ***Материал стен.*** Корректировка на материал стен производится по «Аналитическому сборнику рыночные корректирующие коэффициенты для объектов недвижимости, Часть 3, для населенных пунктов с численностью населения менее 250 тыс. чел.» (таблица №8.5.5., стр. 123). Приложение №5.

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

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

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

,

где:

*СК1* - сумма корректировок по аналогу №1

*СК2* - сумма корректировок по аналогу №2

*СК3* - сумма корректировок по аналогу №3

Расчет весовых коэффициентов представлены в таблицах №№20,22,24,26.

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | [https://ruads.org/](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | **Материальный склад** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 750277109 | 458050607 | 762617116 |  |
| Площадь, кв.м. | 125,4 | 500 | 660 | **145,2** |
| Цена продажи (предложения), руб. | 500 000 | 700 000 | 3 500 000 |  |
| Размер земельного участка, м. кв. | 1 332 | 500 | 5 632 |  |
| Стоимость кв.м., руб | 122 | 122 | 122 |  |
| Стоимость земельного участка, руб. | 162 337 | 60 937 | 686 396 |  |
| Стоимость улучшений без учета стоимости ЗУ, руб. | 337 663 | 639 063 | 2 813 604 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 693 | 1 278 | 4 263 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -18,0% | -18,0% | -18,0% |  |
| Процент корректировки, % | 18,00% | 18,00% | 18,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 2 208 | 1 048 | 3 496 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 100 до 300 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 | от 100 до 300 |
| Поправка на площадь | 1 | 1,12 | 1,12 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 12,00% | 12,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Дата предложения (продажи) | 23.03.2016 | 22.06.2016 | 29.06.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Коммуникации | не отапливаемый | не отапливаемый | отапл/не отапливаемый | не отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Поправка на тип объекта | Помещение производственного назначения с возможностью ведения складской деятельности | Помещение производственного назначения с возможностью ведения складской деятельности | Помещение производственного назначения с возможностью ведения складской деятельности | Материальный склад |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,12 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 12,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 473 | 1 174 | 3 915 |  |
| Количество корректировок | 30% | 30% | 30% |  |
| Удельный вес аналога | 0,333 | 0,333 | 0,333 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 824,32 | 391,28 | 1 305,06 |  |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб/ м.кв.. |  |  |  | **2 521** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. |  |  |  | **365 999** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. (с общепринятым округлением) |  |  |  | **366 000** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 3,3 | 3,3 | 3,3 |
| Общая сумма баллов | 10,0 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,333 | 0,333 | 0,333 |

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | [https://ruads.org/](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | **Трассовая мастерская** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 750277109 | 458050607 | 762617116 |  |
| Площадь, кв.м. | 125,4 | 500 | 660 | **568,1** |
| Цена продажи (предложения), руб. | 500 000 | 700 000 | 3 500 000 |  |
| Размер земельного участка, м. кв. | 1 332 | 500 | 5 632 |  |
| Стоимость кв.м., руб | 122 | 122 | 122 |  |
| Стоимость земельного участка, руб. | 162 337 | 60 937 | 686 396 |  |
| Стоимость улучшений без учета стоимости ЗУ, руб. | 337 663 | 639 063 | 2 813 604 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 693 | 1 278 | 4 263 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -18,0% | -18,0% | -18,0% |  |
| Процент корректировки, % | 18,00% | 18,00% | 18,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 2 208 | 1 048 | 3 496 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 100 до 300 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 |
| Поправка на площадь | 0,89 | 1 | 1 |  |
| Процент корректировки, % | 11,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 965 | 1 048 | 3 496 |  |
| Дата предложения (продажи) | 23.03.2016 | 22.06.2016 | 29.06.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 965 | 1 048 | 3 496 |  |
| Коммуникации | не отапливаемый | не отапливаемый | отапл/не отапливаемый | не отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,0% | 0,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 965 | 1 048 | 3 496 |  |
| Поправка на тип объекта | Помещение производственного назначения | Помещение производственного назначения | Помещение производственного назначения | Трассовая мастерская |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 965 | 1 048 | 3 496 |  |
| Материал стен | Стены капитальные | Стены кирпичные | Стены кирпичные | Из 2-х слойных асбестоцементных панелей с утеплителем по рамному каркасу |
| Корркетировка на материал стен | 0,77 | 0,77 | 0,77 |  |
| Процент корректировки, % | 27,0% | 27,0% | 27,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 513 | 807 | 2 692 |  |
| Физическое состояние | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) |
| Корректировка на физическое состояние | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 513 | 807 | 2 692 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,12 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 12,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 1 695 | 807 | 2 692 |  |
| Количество корректировок | 41% | 18% | 18% |  |
| Удельный вес аналога | 0,180 | 0,410 | 0,410 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 305,05 | 330,87 | 1 103,59 |  |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб/ м.кв.. |  |  |  | **1 740** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. |  |  |  | **988 218** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. (с общепринятым округлением) |  |  |  | **988 000** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 2,4 | 5,6 | 5,6 |
| Общая сумма баллов | 13,6 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,180 | 0,410 | 0,410 |

