

Конкурсному управляющему  
ГУП Управление «Башмелиоводхоз»  
Республики Башкортостан  
Жданову М.Р.

**Уважаемый Марат Равилевич!**

В соответствии с Договором №28-15 от 12 февраля 2015г. и Заданию на проведение оценки №27 от 27 сентября 2016г. специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости комплекса нежилых зданий, общей площадью 1004,5 кв.м., расположенных на земельном участке, общей площадью 15 250 кв.м., по адресу: Республика Башкортостан, Кармаскалинский район, с. Кармаскалы, ул. Новая, 24.

Дата проведения оценки - 25 октября 2016 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведён в Отчёте об оценке, содержащем описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объектов оценки на дату оценки с учётом ограничительных условий и сделанных допущений составляет:

***7 409 000 (Семь миллионов четыреста девять тысяч) рублей***

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

Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г., согласно Федеральным стандартам оценки №1, №2, №3, №7 утверждённым Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утверждённым Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г.

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

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»

Ш.С. Ахметзянова

## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ.....	2
ГЛАВА 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	3
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки.....	3
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	3
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.4. Итоговая величина стоимости объекта.....	3
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости.....	3
ГЛАВА 2 ВВЕДЕНИЕ.....	4
2.1. Задание на оценку.....	4
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта.....	4
2.3. Сведения о Заказчике оценки.....	4
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах.....	5
2.5. Декларация качества оценки.....	5
2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	6
2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения.....	6
2.8. Общие понятия и определения.....	7
ГЛАВА 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	9
3.1. Описание среды месторасположения объекта оценки.....	9
3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	10
3.3. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	11
3.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	11
ГЛАВА 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.....	12
4.1. Анализ наиболее эффективного использования.....	12
4.2. Анализ рынка объекта оценки.....	12
4.2.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе.....	12
4.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект.....	13
4.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и(или) предложений.....	13
4.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены.....	13
4.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта.....	13
4.2.6. Основные ценообразующие факторы, их диапазоны, а так же внешние факторы влияющие на стоимость объекта оценки.....	14
ГЛАВА 5 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.....	16
5.1. Процесс оценки.....	16
5.2. Принципы оценки.....	16
5.3. Подходы оценки. Обоснование использования подходов.....	16
5.4. Затратный подход.....	17
5.5. Сравнительный подход.....	22
5.6. Доходный подход.....	24
ГЛАВА 6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	27
6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом.....	27
6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки.....	34
ГЛАВА 7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	35
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения.....	35
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	35
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов.....	35
ГЛАВА 8 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ.....	37
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	38

## Глава 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Договор №28-15 от 12 февраля 2015 г. и Задание на проведение оценки от 27 сентября 2016г.

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

Таблица 1.  
Описание объектов оценки

№	Наименование	Литера	Фактическое использование	Этажность	Материал стен	Общая площадь, кв.м.
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	А	Не используется	2	кирпич	654,5
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	В	Не используется	1	кирпич	350

Таблица 2.  
Общая информация о земельном участке на котором расположены объекты оценки:

Наименование	Местоположение	Категория земель	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер
Земельный участок	РБ, Кармаскалинский район, с/с Кармаскалинский	Земли промышленности	15 250	02:31:000000:0194

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

Таблица 3.  
Результаты оценки

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	4 114 000	Не применялся	Не применялся
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	1 382 000	Не применялся	Не применялся
3	Право аренды з/у	1 913 000	Не применялся	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта.

Таблица 4.  
Итоговая величина стоимости объектов оценки

№ п/п	Объект оценки и его элементы	Итоговая величина стоимости объектов оценки, руб.
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	4 114 000
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	1 382 000
3	Право аренды з/у	1 913 000
	<b>Итого стоимость имущественного комплекса</b>	<b>7 409 000</b>

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

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

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Оценщик \_\_\_\_\_

А.Г. Решетников

## Глава 2 ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Строения группового водопровода						
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	№	Наименование	Литера	Фактическое использование	Этажность	Материал стен	Общая площадь, кв.м.
	1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	А	Не используется	2	кирпич	654,5
	2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	В	Не используется	1	кирпич	350
		Наименование	Местоположение	Категория земель	Площадь, кв.м.	Кадастровый номер	
		Земельный участок	РБ, Кармаскалинский район, с/с Кармаскалинский	Земли промышленности	15 250	02:31:000000:0194	
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения.	Характеристики объекта оценки приведены в: Техническом паспорте № 9378; Договоре аренды земельного участка №172 от 28 июля 2004 г.; Свидетельства о ГРП: № 04 АА 739517, 04 АА 739518.						
Имущественные права на объект оценки	Земельный участок – аренда, ОКС – хозяйственное ведение.						
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	Оцениваемые права: Земельный участок - право аренды. Объекты капитального строительства - право собственности. Ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют.						
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки						
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения.	Предполагаемым использованием результатов оценки является реализация объектов оценки в процессе конкурсного производства. Настоящий отчёт достоверен лишь в полном объёме и лишь в указанных в нём целях.						
Вид стоимости	рыночная						
Дата оценки	25 октября 2016 г.						
Срок проведения оценки	30 дней						
Допущения на которых должна основываться оценка	Сведения о объекте оценки, содержащиеся в техническом паспорте № 9378, договоре аренды земельного участка, свидетельства о ГРП № 04 АА 739517, 04 АА 739518 не изменялись и могут быть использованы для оценки по состоянию на 25 октября 2016 г. Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемые объекты оценки считаются свободными от каких – либо претензий или ограничений.						
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указаний диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.						

### 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата составления отчёта	31 октября 2016г.
Порядковый номер отчёта	28-15/27/Н

### 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика	ГУП Управление «Башмелиоводхоз» Республики Башкортостан.
Реквизиты Заказчика	450078, г. Уфа, ул. Ветошникова, д. 97, ОГРН 1020202364049 от 27.12.2002г.