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | [https://ruads.org/](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | **Пристрой РММ** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 750277109 | 458050607 | 762617116 |  |
| Площадь, кв.м. | 125,4 | 500 | 660 | **237,8** |
| Цена продажи (предложения), руб. | 500 000 | 700 000 | 3 500 000 |  |
| Размер земельного участка, м. кв. | 1 332 | 500 | 5 632 |  |
| Стоимость кв.м., руб | 122 | 122 | 122 |  |
| Стоимость земельного участка, руб. | 162 337 | 60 937 | 686 396 |  |
| Стоимость улучшений без учета стоимости ЗУ, руб. | 337 663 | 639 063 | 2 813 604 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 693 | 1 278 | 4 263 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -18,0% | -18,0% | -18,0% |  |
| Процент корректировки, % | 18,00% | 18,00% | 18,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 2 208 | 1 048 | 3 496 |  |
| Диапозон площадей по справочнику | от 100 до 300 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 |
| Поправка на площадь | 1 | 1,12 | 1,12 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 12,00% | 12,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Дата предложения (продажи) | 23.03.2016 | 22.06.2016 | 29.06.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Коммуникации | не отапливаемый | не отапливаемый | отапл/не отапливаемый | отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,37 | 1,37 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 37,0% | 37,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 3 025 | 1 608 | 3 915 |  |
| Поправка на тип объекта | Помещение производственного назначения | Помещение производственного назначения | Помещение производственного назначения | Пристрой РММ |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,12 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 12,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 473 | 1 174 | 3 915 |  |
| Количество корректировок | 67% | 67% | 30% |  |
| Удельный вес аналога | 0,236 | 0,236 | 0,528 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 584,17 | 277,28 | 2 065,48 |  |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб/ м.кв.. |  |  |  | **2 927** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. |  |  |  | **696 025** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. (с общепринятым округлением) |  |  |  | **696 000** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 1,5 | 1,5 | 3,3 |
| Общая сумма баллов | 6,3 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,236 | 0,236 | 0,528 |

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | [https://ruads.org/](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | [www.avito.ru](http://www.avito.ru/) | **Пристрой РММ** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 750277109 | 458050607 | 762617116 |  |
| Площадь, кв.м. | 125,4 | 500 | 660 | **558,7** |
| Цена продажи (предложения), руб. | 500 000 | 700 000 | 3 500 000 |  |
| Размер земельного участка, м. кв. | 1 332 | 500 | 5 632 |  |
| Стоимость кв.м., руб | 122 | 122 | 122 |  |
| Стоимость земельного участка, руб. | 162 337 | 60 937 | 686 396 |  |
| Стоимость улучшений без учета стоимости ЗУ, руб. | 337 663 | 639 063 | 2 813 604 |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 693 | 1 278 | 4 263 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -18,0% | -18,0% | -18,0% |  |
| Процент корректировки, % | 18,00% | 18,00% | 18,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 2 208 | 1 048 | 3 496 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 100 до 300 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 | от 300 до 1000 |
| Поправка на площадь | 1 | 1,12 | 1,12 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 12,00% | 12,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Дата предложения (продажи) | 23.03.2016 | 22.06.2016 | 29.06.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Коммуникации | не отапливаемый | не отапливаемый | отапл/не отапливаемый | отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,37 | 1,37 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 37,0% | 37,0% | 0,0% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 3 025 | 1 608 | 3 915 |  |
| Поправка на тип объекта | Помещение производственного назначения | Помещение производственного назначения | Помещение производственного назначения | Пристрой РММ |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) | ремонт не требуется, состояние среднее (удовлетворительное) |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 208 | 1 174 | 3 915 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Старые Камышлы | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,12 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 12,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 2 473 | 1 174 | 3 915 |  |
| Количество корректировок | 67% | 67% | 30% |  |
| Удельный вес аналога | 0,236 | 0,236 | 0,528 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 584,17 | 277,28 | 2 065,48 |  |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб/ м.кв.. |  |  |  | **2 927** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. |  |  |  | **1 635 278** |
| Итоговая величина рыночной стоимости улучшения, руб. (с общепринятым округлением) |  |  |  | **1 635 000** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 1,5 | 1,5 | 3,3 |
| Общая сумма баллов | 6,3 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,236 | 0,236 | 0,528 |

## **8.3. Доходный подход.**

### 8.3.1. 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;

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

Доходный подход к оценке объектов недвижимости состоит в том, чтобы определять стоимость объекта на основе тех доходов, которые оно способно в будущем принести своему владельцу. При оценке с позиции доходного подхода во главу угла ставится доход как основной фактор, определяющий величину стоимости объекта. Чем больше доход, приносимый объектом оценки, тем выше величина его рыночной стоимости при прочих равных условиях.

Алгоритм расчёта методами доходного подхода заключается в выполнении следующих этапов:

1. Сбор рыночной информации о доходности объектов-аналогов (объектов, сопоставимых с объектом оценки по наиболее близкому к нему составу и уровню ценообразующих факторов).
2. Оценка уровня доходов объекта оценки на основе анализа доходов объектов-аналогов.
3. Оценка норм капитализации или дисконтирования на основе соответствующих показателей объектов-аналогов, инвестиции в которые сопоставимы по уровню рисков с инвестициями в объект оценки.
4. Капитализация доходов в нынешнюю стоимость и формирование мнения о конечном результате — оценке рыночной стоимости с использованием доходного подхода.

Рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости определяется по методу Метод прямой капитализации.

Анализ объекта оценки показал, что оцениваемые помещения относятся к доходной недвижимости и получение дохода возможно при сдаче объекта в аренду в качестве производственно-складской недвижимости по рыночным арендным ставкам, соответствующим функциональному назначению помещений здания и сложившимся на дату проведения оценки в районе расположения объекта оценки.

Поиск аналогов осуществлялся по материалам средств массовой информации: на специализированных сайтах управляющих недвижимостью компаний и предприятий, занимающихся риэлтерской деятельностью, периодических изданий (газет и журналов), базам данных агентств недвижимости и т.д

Мониторинг предложений на рынке сдаваемых в аренду помещений, сопоставимых по привлекательности с объектами оценки представлен в Приложении 6.

**Определение корректировок.**

Арендная ставка.

1. Поправка на торг. В объявлении указана цена предложения по сдаче в аренду, которая изначально, как правило, увеличена на торг., для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг, которая определяется исходя из возможности снижения цены в процессе торга (переговоров). Согласно значению скидки на универсальные производственно-складские объекты недвижимости по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том I, часть II», Нижний Новгород, 2016 год, (стр. 175). Скидка на торг на цены универсальные производственно-складские объекты принята по данным неактивного рынка и составляет -15%. Приложение №5.
2. Корректировка на площадь. Корректировка на площадь производится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том I, часть I», Нижний Новгород, 2016 год, ( стр. 156). Приложение №5.
3. Наличие отопления. Корректировка на наличие отопления производится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016, Том I, часть I», Нижний Новгород, 2016 год, ( стр. 185). Приложение №5. (Для объекта аналога №3 данная корректировка не применяется, т.к. собственник заявил одинаковую стоимость за оба этих типа помещений).

Весовые коэффициенты при расчёте окончательного значения величины арендной ставки объекта оценки, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). Подробная методология расчета представлена в п. 2.2. настоящего Отчета об оценке.

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | https://ruads.org/ | https://ruads.org/ | www.avito.ru | **Материальный склад, Литера А** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 759028652 | 759068103 | 749192154 |  |
| Площадь, кв.м. | 400 | 100 | 322 | **145,2** |
| Цена аренды (предложения), руб. | 15 000 | 15 000 | 16 100 |  |
| Цена аренды (предложения),1 м. кв. руб. | 38 | 150 | 50 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -15,0% | -15,0% | -15,0% |  |
| Процент корректировки, % | 15,00% | 15,00% | 15,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Поправка на условия аренды | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 300-1000 | от 100-300 | от 300-1000 | от 100-300 |
| Поправка на площадь | 1,12 | 1 | 1,12 |  |
| Процент корректировки, % | 12,00% | 0,00% | 12,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 128 | 48 |  |
| Дата предложения (продажи) | 05.04.2016 | 19.07.2016 | 21.05.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 128 | 48 |  |
| Коммуникации | Не отапливаемый | Отапливаемый | Не отапливаемый | Не отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,00 | 0,72 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 28,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 92 | 48 |  |
| Поправка на тип объекта | Производственное помещение | Складское помещение | Помещение свободного назначения, можно использовать под производство | Производственное помещение |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 92 | 48 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 92 | 48 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 92 | 48 |  |
| Количество корректировок | 27% | 43% | 27% |  |
| Удельный вес аналога | 0,381 | 0,239 | 0,381 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 13,58 | 21,93 | 18,11 |  |
| Итоговая величина арендной ставки, кв. м. руб. |  |  |  | **54** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 3,7 | 2,3 | 3,7 |
| Общая сумма баллов | 9,7 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,381 | 0,239 | 0,381 |

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | https://ruads.org/ | https://ruads.org/ | www.avito.ru | **Трассовая мастерская, Литера Б** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 759028652 | 759068103 | 749192154 |  |
| Адрес страницы | iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_28.3\_m\_793490194 | https://www.avito.ru/iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/cdam\_torgovo\_ofisnoe\_pomeschenie70\_m\_v\_iglino\_370912296 | https://www.avito.ru/iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_365\_m\_755604406 |  |
| Площадь, кв.м. | 400 | 100 | 322 | **568,1** |
| Цена аренды (предложения), руб. | 15 000 | 15 000 | 16 100 |  |
| Цена аренды (предложения),1 м. кв. руб. | 38 | 150 | 50 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -15,0% | -15,0% | -15,0% |  |
| Процент корректировки, % | 15,00% | 15,00% | 15,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Поправка на условия аренды | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 300-1000 | от 100-300 | от 300-1000 | от 300-1000 |
| Поправка на площадь | 1 | 0,89 | 1 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 11,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 113 | 43 |  |
| Дата предложения (продажи) | 05.04.2016 | 19.07.2016 | 21.05.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 113 | 43 |  |
| Коммуникации | Не отапливаемый | Отапливаемый | Не отапливаемый | Не отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,00 | 0,72 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 28,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 82 | 43 |  |
| Поправка на тип объекта | Производственное помещение | Складское помещение | Помещение свободного назначения, можно использовать под производство | Производственное помещение |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 82 | 43 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 82 | 43 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 82 | 43 |  |
| Количество корректировок | 15% | 54% | 15% |  |
| Удельный вес аналога | 0,439 | 0,122 | 0,439 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 13,99 | 9,96 | 18,66 |  |
| Итоговая величина арендной ставки, кв. м. руб. |  |  |  | **43** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 6,7 | 1,9 | 6,7 |
| Общая сумма баллов | 15,2 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,439 | 0,122 | 0,439 |