## 2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	ООО «Ребус»
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № СОО/16001 от 14 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Место нахождения оценщика	450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 19 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Некоммерческое партнерство саморегулируемая организация «Свободный Оценочный Департамент» (НП СРО «СВОД»), находящееся по адресу: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202, запись о членстве специалиста-оценщика в реестре от 02 октября 2013 г. за №379.
Сведения о гражданской ответственности оценщика	Страховой полис № СОО/160012 от 14 марта 2016г. Сроком с 14.03.16 по 13.03.17 выдан ЗАО «Страховая компания «Выручим!» на 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

## 2.5. Декларация качества оценки

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

Подписавший данный Отчёт Оценщик настоящим удостоверяет следующее:

1. Отчёт об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости оцениваемого объекта, предназначенного для информирования Заказчика о величине стоимости объекта оценки.
2. Приведенные в Отчёте данные, на основе которых проводился анализ, были собраны Оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и навыков, и являются достоверными и не содержащими фактических ошибок.
3. Содержащийся в Отчёте анализ, мнения и заключения принадлежат самому Оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего Отчёта.
4. Оценка была проведена, а Отчёт составлен в соответствии:
  - с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29 июля 1998г.;

- с Федеральными стандартами оценки №1, №2, №3, №7 утвержденным Приказами Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297, №298, №299, от 25 сентября 2014 №611;
  - со стандартами и правилами оценочной деятельности саморегулируемой организации, в котором состоит Оценщик.
5. Оценщик, 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.
  6. Вознаграждение общества с ограниченной ответственностью «Ребус» не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования Заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в Отчёте.

## **2.6. Применяемые стандарты оценочной деятельности**

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

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.
4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённый Приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарт НП СРО «СВОД», утверждённый Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года. Оценщик обязан следовать этому Стандарту, как член СРО.

## **2.7. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения**

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

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оцениваемые объекты являются интегрированными системами с объектами недвижимости, но их оценка производится отдельно от последних.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.

8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.
9. В соответствии с предполагаемым использованием результатов оценки для продажи, определена рыночная стоимость на дату оценки. За временной лаг от даты определения стоимости до даты сделки могут произойти как макроэкономические изменения, так и изменения на рынке недвижимости, способные повлиять на мнение продавцов и покупателей относительно ценности объекта оценки.
10. При расчёте итоговой стоимости, объект оценки рассматриваются как единый объект недвижимости (имущественный комплекс) по заданию Заказчика оценки.

## 2.8. Общие понятия и определения

**Имущество** - объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и находящиеся в чьей-либо собственности.

**Оценка** - деятельность специалиста, обладающего подготовкой, опытом и квалификацией, по систематизированному сбору и анализу рыночных и нормативных данных, необходимых для определения стоимости различных видов имущества на основе действующего законодательства, государственных стандартов и требований этики.

**Право собственности** - согласно Гражданскому кодексу РФ, часть I, (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения имуществом.

**Объект оценки** – объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 3).

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** – дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 8).

**Итоговая величина стоимости объекта оценки** – определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 6).

**Метод оценки** – последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 7).

**Подход к оценке** – совокупность методов оценки, объединенных общей методологией (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №256, п. 7).

**Объект-аналог объекта оценки** – объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 14).

**Цель оценки** – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 3).

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны

сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон 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 открытом рынке 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме (Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2, п. 5).

**Срок экспозиции объекта оценки** – рассчитывается с даты предоставления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 12).

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

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

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

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО №1, п. 4).

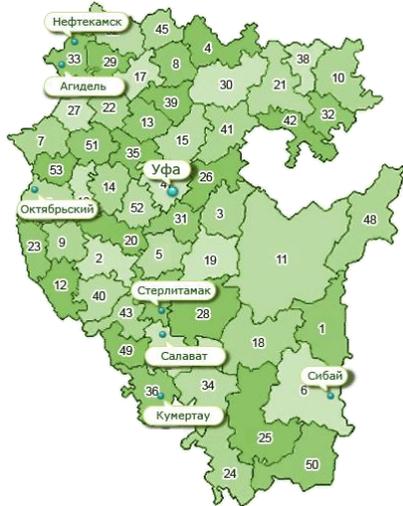
## Глава 3 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Описание среды месторасположения объекта оценки

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 Оренбургскими 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 чуваша, марийцы, украинцы, мордва, немцы и представители других национальностей.

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

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

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

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

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

Регион обладает высоким инвестиционным рейтингом и относится к субъектам страны с наименьшим инвестиционным риском. Республика Башкортостан имеет долгосрочный кредитный рейтинг международного рейтингового агентства Standard&Poor's на уровне ВВ+, прогноз «стабильный», и агентства Moody' на уровне Вa1 также с прогнозом «стабильный».

Кармаскалинский район образован 20 августа 1930 года; муниципальный район создан 1 января 2006 года. Кармаскалинский район расположен в центре Республики Башкортостан, в 50 км к юго-востоку от г.Уфы. Территория района составляет 175 тыс.га, в том числе 125 тысяч га — сельхозугодий, из них 75 тыс. га — пашни. Районный центр — село Кармаскалы, основан в 1758 году.

Кармаскалинский район относится к числу районов с наибольшей плотностью населения (более 30 чел. на кв/км). Численность населения района на 01.01.2016 года составляет 50276 человек, из них более 25,5 тыс. человек заняты в различных отраслях экономики.

В районе - 16 сельских поселений. Всего населённых пунктов-122. Зарегистрированы представители более 10 национальностей, преобладают башкиры- 39,6 %, русские-16,5%, татары-31,9 %, чуваша-9,3 %, мордва-0,9% и др.

### 3.2. Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Описание произведено по предоставленной документации и заявлений Заказчика, см. Приложение

#### Описание земельного участка по Данным ФГБУ «ФКПР» РБ.

**Таблица 5.**  
Описание земельного участка

Показатель	Значение
Местоположение:	Без координат границ, Башкортостан Респ, р-н Кармаскалинский, с/с Кармаскалинский
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	02:31:000000:194
Кад. квартал:	02:31:000000
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Башкортостан Респ, р-н Кармаскалинский, с/с Кармаскалинский
Категория земель:	Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения
Форма собственности:	Собственность публично-правовых образований
Кадастровая стоимость:	3 780 979,37 руб.
Уточненная площадь:	15 250 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	Для размещения производственных сооружений и объектов
Кадастровый инженер:	-
Дата постановки на учёт:	26.07.2004
Дата изменения сведений в ГКН:	15.10.2016
Дата выгрузки сведений из ГКН:	16.10.2016

**Таблица 6.**  
Описание строений, сооружений

№	Объект оценки	Литера	Год постройки, ввода в эксплуатацию	Общая информация, идентифицирующая объект оценки	Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки	Физическое состояние, износ (устаревание), текущее использование
1	Контора лаборатория	А	1974	Тип здания – отдельно-стоящее. Материал стен – кирпич; коммуникации – отопление, электроснабжение, водоснабжение, канализация.	Технический паспорт от 25.06.2004г., инв. №9376	Год постройки здания 1974 Состояние соответствует нормативному износу. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации после проведения текущего ремонта. Текущее использование – не используется.
2	Склад материалов	В	1979	Тип здания – отдельно-стоящее. Материал стен – кирпич; коммуникации – электроснабжение.	Технический паспорт от 25.06.2004г., инв. №9376	Год постройки здания 1979 Состояние соответствует нормативному износу. Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации после проведения текущего ремонта. Текущее использование – не используется.

Фотографии см. прилож.

**Таблица 7.**  
Балансовая стоимость

№	Объект оценки	Литера	Балансовая стоимость, руб.
1	Контора лаборатория	А	271168
2	Склад материалов	В	220453

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

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

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

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

## Глава 4 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

### 4.1. 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 учётом имеющихся объектов капитального строительства».

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

Данный анализ базируется на 4-х критериях:

**Физически возможные варианты использования.** Тип объектов оценки, проектные характеристики, особенности месторасположения дают возможность использования его в качестве административной и складской недвижимости с/х предприятия

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

**Юридически допустимое использование.** Оценщиком не выявлено ограничений, которые могут повлиять на использование данного объекта в качестве административной и складской недвижимости с/х предприятия.

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

У объектов оценки имеются все условия для того, чтобы использование данной недвижимости в качестве административной и складской недвижимости с/х предприятия было экономически целесообразно, при условии проведения некоторого текущего ремонта.

**Наиболее доходное использование.** Принимая во внимание сказанное выше, наиболее доходное использование земельных участков с имеющимися улучшениями – это использование его в качестве административной и складской недвижимости с/х предприятия.

### 4.2. Анализ рынка объекта оценки.

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

Общие проблемы в стране:

- Низкий уровень жизни;
- Высокий уровень коррупции;
- Проблемы межэтнического взаимодействия;
- Падение уровня образования;
- Ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;

- Проблемы предпринимательской деятельности;
- Экологические проблемы.

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

В 2016 году внутривластную ситуацию в России в значительной степени определяет экономическая обстановка, в том числе решение западных стран об отмене или продлении антироссийских санкций.

Однако степень влияния текущего кризиса на поведение рынка нежилой недвижимости даже в ближайшем будущем спрогнозировать с текущей позиции (на дату оценки) не представляется возможным. Много будет зависеть от отношений России со странами НАТО и США, от того каким образом разрешится кризис на Украине, от цен на нефть и т.д.

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

Объект оценки – контора лаборатория, склад материалов на земельном участке, расположенные в Кармаскалинском районе, Республики Башкортостан.

Сегмент рынка – административная и складская недвижимость с/х предприятия в Республике Башкортостан.

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

Анализ принят по данным: ООО КИТ «Инженеръ» за 1-е полугодие 2016г. (Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44)

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

Анализ принят по данным: ООО КИТ «Инженеръ» за 1-е полугодие 2016г. (Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44)

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

Необходимо отметить, что рынок земельных участков для коммерческого использования в Республике Башкортостан является неразвитым (неактивным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами разрешенного использования (видами деятельности): административная, развлекательная, торговая и т.д., - с одной стороны, и производственной и складской, - с другой стороны. Практически во всех открытых базах данных одни и те же объекты недвижимости предлагаются на продажу или в аренду в качестве торговых и в качестве административных, или сразу относятся к категории помещений (зданий) свободного назначения. Аналогично происходит по производственной и складской недвижимости. Кроме того, большая часть объектов недвижимости для перехода из одного сопоставимого по доходу вида деятельности в другой не требует значительных инвестиций.

1. Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России и Республике Башкортостан, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой.
2. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и, в частности, сегменте земельных участков внешне остается достаточно стабильной. При наличии выраженной динамики на понижение по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.
3. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже земельных участков под коммерческое использование в Республике Башкортостан

практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось.

4. На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.
5. С учётом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в Республике Башкортостан не представляется возможным.

#### **4.2.6. Основные ценообразующие факторы, их диапазоны, а так же внешние факторы влияющие на стоимость объекта оценки<sup>1</sup>.**

1. Условия финансирования сделки. Сделки купли-продажи объектов недвижимости в аспекте финансовых расчетов при их приобретении могут иметь разнообразные варианты, из которых можно выделить три типичных:
  - 1) расчёт покупателя с продавцом за счёт собственных денежных средств (в данном случае корректировка не требуется, т.к. сделки реализуются из текущей стоимости денег на дату продажи);
  - 2) получение покупателем кредита у финансовой структуры для приобретения объекта недвижимости (требуется проведение корректировки цены продажи на величину платы за кредит);
  - 3) финансирование сделки купли-продажи объекта недвижимости самим продавцом, т.е. предоставление им покупателю ипотечного кредита (применяется дисконтирование денежного потока ипотечного кредита при рыночной норме процента).
2. Условия сделки (чистота сделки). Сведения об необычных для рынка условиях продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости, связанной с особыми отношениями между продавцом и покупателем (родственные, финансовые, деловые и т.п.), недостаточностью времени экспозиции объекта недвижимости на рынке, отсутствием широкой гласности и доступности для всех потенциальных покупателей, в свободном доступе отсутствуют. Анализ рынка земельных участков проводился по объектам, представленным в свободном доступе, реализуемым в порядке публичного предложения.
3. Условия рынка (фактор торга, период экспозиции). Основная масса объектов представлена ценой предложения.

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

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

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

Срок экспозиции коммерческой недвижимости под производственно-складскую деятельность находится на высоком уровне – более 10 месяцев. В течение указанного

---

<sup>1</sup> По материалам «Справочника оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2014 год, Том 1 и данных АН «Авеню» (см. Приложение №3)

периода ярко выраженной динамики изменения цен на рынке производственной складкой недвижимости, как правило, не наблюдается, если не происходит кардинальных экономических изменений.

4. Местоположение можно подразделить на следующие категории:
  - престижность направления и удаленность от города, район расположения – это наиболее значимый фактор, стоимость производственной недвижимости, расположенной в разных районах одного населенного пункта, в зависимости от района, уровня его развитости, при прочих равных условиях, может отличаться в несколько раз;
  - расположение относительно крупных автодорог: в зависимости от удаленности от крупных автодорог стоимость производственно-складской недвижимости может измениться на 3-75% %;
5. Наличие или близость ж/д ветки может оказать влияние на стоимость объекта производственно-складского назначения в пределах 0-14%;
6. Также на стоимость влияет наличие коммуникаций (а именно отопления). Увеличение стоимости объекта в зависимости от наличия отопления может составлять от 0 до 26%.
7. Площадь строений. Как правило, объекты с большей площадью менее ликвидны, чем объекты с меньшей площадью, а значит, стоят дешевле из расчета на 1 единицу измерения. Необходимо отметить, что влияние фактора площади снижается (либо отсутствует) в зависимости местоположения, доступности коммуникаций: чем более престижно и выгодно местоположение, освоенность земельного участка, тем меньшее значение фактор площади оказывает на рыночную стоимость объекта.