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | https://ruads.org/ | https://ruads.org/ | www.avito.ru | **Пристрой РММ, Литера Б1** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 759028652 | 759068103 | 749192154 |  |
| Адрес страницы | iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_28.3\_m\_793490194 | https://www.avito.ru/iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/cdam\_torgovo\_ofisnoe\_pomeschenie70\_m\_v\_iglino\_370912296 | https://www.avito.ru/iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_365\_m\_755604406 |  |
| Площадь, кв.м. | 400 | 100 | 322 | **237,8** |
| Цена аренды (предложения), руб. | 15 000 | 15 000 | 16 100 |  |
| Цена аренды (предложения),1 м. кв. руб. | 38 | 150 | 50 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -15,0% | -15,0% | -15,0% |  |
| Процент корректировки, % | 15,00% | 15,00% | 15,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Поправка на условия аренды | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 300-1000 | от 100-300 | от 300-1000 | от 100-300 |
| Поправка на площадь | 1,12 | 1 | 1,12 |  |
| Процент корректировки, % | 12,00% | 0,00% | 12,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 128 | 48 |  |
| Дата предложения (продажи) | 05.04.2016 | 19.07.2016 | 21.05.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 36 | 128 | 48 |  |
| Коммуникации | Не отапливаемый | Отапливаемый | Не отапливаемый | Отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,39 | 1,00 | 1,39 |  |
| Процент корректировки, % | 39,00% | 0,00% | 39,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 50 | 128 | 66 |  |
| Поправка на тип объекта | Производственное помещение | Складское помещение | Помещение свободного назначения, можно использовать под производство | Производственное помещение |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 50 | 128 | 66 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 50 | 128 | 66 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 50 | 128 | 66 |  |
| Количество корректировок | 66% | 15% | 66% |  |
| Удельный вес аналога | 0,156 | 0,688 | 0,156 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 7,75 | 87,66 | 10,33 |  |
| Итоговая величина арендной ставки, кв. м. руб. |  |  |  | **106** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 1,5 | 6,7 | 1,5 |
| Общая сумма баллов | 9,7 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,156 | 0,688 | 0,156 |

| **Наименование** | **Аналог № 1** | **Аналог № 2** | **Аналог № 3** | **Объект оценки** |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **Источник информации** | https://ruads.org/ | https://ruads.org/ | www.avito.ru | **Пристрой РММ, Литера Б2** |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| № объявления | 759028652 | 759068103 | 749192154 |  |
| Адрес страницы | iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/pomeschenie\_svobodnogo\_naznacheniya\_28.3\_m\_793490194 | https://www.avito.ru/iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/cdam\_torgovo\_ofisnoe\_pomeschenie70\_m\_v\_iglino\_370912296 | https://www.avito.ru/iglino/kommercheskaya\_nedvizhimost/torgovoe\_pomeschenie\_365\_m\_755604406 |  |
| Площадь, кв.м. | 400 | 100 | 322 | **558,7** |
| Цена аренды (предложения), руб. | 15 000 | 15 000 | 16 100 |  |
| Цена аренды (предложения),1 м. кв. руб. | 38 | 150 | 50 |  |
| Статус аналога | публичная оферта | публичная оферта | публичная оферта |  |
| Поправка на перевод цены оферты в цену сделки | -15,0% | -15,0% | -15,0% |  |
| Процент корректировки, % | 15,00% | 15,00% | 15,00% |  |
| Скорректированная цена, руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Условия продажи | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Поправка на условия аренды | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 128 | 43 |  |
| Диапазон площадей по справочнику | от 300-1000 | от 100-300 | от 300-1000 | от 300-1000 |
| Поправка на площадь | 1 | 0,89 | 1 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 11,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 113 | 43 |  |
| Дата предложения (продажи) | 05.04.2016 | 19.07.2016 | 21.05.2016 |  |
| Поправка на дату | 1,0 | 1,0 | 1,0 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 32 | 113 | 43 |  |
| Коммуникации | Не отапливаемый | Отапливаемый | Не отапливаемый | Отапливаемый |
| Поправка на коммуникации | 1,39 | 1,00 | 1,39 |  |
| Процент корректировки, % | 39,00% | 0,00% | 39,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 44 | 113 | 59 |  |
| Поправка на тип объекта | Производственное помещение | Складское помещение | Помещение свободного назначения, можно использовать под производство | Производственное помещение |
| Корректировка | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 44 | 113 | 59 |  |
| Ремонт | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее | ремонт не требуется, состояние хорошее |
| Корректировка на отделку | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 44 | 113 | 59 |  |
| Местоположение объекта | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково | РБ, Иглинский район, с. Иглино, ул. Горького, 10 | РБ, Благоварский район, с. Языково, ул. Центральная, д.3 | Республика Башкортостан, Кушнаренковский район, с. Кушнаренково, ул. Чапаева, 1/а. |
| Корректировка на местоположение | 1,00 | 1,00 | 1,00 |  |
| Процент корректировки, % | 0,00% | 0,00% | 0,00% |  |
| Скорректированная цена кв.м., руб. | 44 | 113 | 59 |  |
| Количество корректировок | 54% | 26% | 54% |  |
| Удельный вес аналога | 0,245 | 0,509 | 0,245 |  |
| Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м. | 10,86 | 57,81 | 14,48 |  |
| Итоговая величина арендной ставки, кв. м. руб. |  |  |  | **83** |