По мнению специалистов на земельном рынке под производственно-складские цели можно выделить следующие сегменты в зависимости от площади: - до 100 кв.м, 100-300 кв.м, 300-1000 кв.м, более 1000. кв.м.

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

**Таблица 8.**

Основные внешние факторы, влияющие на стоимость производственно-складской недвижимости

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

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

## Глава 5 МЕТОДОЛОГИЯ ОЦЕНКИ. ОПИСАНИЕ ВЫБРАННЫХ ПОДХОДОВ И МЕТОДОВ ОЦЕНКИ.

### 5.1. Процесс оценки

Процесс оценки начинается с общего осмотра месторасположения объекта, а также описание объекта, определение его состояния и выделения особенностей. Следующий этап оценки - определение стоимости. Определение стоимости осуществляется с учётом всех факторов, существенно влияющих на ценность рассматриваемых объектов.

### 5.2. Принципы оценки

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

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

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

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

### 5.3. Подходы оценки. Обоснование использования подходов.

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.

При определении стоимости улучшенной недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком.

#### **Затратный подход.**

Согласно ФСО №1 п.18. «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых на приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учётом износа и устареваний»

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводства либо замещение объекта оценки»

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

#### **Вывод:**

Затратный подход применим.

### **Сравнительный подход.**

Согласно ФСО №1 п.12 «Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами»

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений»

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»

В результате изучения открытой информации в сети Internet (сайт [www.avito.ru](http://www.avito.ru)) и анализа сегмента рынка оцениваемой недвижимости в Республике Башкортостан, был сделан вывод о том, что для проведения сравнительного подхода не имеется достаточного количества информации.

#### **Вывод:**

Сравнительный подход не применяется.

### **Доходный подход.**

Согласно ФСО №1 п.15 «Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки»

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется 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».

В связи с нестабильной ситуацией в стране и регионе в целом, в политическом и экономическом аспектах, спадом экономического производства и деловой активности, невозможностью правдиво и в полном объёме спрогнозировать ожидаемые денежные потоки и в связи с этим произвести расчёты доходным подходом, оценщик принял решение отказаться от применения данного подхода.

#### **Вывод:**

Доходный подход не применяется.

Описание подходов и методов оценки представлено ниже.

## **5.4. Затратный подход**

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

### ***Определение рыночной стоимости права аренды земельного участка.***

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

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

### ***Определение рыночной стоимости улучшения.***

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

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

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

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

Расчёты по затратному подходу проводят в следующем порядке:

1. Определение полной стоимости замещения здания (сооружения);
2. Определение стоимостной величины износов: физического, функционального, внешней среды;
3. Корректировка полной стоимости воспроизводства (замещения) на величину износов;

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

1. Определение полной стоимости воспроизводства объекта - аналога на измеритель в базисном уровне цен (Ст) непосредственно по таблице УПВС.
2. Корректировка полной стоимости воспроизводства на измеритель в базисном уровне цен при отличии объекта - аналога от объекта оценки.

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

$$C_{69}^{nрив} = C_m \times \prod_{i=1}^n K_{np_i}, \quad (1)$$

где  $C_{69}^{nрив}$  – полная стоимость воспроизводства на измеритель с учётом поправок;

$C_m$  – полная стоимость воспроизводства измерителя в базисном уровне цен

$K_{np_i}$  – поправочные коэффициенты на следующие факторы:

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

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

$$C_{69} = C_{69}^{nрив} \times V(S,L), \quad (2)$$

где  $C_{69}$  – полная стоимость воспроизводства (замещения) оцениваемого здания (сооружения) в ценах 1969 г., руб.;

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

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

$$C_n = C_{69} \times I_m, \quad (3)$$

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

$I_m$  - индекс изменения цен на строительно-монтажные работы из базовых цен 1969 г. в текущие цены 2016 г.

Расчет индекса:

$$I_m = K_{84} \times K_{m84} \times K_m \times K_u \times K_{m1} \times K_{ндс} \quad (4)$$

где  $K_{84}$  - индекс перехода из сметных цен 1969 г. в сметные цены 1984 г. Источник - Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, (Приложение № I к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»), (для сельского строительства – 1,20)

$K_{m84}$  - Территориальные коэффициенты к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающие особенности изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имевшим областного деления (Приложение № 2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. № 94 «Об утверждении индексов»).  $T_{84} = 1,02$  (Для РБ).

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

$K_u$  – коэффициент, учитывающий инфляцию в строительстве

$K_{m1}$  – коэффициент, учитывающий прибыль инвестора

$K_{ндс}$  – коэффициент, учитывающий НДС.

Полный износ определяем следующим образом

$$K_{изн} = K_{физ.} \times K_{фун.} \times K_{внеш.}, \quad (5)$$

где  $K_{физ.}$  – коэффициент, учитывающий физический износ здания;

$K_{фун.}$  – коэффициент, учитывающий функциональный износ здания;

$K_{внеш.}$  – коэффициент, учитывающий внешний износ здания.

Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый и неустраимый.

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

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

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

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

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

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

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

$$I_{\text{физ}}^{\text{уст}} = \frac{\sum_{i=1}^n q_i J_i}{100}, \quad (6)$$

где  $q_i$  – фактический износ  $i$  – го конструктивного элемента, %;  
 $J_i$  – удельный вес стоимости конструктивного элемента в общей стоимости здания, %;  
 $n$  – номер конструктивного элемента.

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

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

$$НФИ_{к.ж.э} = (ВС_{эл} - \sum УФИ_{эл}) \frac{\Phi В_{эл}}{\Phi Ж_{эл}}, \quad (7)$$

где

$НФИ_{к.ж.э}$  – неустраняемый физический износ короткоживущего элемента;

$ВС_{эл}$  – полная восстановительная стоимость элемента на дату оценки;

$УФИ_{эл}$  – устранимый физический износ элемента;

$\Phi В_{эл}$  – фактический возраст элемента;

$\Phi Ж_{эл}$  – срок физической жизни элемента.