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Характеристика** | **Аналог №1** | **Аналог №2** | **Аналог №3** |
| Сумма баллов для каждого аналога | 1,9 | 3,8 | 1,9 |
| Общая сумма баллов | 7,5 |  |  |
| Вес каждого аналога | 0,245 | 0,509 | 0,245 |

1. В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки принимаем = -20% для универсальных производственно-складских объектов (по неактивному рынку, т.к. объекты оценки находятся в селе, где коммерческая недвижимость востребована менее, чем в населенных пунктах с большим населением. Так же в селе количество потенциальных арендаторов ниже по сравнению с более населенными пунктами (городами). Данные опубликованы в таблице на стр.17 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том I, Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приложение №6.
2. Операционные расходы учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Данная величина составляет -21% для универсальных производственно-складских объектов (по неактивному рынку). Данные опубликованы в таблице на стр.38 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том I, Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приложение №6.
3. Коммунальные услуги - в данном случае все коммунальные расходы, связанные с эксплуатацией оцениваемого помещения, возлагаются на арендатора.
4. Ставка капитализации рассчитана методом кумулятивного построения: безрисковая ставка плюс риски капиталовложения в Объект оценки.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Параметр | Значение | Комментарий |
| Безрисковая ставка | 9,80% | Безрисковую ставку принимаем равной ставке рынка ГКО ОФЗ на дату оценки |
| Надбавка за низкую ликвидность | 8,17% | Премия за ликвидность рассчитана по формуле: Пликв.= Rбезриск.×Т / 12, где Т – типичный срок экспозиции на рынке (в месяцах) аналогичных объектов недвижимости, который составляет в среднем 10 месяцев. |
| Надбавка за инвестиционный менеджмент | 1,0% | Надбавка за инвестиционный менеджмент принята на уровне 1%, так как оцениваемый объект недвижимости не требует крупных вложений инвестиций. |
| Надбавка за риск вложения в недвижимость | 5,0% | В условиях кризиса и утраты стабильности покупательской способности инвесторов, данный риск принимается с максимальным значением, т.к. по всем сегментам рынка недвижимости (в том числе и по рынку аренды) наблюдается снижение количества сделок. Продавцы и инвесторы занимают выжидательную позицию, рассчитывая на стабилизацию положения и, возможно, ждут снижения количества объектов-аналогов на рынке. |
| **Ставка дисконтирования** | **24,0%** |  |

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Наименование объекта оценки | Материальный склад (Литера А) | Трассовая мастерская (Литера Б) | Пристрой РММ (Литера Б1) | Пристрой РММ (Литера Б2) |
| Площадь объекта оценки, м.кв. | 145,2 | 568,1 | 237,8 | 558,7 |
| Арендная ставка, руб. | 54 | 43 | 106 | 83 |
| ПВД, руб. | 93450 | 290522 | 301721 | 557440 |
| Недозагрузка | -20% | -20% | -20% | -20% |
| ДВД, руб. | 74759,8 | 232418,0 | 241376,9 | 445952,1 |
| ОР | -21% | -21% | -21% | -21% |
| ЧОД, руб. | 55135,3 | 171408,3 | 178015,5 | 328889,7 |
| R | 24,00% | 24,00% | 24,00% | 24,00% |
| V, руб. | 229 730,49 | 714 201,05 | 741 731,12 | 1 370 373,61 |
| **V (с общепринятым округлением), руб.** | 230 000,00 | 714 000,00 | 742 000,00 | 1 370 000,00 |

По аналогии с расчетами в Сравнительном подходе, из общей стоимости объектов оценки, выполненной по доходному подходу, необходимо выделить стоимость земельных участков, приходящихся на пятно застройки для каждого объекта оценки, т.к. рыночная стоимость права аренды земельного участка представлена отдельно.

В табл. 37 представлен расчет, который основан на данных, опубликованных в технической документации, предоставленной Заказчиком и на расчетных величинах, которые установлены в данном Отчете об оценке.

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| №п/п | Наименование объекта оценки | Размер ЗУ (по техническому паспорту, площадь равная площади улучшения по наружному обмеру, м.кв. | Стоимость ЗУ, 1 м.кв. (расчет представлен в п. 8.2.2 настоящего Отчета об оценке | Стоимость ЗУ объекта оценки, руб. | Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу с ЗУ, руб. (расчет в табл. 36) | Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу без стоимости ЗУ, руб. |
| 1 | Материальный склад | 151,9 | 121,87 | 18513 | 230 000 | 211 487 |
| 2 | Трассовая мастерская | 604,8 | 121,87 | 73710 | 714 000 | 640 290 |
| 3 | Пристрой РММ | 289,4 | 121,87 | 35270 | 742 000 | 706 730 |
| 4 | Пристрой РММ | 635,7 | 121,87 | 77475 | 1 370 000 | 1 292 525 |

## **8.4. Затратный подход.**

### 8.4.1. Расчет стоимости объекта оценки затратным подходом.

В рамках данного подхода расчеты для объектов оценки-зданий не производились, так как данный подход полезен в основном для оценки объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка. Объекты оценки - нежилые помещения с типовым архитектурным решением. В данном случае Оценщик счел корректным отказаться от применения затратного подхода.