Стоимость неустраняемого физического износа долгоживущих элементов рассчитывается по формуле:

$$НФИ_{д.ж.э} = (ВС_{зд} - \sum УФИ_{зд} - \sum ОВС_{к.ж.э}) \frac{\Phi В_{зд}}{\Phi Ж_{зд}}, \quad (8)$$

где

$НФИ_{д.ж.э}$  – неустраняемый физический износ долгоживущих элементов здания;

$ВС_{зд}$  – полная восстановительная стоимость здания на момент оценки;

$УФИ_{зд}$  – устранимый физический износ здания;

$ОВС_{к.ж.э}$  – остаточная восстановительная стоимость короткоживущих элементов с неустраняемым физическим износом;

$\Phi В_{зд}$  – фактический возраст здания;

$\Phi Ж_{зд}$  – срок физической жизни здания.

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

Таблица 9.

Укрупнённая шкала физического износа

Физический износ	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, - % от восстановительной стоимости конструктивного элемента
0 - 20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт может производиться лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ.	0 - 11
21 - 40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального	12 - 36

		ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии.	
41 - 60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта.	38 - 90
61 - 80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а не несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	93 - 120
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100 % остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.	

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

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

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

Причины функционального износа:

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

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

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

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

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

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

- капитализацией потерь в арендной плате;

- капитализацией избыточных эксплуатационных затрат, необходимых для содержания здания в надлежащем порядке.

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

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

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

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

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

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

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

## 5.5. Сравнительный подход.

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 учётом 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

$$V = V_{ан} \times K_1 \times K_2 \times K_3 \times \dots \times K_m \pm V_{доп} \quad (9)$$

где:  $V_{ан}$  - цена объекта-аналога;  
 $K_1, K_2, K_3, K_m$  - корректирующие коэффициенты, учитывающие отличия в значениях параметров оцениваемых объекта и аналога;  
 $V_{доп}$  - цена дополнительных элементов, наличием которых отличается сравниваемый объект.

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем с учётом стоимости земельного участка исходя из формулы (10):

$$C_A = C_{зд} + C_{зем} = (Y_D^{зд} \times C_A) + (Y_D^{зем} \times C_A), \text{ где} \quad (10)$$

$C_A$  – стоимость аналога

$C_{зд}$  – стоимость улучшения земельного участка,

$C_{зем}$  – стоимость земельного участка,

$Y_D^{зд}$  – удельный вес улучшения в стоимости единого объекта недвижимости,

$Y_D^{зем}$  – удельный вес земельного участка в стоимости единого объекта недвижимости.

$$Y_D^{зем} = 1 - Y_D^{зд} \quad (11)$$

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

$$K_{изн} = \frac{1 - I_O}{1 - I_A}, \text{ где} \quad (12)$$

$I_O$  – физический износ объекта оценки,

$I_A$  – физический износ аналога

Скорректированная стоимость аналога рассчитывается по формуле:

$$C_A^{SKOPP} = K_{изн} \times C_{зд} + C_{зем} \quad (13)$$

Подставляя в формулу (11) формулы (8)-(10) трансформируем формулу (13) в следующей последовательности:

$$C_A^{SKOPP} = K_{изн} \times C_{зд} + C_{зем} = K_{изн} \times (Y_D^{зд} \times C_A) + ((1 - Y_D^{зд}) \times C_A) = K_{изн} \times Y_D^{зд} \times C_A + C_A - Y_D^{зд} \times C_A =$$

$$= C_A \times (K_{ИЗН} \times Y_{Д}^{3Д} - Y_{Д}^{3Д}) + C_A = C_A \times (Y_{Д}^{3Д} \times (K_{ИЗН} - 1)) + C_A = C_A \times (Y_{Д}^{3Д} \times (K_{ИЗН} - 1) + 1) =$$

$$= C_A \times \left( Y_{Д}^{3Д} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right)$$

Данной трансформированная формуле (13) присваивается отдельная нумерация (14):

$$C_A^{СКОРР} = C_A \times \left( Y_{Д}^{3Д} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (14)$$

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

$$K = \left( Y_{Д}^{3Д} \times \left( \frac{1 - I_O}{1 - I_A} - 1 \right) + 1 \right) \quad (15)$$

Корректировку цен продаж по отличию в физических износах аналога и объекта оценки выполняем по формуле (16):

$$Kq = \frac{(1 - Q_o)}{(1 - Q_A)} \quad (16)$$

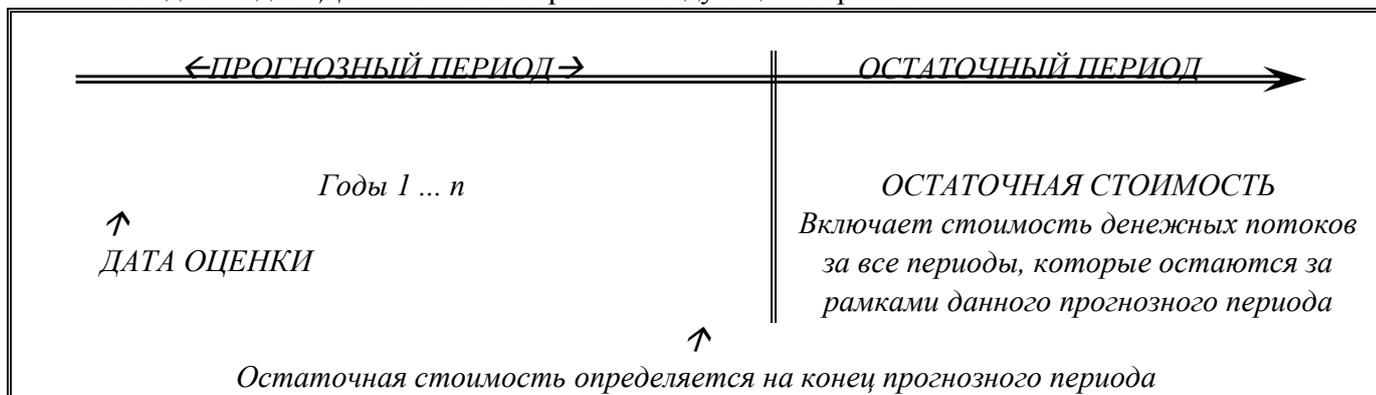
где  $Kq$  – корректировка на физический износ;  
 $Q_a$  – физический износ объекта – аналога;  
 $Q_o$  – физический износ объекта оценки.

## 5.6. Доходный подход.

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 **ДСФ** можно отобразить следующим образом:



Основные этапы применения метода дисконтированных денежных потоков (DCF):

- выбор модели денежного потока;
- определение длительности прогнозного периода;
- расчёт величины денежного потока для каждого года прогнозного периода;

- анализ рисков, связанных с получением денежного потока и определение ставки дисконта;
- дисконтирование денежных потоков прогнозного периода;
- расчёт и дальнейшая капитализация стоимости объекта в постпрогнозный период;

Базовая формула, используемая в методе дисконтированных денежных потоков:

$$PV = \sum_{i=1}^n CF_i \times \frac{1}{(1+d)^{i-0,5}} + \frac{CFF}{R}. \quad (17)$$

где:  $PV$  - текущая рыночная стоимость;  
 $CF_i$  – 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:

- анализ рынка аренды недвижимости,
- расчёт величины прибыли, которая будет капитализирована,
- расчёт ставки капитализации,
- определение величины рыночной стоимости,

Базовая формула, используемая в методе прямой капитализации:

$$PV = \frac{CF}{R}. \quad (18)$$

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 заёмного и собственного капитала;
4. Метод связанных инвестиций земли и здания;
5. Метод определения коэффициента капитализации с учётом возмещения капитальных затрат.
6. Метод Элвуда (метод капитализации заёмного и собственного капитала).

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:

$$R = \frac{I}{V}. \quad (19)$$

где:  $V$  – стоимость объекта-аналога;  
 $I$  – ЧОД оцениваемого объекта.

Наиболее часто метод рыночной экстракции реализуют в следующем варианте:

$$R = \frac{1}{k} \times \sum_{i=1}^k \frac{ЧОД_{0i}}{C_{0i}} = \frac{1}{k} \times \sum_{i=1}^k \frac{АП_{0i} \times (1 - a_0)}{C_{0i}}. \quad (20)$$

где:  $R$  - коэффициент капитализации;  
 $ЧОД$  - чистый операционный доход;  
 $C$  - стоимость актива;  
 $АП$  - годовая арендная плата;  
 $a$  - доля операционных расходов;  
 $k$  - объём выборки;

## Глава 6 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

### 6.1. Определение рыночной стоимости затратным подходом

#### *Расчёт произведен средствами Microsoft Excel без округления.*

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

#### **Оценка земельных участков**

На дату оценки, согласно предоставленным документам, оцениваемый земельный участок находится на правах собственности субъекта РФ – Республика Башкортостан.

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

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

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

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

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

#### **Определение стоимости права аренды земельных участков**

На рынке было найдено достаточное количество аналогов для расчёта методом сравнения продаж. Сопоставление объектов в разных населенных пунктах, но в одном социально-экономическом регионе Оценщик считает корректно, поскольку все субъекты расположены в одном социально-экономическом пространстве. Аналоги см. Приложение.

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

**Таблица 10.**  
Земельный участок площадью 15 250 кв.м

	<b>Аналог №1</b>	<b>Аналог №2</b>	<b>Аналог №3</b>	<b>Объект оценки</b>
Местоположение	РБ, Иглинский район	РБ, Демский район	РБ, Уфимский район	РБ, Кармаскалинский район
Адрес	РБ, Иглинский район, ул. Журавлиная	РБ, Демский район.	Уфимский район, д. Дорогино	Кармаскалинский район, с/с Кармаскалинский.
Площадь, га.	1,7	1	1,65	1,525
Площадь, кв.м.	17 000	10 000	16 500	15 250
Цена предложения (продажи), руб.	1 800 000	1 700 000	2 990 000	
Цена предложения (продажи) за 1 кв.м., руб	105,88	170	181,21	
Назначение	Сельхозназначения	Промназначения	Сельхозназначения	Промназначения
Коммуникации	электричество	отсутствуют	отсутствуют	электричество, газ, водопровод
Условия финансирования	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	типичные для рынка продажи ЗУ	
Дата предложения (продажи)	17.09.16	14.09.16	05.09.16	
Фактический срок экспозиции на рынке	меньше 1 месяца	меньше 1 месяца	меньше 1 месяца	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	
Поправка на торг, %	-22,2%	-17,9%	-22,2%	
Корректирующий коэффициент	0,778	0,821	0,778	
Абсолютная величина корректировки, %	22,2%	17,9%	22,2%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	82,4	139,6	141,0	
Корректировка на наличие электричества	1,00	1,17	1,17	
Абсолютная величина корректировки, %	0,00%	17,00%	17,00%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	82,4	163,3	165,0	
Корректировка на наличие газоснабжения	1,16	1,16	1,16	
Абсолютная величина корректировки, %	16%	16%	16%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	95,6	189,4	191,3	
Корректировка на наличие водопровода	1,15	1,15	1,15	
Абсолютная величина корректировки, %	15,00%	15,00%	15,00%	
Скорректированная цена, руб./кв.м	109,9	217,8	220,0	
Передаваемые имущественные права, ограничения	право собственности	право аренды	право собственности	право аренды
Корректировка на вид передаваемых прав	0,87	1,00	0,87	
Абсолютная величина корректировки, %	13,0%	0,0%	13,0%	
Скорректированная цена, руб.	95,60	217,84	191,44	
Местоположение объекта	Иглинский район.	Демский район	Уфимский район.	Кармаскалинский район.
Статус населенного пункта (критерий деления по Лейферу)	населенные пункты в ближайшей окрестности	областной центр	областной центр	райцентр с/х районов
Коэффициент по Лейферу	0,81	1,00	1,00	0,57
Коэффициент, учитывающий месторасположение объекта аналога и объекта оценки	0,704	0,570	0,570	
Абсолютная величина корректировки, %	29,6%	43,0%	43,0%	
Скорректированная цена, руб.	67,28	124,17	109,12	
Коэффициент корректировки на размер земельного участка по А.Д. Власову	0,802	0,839	0,804	0,810
Расчетный коэффициент корректировки на размер земельного участка	1,009	0,965	1,007	
Абсолютная величина корректировки, %	0,9%	3,5%	0,7%	
Скорректированная цена, руб.	67,90	119,79	109,85	