В то время как объекты оценки-сооружения как раз являются такими объектами. Отдельного рынка для сооружений нет, и самостоятельно сооружения доход не приносят. Например, нет такого понятия как «доходность ограждения». Учитывая вышесказанное, расчет рыночной стоимости сооружений произведен только в рамках затратного подхода.

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

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

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

* Для пересчета в цены 1984 года применяется индекс пересчета, утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года. Значение индекса принимаем равное 1,19. (по отрасли «производственное строительство»)
* Территориальный коэффициент для Республики Башкортостан – 1,02. Постановлением Госстроя СССР от 11 мая 1983 года № 94 "Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сродных смет) строек", Приложение №2 "Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления", для Республики Башкортостан.
* Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным справочника Ко-Инвест №95 (апрель 2016 года).
* Коэффициент прогнозной инфляции рассчитан по данным экстраполяции тенденций изменения индексов цен Ко-Инвест №95. И составляет:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **май** | **июнь** | **июль** | **для дальнейших расчетов** |
| 1,002 | 1,002 | 1,002 | **1,006** |

* 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. Поскольку локальный рынок объекта оценки развит слабо (в данном случае оценщик руководствуется предпосылкой, что отдельно сооружения продаваться не будут, а только в составе имущественного комплекса), то данные принимаются для НЕАКТИВНОГО РЫНКА в размере 12%, Данные опубликованы в таблице 17 на стр.84 «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том I, Часть II. Производственно-складская недвижимость и сходные типы объектов». Приложение №7.

Индекс перевода из базовых цен 1969 и 1984 гг. в цены на дату оценки рассчитан в таблице №38.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объекты оценки** | **Материал стен** | **Литера** | **Класс конструктивных систем** | **Индекс перевода 1969-1984\*** | **Территориальный коэффициент для РБ** | **Индекс перевода 1984г. -апрель 2016 (Ко-Инвест№95)** | **Коэффициент прогнозной инфляции за апрель 2016- июль 2016г. (Ко-Инвест №95)** | **Прибыль инвестора** | **НДС** | **Индекс 1969-дата оценки** |
| 1 | Уборная | тесовая | 1 | КС13 | 1,19 | 1,02 | 83,476 | 1,0060 | 1,12 | 1,18 | 134,7 |
| 2 | Ворота | металлические сплошные | 2 | КС11 | 1,19 | 1,02 | 124,432 | 1,0060 | 1,12 | 1,18 | 200,8 |
| 3 | Ворота | металлические сплошные | 3 | КС11 | 1,19 | 1,02 | 124,432 | 1,0060 | 1,12 | 1,18 | 200,8 |
| 4 | Забор | металлические сплошные | 4 | КС11 | 1,19 | 1,02 | 124,432 | 1,0060 | 1,12 | 1,18 | 200,8 |
| 5 | Забор | Металлическая сетка | 5 | КС11 | 1,19 | 1,02 | 124,432 | 1,0060 | 1,12 | 1,18 | 200,8 |

**Определение полной восстановительной стоимости сооружений.**

Описание оцениваемого объекта и технические характеристики приведены в Главе 6 настоящего отчета. Полная восстановительная стоимость улучшения рассчитана по укрупнённым показателям (УПВС) в таблице №39.

Коэффициент привидения к условиям I климатического района.

Данный коэффициент взят из технической части соответствующего сборника УПВС.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование постройки** | **Обоснование применения аналога (Сб/табл)** | **Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г.** | **Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности (из технической части)** | **Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г.** | **Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия** | **Поправочный коэффициент (Кп)** | **Коэффициент приведения к климатическим условиям\*** | **V(S,L,N)** | **Полная стоимость замещения (воспроизводства) в ценах 1969г.** | **Индекс 1969-дата оценки** | **Полная стоимость замещения (воспроизводства), руб.** |
| 1 | Уборная | Сб №12, Отдел IХ, Табл. 214 (а) | 82,00 | 1,00 | 82,00 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 2,00 | 167,00 | 134,71 | 22 497,00 |
| 2 | Ворота | Сб №2, Отдел VI,Табл. 299, (д) | 21,50 | 1,00 | 21,50 | 1,00 | 1,00 | 1,12 | 19,70 | 474,00 | 200,81 | 95 183,00 |
| 3 | Ворота | Сб №2, Отдел VI,Табл. 299, (д) | 21,50 | 1,00 | 21,50 | 1,00 | 1,00 | 1,12 | 10,60 | 255,00 | 200,81 | 51 206,00 |
| 4 | Забор | Сб №12, Отдел IХ, Табл. 221 (в) | 5,10 | 1,00 | 5,10 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 101,00 | 525,00 | 200,81 | 105 425,00 |
| 5 | Забор | Сб №12, Отдел IХ, Табл. 221 (в) | 5,10 | 1,00 | 5,10 | 1,00 | 1,00 | 1,02 | 362,90 | 1 888,00 | 200,81 | 379 127,00 |

**Определение износа улучшений.**

Расчет физического износа произведен по «Методике определения физического износа гражданских зданий», утвержденной приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986г. №446. Физический износ в данном отчете об оценке рассчитан по методу срока жизни.