Назначение	Сельхозназначения	Промназначения	Сельхозназначения	Промназначения
Поправка на назначение	49,0%	0,0%	49,0%	
Корректирующий коэффициент	1,49	1,00	1,49	
Скорректированная цена, руб.	101,17	119,79	163,68	
Сумма всех корректировок, %	145,8%	112,4%	175,9%	
Удельный вес аналога	0,320	0,415	0,265	
Компонент итоговой стоимости, руб.	32,4	49,7	43,4	
Итоговая величина рыночной стоимости 1 кв.м.				125,5
Итоговая величина рыночной стоимости				1 913 467
<b>Итоговая величина рыночной стоимости с общепринятым округлением</b>				<b>1 913 000</b>

#### Примечания к таблице:

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

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

**Корректировка на торг.** Сделки купли-продажи на дату оценки не совершены ни по одному объекту. В объявлении указана цена предложения, которая изначально, как правило, увеличена на торг, в противном же случае продавец указывает в объявлении «без торга». Для перевода цены предложения в цену сделки необходимо ввести корректировку на торг определяется исходя из возможности снижения продажной цены в процессе торга (переговоров). Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3. (таблица на стр.292). Скидка на торг на цены земельных участков сельхозназначения и промназначения принята по нижней границе доверительного диапазона для неактивного рынка, и составляет -22,2% и 17,9%.

**Корректировка на наличие коммуникаций.** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3. (Наличие: электричества, водопровода и канализации, газоснабжения) (таблица на стр. 213).

**Корректировка на вид передаваемых прав.** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3. (таблица на стр. 143).

**Корректировка на местоположение.** Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 3. (таблица на стр. 53). Скидка на местоположение принята по соотношению коэффициентов, отражающих положение населенных пунктов объекта оценки и объектов аналогов по отношению к областному центру.

**Корректировка на площадь.** Коэффициент рассчитан с применением результатов исследования А.Д. Власова в статье «Проблемы кадастровой оценки земельных участков под промышленными объектами в поселениях (модель влияния размера земельного участка на его рыночную стоимость) /Имущественные отношения в РФ, 2005 №1(40)

Последовательность определения коэффициента корректировки:

1. Введение данных вышеуказанной статьи А.Д. Власова в таблицу значений, см. табл. №11 настоящей экспертизы.
2. Составление по этой таблице графика функций и построение линии тренда с выведением уравнения зависимости стоимости земельных участков от площади по средством программы Microsoft Excel.
3. Определение, согласно полученного уравнения, коэффициентов для объектов аналогов и объекта оценки.
4. Определение коэффициента корректировки на площадь для каждого аналога по соотношению полученных коэффициентов, см. Табл. №12.

Таблица 11.

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

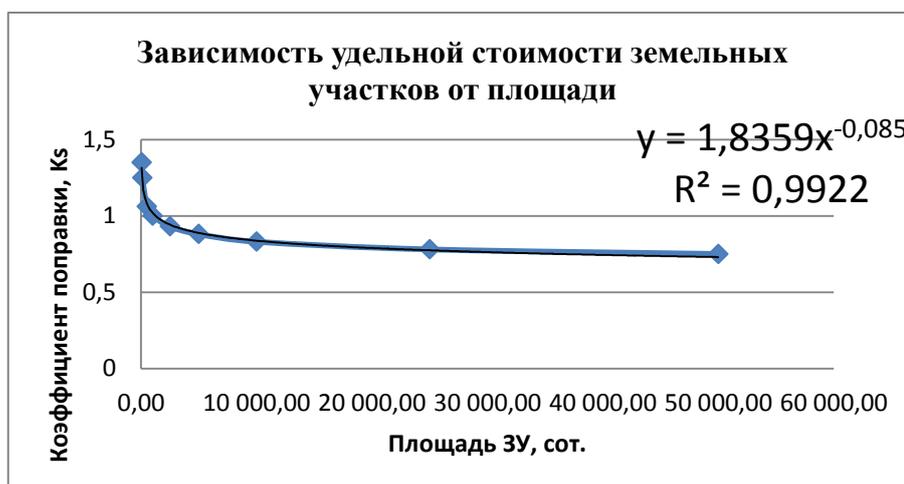


Таблица 12.

Наименование	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3	Объект оценки
Коэффициент корректировки на размер земельного участка по А.Д. Власову	0,802	0,839	0,804	0,810
Расчётный коэффициент корректировки на размер земельного участка	1,009	0,965	1,007	

**Удельный вес.** При расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объектов экспертизы, 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:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK1 + 1/CK2 + 1/CK3},$$

где:

CK1 - сумма корректировок по аналогу №1

CK2 - сумма корректировок по аналогу №2

CK3 - сумма корректировок по аналогу №3

## Оценка улучшений.

В связи с имеющейся для оценки информацией, определение полной стоимости затрат на замещение (воспроизводство) произведено с помощью сборников УПВС

Под определением «Полная стоимость затрат на замещение» (далее ПСЗ) понимается стоимость создания объекта, являющегося копией соответствующего объекта оценки с аналогичными полезными свойствами без учёта износа объекта оценки.

В данном случае, в качестве ПВС рассматривается стоимость строительства аналогичного нового объекта.

В практике оценки существует несколько методов определения ПВС:

1) путём привлечения специалистов и составления сметы на строительство оцениваемых строений – в данном случае этот метод не применим в связи с высокой стоимостью услуг специалистов по составлению смет (около 1% от рассчитанной сметной стоимости – что не отражает средней стоимости услуг по оценке, установленных в г. Уфе);

2) определение ПВС путем подбора аналога на рынке - вновь построенного строения с аналогичными полезными свойствами. Данный метод применим при оценке массовых объектов недвижимости (например, квартиры и встроенные в жилые дома помещения в районах с развитым рынком купли-продажи недвижимости).

3) путем подбора аналога (объекта с аналогичными полезными свойствами) по какому-либо нормативному сборнику.

При расчете ПВС строений Объектов оценки был применен третий метод оценки с применением нормативных сборников.

Укрупненные показатели, приведенные в сборниках УПВС, составлены в ценах и нормах, введенных с 01 января 1969г.

Для пересчета в цены 1984 года применяется индекс пересчета, утвержденный постановлением Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983 года, для отрасли «Сельское строительство» – 1,20, территориальный коэффициент для БАССР – 1,02.

Пересчет стоимости строительства из цен 1984 года в текущие цены производится по данным справочника Ко-Инвест №96. (стр. 41)

Коэффициент инфляции определен по данным справочника Ко-инвест №96 (стр. 71)

Полученная величина должна быть увеличена на сумму предпринимательского дохода. К п.и. – коэффициент прибыли инвестора, осуществляющего строительство объекта с целью получения прибыли. Данный коэффициент рассчитан исходя из того предположения, что стоимость строительства должна как минимум покрывать платежи за пользование кредитом за весь период строительства и реализации объектов.