В теории оценки для определения срока жизни введены следующие понятия:

Срок экономической жизни - это срок, в течение которого объект оценки приносит прибыль. Объект достигает конца экономической жизни, когда оно перерастает вносить вклад в стоимость участка.

Срок физической жизни - это срок, в течение которого объект реально существует.

Эффективный возраст основан на оценке внешнего вида объекта с учетом его состояния, дизайна и экономических факторов, влияющих на его стоимость.

В зависимости от того, был ли уход за объектом, проводились ли работы по ремонту, модернизации или переоборудованию или нет, эффективный возраст объекта может быть больше или меньше его физического возраста.

Сроки службы объектов принимаются 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.

Метод расчета износа предполагает, что эффективный возраст, выраженный в процентах, отражает срок экономической жизни, также как процент накопленного износа отражает общие издержки воспроизводства, то есть:

И3/ПВС = ЭВ/СЭЖ,

где И3 - износ,

ПВС - полная восстановленная стоимость (полная стоимость воспроизводства),

ЭВ - эффективный возраст,

СЭЖ - срок экономической жизни.

Функциональный вид износа объектов оценки не выявлен.

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

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

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

Существует два классических подхода к оценке внешнего износа:

•  капитализация потери дохода, относящегося к внешнему воздействию;

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

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

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

В данном отчете внешний износ присутствует. Его значение принято с показателем 36%. Данный показатель расчетная величина на базе информации, опубликованной в Справочнике оценщика недвижимости 2011г. (Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, под ред. Л.А. Лейфер И Д.А.Шегурова). В данном источнике указывается Толерантный интервал значений внешнего износа равный 45% и верхнее значение доверительного интервала равное 27%, для расчетов принято среднее значение этих двух показателей 36%.

Протекающий мировой кризис, усугублённый санкциями в Российской Федерации, еще не выявил всех проблем, но уже сейчас можно говорить о том, что сценарии 1998 и 2008гг. повторяются в части формирования внешнего износа. Оценщик принимает решение применить показатель внешнего износа на основании последствий кризисов ранних периодов и применить в расчетах значение внешнего износа равное 36%.

Расчет физического износа, посчитанный методом срока жизни, оцениваемых сооружений приведен в табл. 40

|  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект** | **Материал** | **Литер по техпаспорту** | **Тэв** | **Тэж** | **Тэв/Тэж** | **Физический износ по методу срока жизни, %** |
| 1 | Уборная | тесовая | 1 | 26 | 15 | 1,73 | 80 |
| 2 | Ворота | металлические сплошные | 2 | 26 | 45 | 0,58 | 58 |
| 3 | Ворота | металлические сплошные | 3 | 26 | 45 | 0,58 | 58 |
| 4 | Забор | металлические сплошные | 4 | 26 | 45 | 0,58 | 58 |
| 5 | Забор | Металлическая сетка | 5 | 26 | 45 | 0,58 | 58 |

Расчет восстановительной стоимости объектов оценки приведен в таблице № 41.

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование постройки** | **Литер** | **Полная стоимость замещения, руб.** | **Физический износ, %** | **Стоимость замещения с учетом физ. износа, руб.** | **Функциональный износ, %** | **Внешний (экономический) износ\*, %** | **Общий накопленный износ, %** | **Стоимость замещения (воспроизводства), руб.** | **Стоимость замещения (воспроизводства) с учетом общепринятого округления, руб.** |
| 1 | Уборная | 1 | 22 497 | 80,00 | 4 499 | 0 | 36 | 87,2 | 2 880 | 3 000 |
| 2 | Ворота | 2 | 95 183 | 58,00 | 39 977 | 0 | 36 | 73,1 | 25 585 | 26 000 |
| 3 | Ворота | 3 | 51 206 | 58,00 | 21 507 | 0 | 36 | 73,1 | 13 764 | 14 000 |
| 4 | Забор | 4 | 105 425 | 58,00 | 44 279 | 0 | 36 | 73,1 | 28 338 | 28 000 |
| 5 | Забор | 5 | 379 127 | 58,00 | 159 233 | 0 | 36 | 73,1 | 101 909 | 102 000 |
|  | Итого: |  | **653 438** |  | **269 495** |  |  |  | **172 476** | **173 000** |

**Рыночная стоимость затратным подходом.**

Рыночная стоимость недвижимости складывается из стоимости прав на земельный участок и стоимости улучшения. Поскольку заданием на оценку определено, что объектом оценки выступает рыночная стоимость улучшений (недвижимости с земельными участками, равными пятнам застройки), то для сооружений рыночная стоимость затратным подходом равна стоимости улучшений. Расчет представлен в табл. №42.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Наименование объекта** | **Литер** | **Рыночная стоимость улучшения, руб.** | **Рыночная стоимость объекта оценки по затратному подходу, руб.** |
| 1 | Уборная | 1 | 3 000 | 3 000 |
| 2 | Ворота | 2 | 26 000 | 26 000 |
| 3 | Ворота | 3 | 14 000 | 14 000 |
| 4 | Забор | 4 | 28 000 | 28 000 |
| 5 | Забор | 5 | 102 000 | 102 000 |

# **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 43).

«Расчёт весовых показателей достоверности подхода оценки»

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Показатели | Затратный подход | Сравнительный подход |
| Достоверность и полнота информации | 50,0 | 50,0 |
| Способность учитывать конъюнктуру рынка | 80 | 20 |
| Способность учитывать местоположение объекта | 80 | 20 |
| Способность учитывать доходность объекта | 0 | 100 |
| Способность учитывать действительные намерения покупателя | 100 | 0 |
| Допущения, принятые в расчетах | 50,0 | 50,0 |
| **Весовые показатели достоверности подхода оценки** | **60** | **40** |

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице 44.