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта

Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости», Нижний Новгород, 2016 год, Том 1, ч. 2, стр. 85. (Универсальные объекты сельскохозяйственного назначения – 16% , верхнее значение расширенного диапазона в виду сложной экономической обстановки в стране и желанием инвесторов получить большую прибыль на вложенные средства)

Расчёты улучшений приведены ниже в таблицах.

**Таблица 13.**  
Расчёт индекса

п/п	Объекты оценки	Материал стен	Литера	Класс конструктивных систем	Индекс перевода 1969-1984*	Территориальный коэффициент для РБ	Индекс перевода 1984г. - июль 2016 (Ко-Инвест.№96)	Коэффициент инфляции с июля 2016 - дата оценки (Ко-Инвест №96)	Прибыль инвестора	НДС	Индекс 1969-дата оценки
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	кирпич	А	КС-1	1,20	1,02	75,339	1,07	1,16	1,18	135,1
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	кирпич	В	КС-1	1,20	1,02	75,339	1,07	1,16	1,18	135,1

**Таблица 14.**  
Расчёт стоимости затрат на воспроизводство (замещения) без учёта износа

№ п/п	Наименование постройки	Аналог УПВС (Сб/табл)	Стоимость 1 м3 (1 м2, 1м, 1 ед.) аналога в ценах 1969г.	Коэффициент, учитывающий отличие по группе капитальности (из технической части)	Коэффициент, учитывающий конструктивные отличия	Коэффициент приведения к климатическим условиям *	V (S,L,N)	Индекс 1969-дата оценки	Полная стоимость замещения (воспроизводства) в ценах 1969г.
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	Сб №26, Табл. 91	20,2	1	1,00	1,09	4 239	135,06	12 605 637
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	Сб №6, Табл. 69	13,6	1	0,91	1,12	1 635	135,06	3 060 833

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

#### **Расчёт износа.**

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

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

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

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

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

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

Расчёт физического износа см. Приложение №8.

**Внешний износ** не определён.

**Функциональный износ** не определён.

**Таблица 15.**  
Расчёт стоимости улучшений с учётом износа

№ п/п	Объекты оценки	Полная стоимость затрат на замещение (воспроизводство), руб.	Физический износ, %	Функциональный износ, %	Внешний (экономический) износ, %	Общий накопленный износ, %	Стоимость улучшений, руб.
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	12 605 637	67,36	0	0	67,4	4 114 000
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	3 060 833	54,85	0	0	54,8	1 382 000

### Стоимость объектов недвижимости определенная затратным подходом.

**Таблица 16.**  
Расчёт стоимости единого объекта недвижимости

№	Объекты оценки	Рыночная стоимость, руб.
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	4 114 000
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	1 382 000
3	Право аренды земельного участка с кадастровым номером 02:31:000000:194	1 913 000
	<b>ИТОГО</b>	<b>7 409 000</b>

## 6.2. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

Согласно ФСО №1 итоговая стоимость объекта оценки определяется путем расчёта стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Поскольку в своих расчётах Оценщик исключил два из трёх существующих подходов к оценке (сравнительный и доходный), весовая доля затратного подхода принята за единицу (100%).

В результате проведенного анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объектов оценки:

**Таблица 17.**  
Результаты оценки:

№ п/п	Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	ОКС: нежилое строение – контора лабораторная.	4 114 000	Не применялся	Не применялся	100	0	0	4 114 000
2	ОКС: нежилое строение – склад материалов.	1 382 000	Не применялся	Не применялся	100	0	0	1 382 000
3	Право аренды з/у	1 913 000	Не применялся	Не применялся	100	0	0	1 913 000
	<b>Итого</b>							<b>7 409 000</b>

## Глава 7 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

### 7.1. Перечень использованных данных и источников их получения

Таблица 18.

№	Используемые данные	Источник информации*
1	Данные о РБ	ru.wikipedia.org
2	Анализ рынка недвижимости	Анализ принят по данным: ООО КИТ «Инженеръ» за 1-е полугодие 2016г.(Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44)
3	Данные для расчётов	Сайт бесплатных объявлений avito.ru и другие интернет ресурсы, указанные по тексту отчёта.

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

Таблица 19.

№	Документ*
1	Договор аренды №172
2	Технический паспорт № 9376
3	Свидетельство о ГРП № 04 АА 739517, 04 АА 739518
4	Справка о балансовой стоимости

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Земельный кодекс Российской Федерации
3. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
4. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
5. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
6. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
7. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2014 от 28.10.2014г.
8. ГОСТ Р 51195.0.02-98. «Единая система оценки имущества. Термины и определения».
9. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков №568-р, утверждённые распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г.
10. Разъяснения по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, Издательство «Экономика», М., 1970 год.
11. 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)
12. СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», М., Стройиздат, 1986 г.
13. Справочник Ко-Инвест «Индексы цен в строительстве», №95 (2016 г.);

14. Справочник оценщика недвижимости. Том 1,2,3. (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, 2016).
15. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова «Оценка недвижимости». Учебное пособие. Москва, «Финансы и статистика», 2004 г.
16. С.Е.Фомин «Методика оценки износа и остаточного срока эксплуатации строения», Межотраслевой институт повышения квалификации кадров при Санкт-Петербургском ГТУ, С.-П., 1994г.
17. Р.М. Зайнуллин «Методическое пособие «Оценка стоимости прав на земельный участок», Уфа, РИО БашГУ, 2005г.
18. А.В.Каминский, Е.М.Трейгер «Анализ практики оценки недвижимости», Международная академия оценки и консалтинга, М., 2004г.
19. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
20. Ю.В. Бейлезон. «Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости», Москва, 2001 г.

## Глава 8 ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

Номер	Наименование
Приложение №1	Фотографии и Акт осмотра
Приложение №2	Документы, предоставленные Заказчиком
Приложение №3	Аналоги для расчёта земельного участка
Приложение №4	Анализ рынка
Приложение №5	Аналоги УПВС для расчёта затратным подходом
Приложение №6	Копии страниц справочника Лейфера
Приложение №7	Информация для расчёта затратным подходом
Приложение №8	Расчет износа
Приложение №9	Документы Исполнителя, подтверждающие право на осуществление оценочной деятельности

## ПРИЛОЖЕНИЯ