« Расчет итоговой стоимости улучшений»

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ п/п** | **Объект оценки** | **Литера** | **Предварительная стоимость, руб.** | | | **Удельный вес, %** | | | **Компонент итоговой ст-ти, руб.** | | | **Рыночная стоимость, руб.** |
| **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** | **Затратный** | **Сравнительный** | **Доходный** |
| **Здания** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Материальный склад | А | не применялся | 366 000 | 211 487 | 0,00 | 60,00 | 40,00 | 0,00 | 219 600 | 84 595 | **304 000,0** |
| 2 | Трассовая мастерская | Б | не применялся | 988 000 | 640 290 | 0,00 | 60,00 | 40,00 | 0,00 | 592 800 | 256 116 | **849 000,0** |
| 3 | Пристрой РММ | Б1 | не применялся | 696 000 | 706 730 | 0,00 | 60,00 | 40,00 | 0,00 | 417 600 | 282 692 | **700 000,0** |
| 4 | Пристрой РММ | Б2 | не применялся | 1 635 000 | 1 292 525 | 0,00 | 60,00 | 40,00 | 0,00 | 981 000 | 517 010 | **1 498 000,0** |
|  | ИТОГО |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **3 351 000,0** |
| **Сооружения** | | | | | | | | | | | | |
| 1 | Уборная | 1 | 3 000 | не применялся | не применялся | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 3 000 | 0,00 | 0,00 | **3 000,0** |
| 2 | Ворота | 2 | 26 000 | не применялся | не применялся | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 26 000 | 0,00 | 0,00 | **26 000,0** |
| 3 | Ворота | 3 | 14 000 | не применялся | не применялся | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 14 000 | 0,00 | 0,00 | **14 000,0** |
| 4 | Забор | 4 | 28 000 | не применялся | не применялся | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 28 000 | 0,00 | 0,00 | **28 000,0** |
| 5 | Забор | 5 | 102 000 | не применялся | не применялся | 100,00 | 0,00 | 0,00 | 102 000 | 0,00 | 0,00 | **102 000,0** |
|  | ИТОГО |  |  |  |  |  |  |  |  |  |  | **173 000,0** |
|  | **ИТОГО с общепринятым округлением:** | | | | | | | | | | | **3 524 000** |

**Стоимость земельного участка определена в п. 8.2.2 настоящего отчета и с общепринятым округлением составляет 1 284 000 рублей. Стоимость улучшений составляет 3 524 000 рублей.**

***Заключение о стоимости:***

Проведенные расчеты и анализы позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Объект оценки | Рыночная стоимость, руб. |
| 1 | Материальный склад | 304 000,0 |
| 2 | Трассовая мастерская | 849 000,0 |
| 3 | Пристрой РММ | 700 000,0 |
| 4 | Пристрой РММ | 1 498 000,0 |
| 5 | Уборная | 3 000,0 |
| 6 | Ворота | 26 000,0 |
| 7 | Ворота | 14 000,0 |
| 8 | Забор | 28 000,0 |
| 9 | Забор | 102 000,0 |
|  | Итого улучшения: | 3 524 000 |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| № | Наименование | Рыночная стоимость, руб. |
| 1 | Право аренды земельного участка | 1 284 000 |

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

***4 808 000 (Четыре миллиона восемьсот 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 мая 2015 года №297.

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

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

Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», утвержден приказом Минэкономразвития России 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.

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 на здания;  Договор аренды земельного участка;  Технический паспорт на здание и сооружения;  Балансовая справка  Справка о годах постройки сооружений |

# **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 | Анализ представлен ООО КИТ «Инженеръ» Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44. |
| 3 | Данные для расчетов | <http://www.cbr.ru/hd_base/default.aspx?Prtid=gkoofz_mr>, данные, ООО КИТ «Инженеръ»,  сайт бесплатных объявлений avito.ru  и другие интернет ресурсы, указанные по ходу отчета. |

**СПИСОК ПРИЛОЖЕНИЙ**

|  |  |
| --- | --- |
| **Номер** | **Наименование** |
| Приложение №1 | Фотографии объекта оценки |
| Приложение №2 | Документы, предоставленные заказчиком |
| Приложение №3 | Анализ рынка |
| Приложение №4 | Аналоги для расчета земельного участка и копии листов справочника для проведения корректировок |
| Приложение №5 | Аналоги для расчета сравнительным подходом и копии листов справочников для проведения корректировок |
| Приложение №6 | Аналоги для расчета доходным подходом и копии листов справочников для проведения корректировок |
| Приложение №7 | Копии листов справочников для проведения корректировок по затратному подходу |
| Приложение №8 | Документы Исполнителя, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности |

**ПРИЛОЖЕНИЯ**

1. Авторы: Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Зельдин М.А. Адрес, по которому статью можно скачать: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3262. [↑](#footnote-ref-1)