



ООО «Оценочная компания «Стандарт»

ОГРН 1030204122882. ИНН 0275042358, КПП 027501001
✉ 450074, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. З.Бишевой 17 оф. 1
☎ (347) 2983441. E-mail: kanter@list.ru

ОТЧЁТ ОБ ОЦЕНКЕ № 110/17

Объектов недвижимости принадлежащих ОАО "Зирганская МТС" расположенных по адресу :РБ,Бижбулякский р-н,с.Бижбуляк, ул.Строительная, д. 22/Л

Дата оценки:	20.04.2017г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	ОАО "Зирганская МТС"
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	09.06.2017г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №68/16 от 15.07.2016г., и задание на оценку №2 от 21.03.2017г .

Объект оценки: Объекты недвижимости принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная, д,22/Л в составе:

Таблица 1.1

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м2	литера	инвентарный номер	кадастровый номер
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	65	02:12:030103:176
2	Галерея	1984	126,3	Д1	65	02:12:030103:176
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	67	02:12:030103:175
4	Котельная	2000	14,1	Е1	68	02:12:030103:175
5	Котельная	2000	14,6	Е2	69	02:12:030103:175
6	Трансфор. Подстг	1984	44,1	Н	1030	
7	Здание КПП		4		1028	
	Итого		5073,9			

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) 20.04.2017г.

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право собственности.

Оценка была произведена в соответствии с требованиями Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ, (в действующей редакции) "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.07.2015), Федеральными стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности ФСО №1 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297, ФСО №2 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298, ФСО №3 утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299, ФСО №7 утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611.

Оценка объекта оценки производилась на основании: - анализа правовой, технической и другой документации;- представленной информации о фактическом состоянии объектов оценки;- анализа информации относительно реально сложившихся уровней цен на аналогичные объекты, материалы и расценки на работы, нормативно устанавливаемых коэффициентов и законодательных актов, связанных с объектами оценки;- использования общепринятых подходов и методов оценки.

Отдельные части настоящей оценки могут трактоваться только в связи с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов. Данный раздел не является Отчётом об оценке, а только предваряет его. Всю информацию, расчёты, допущения, ограничения и пределы применения полученных результатов, использованные при определении стоимости объектов оценки, Вы найдете в соответствующих разделах Отчёта. Если у Заказчика оценки возникнут какие-либо вопросы по настоящему Отчёту или мы можем далее быть полезны, обращайтесь непосредственно к авторам данного Отчёта.

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная, д,22/Л. Полный перечень объектов представлен в таблице 1.1. Объекты расположены на земельном участке, общей площадью 16898 кв.м., кадастровый номер 02:12:030103:112, назначение: для размещения производственной базы, находится на землях населенных пунктов, адрес земельного участка РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная. Участок находится на правах аренды сроком до 02.09.2059г.(№ 02-04-47/017/2010-191 от 02.09.2010). В границах данного земельного участка располагается земельный участок кадастровый номер 02:12:030103:51 общей площадью 35 м2 назначение для обслуживания комплектной трансформаторной подстанции, на данном участке находится здание трансформаторной подстанции литера Н.

1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

В процессе оценки, проведенной в соответствии с примененными стандартами оценки и общепринятыми понятиями в оценочной деятельности, получены следующие результаты расчетов стоимости объекта оценки при применении различных подходов к оценке:

Таблица 1.2

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м ²	литера	Доходный подход руб.	результат сравнительного подхода, руб.	затратный подход
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	5312197,97	4 211 313	не применялся
2	Галерея	1984	126,3	Д1	540526	427 890	не применялся
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	8791817	7 061 255	не применялся
4	Котельная	2000	14,1	Е1	48424	38 524	не применялся
5	Котельная	2000	14,6	Е2	50141	39 890	не применялся
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	109513	87 957	не применялся
7	Здание КПП		4		17119	13 552	не применялся
	Итого		5073,9		14 869 738	11 880 379	

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Основываясь на проведенных нами исследованиях и произведенных расчетах, мы пришли к выводу об итоговой величине стоимости объекта оценки:

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составляет

Таблица 1.3

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м ²	литера	инвентарный номер	кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	прописью
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	65	02:12:030103:176	4761800	четыре миллиона семьсот шестьдесят одна тысяча восемьсот
2	Галерея	1984	126,3	Д1	65	02:12:030103:176	484200	четыреста восемьдесят четыре тысячи двести
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	67	02:12:030103:175	7926500	семь миллионов девятьсот двадцать шесть тысяч пятьсот
4	Котельная	2000	14,1	Е1	68	02:12:030103:175	43500	сорок три тысячи пятьсот
5	Котельная	2000	14,6	Е2	69	02:12:030103:175	45000	сорок пять тысяч
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	1030		98700	девяносто восемь тысяч семьсот
7	Здание КПП		4		1028		15300	пятнадцать тысяч триста
	Итого		5073,9				13 375 000	тринадцать миллионов триста семьдесят пять тысяч

1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки

Ограничения и пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).

Директор ООО "Оценочная компания "Стандарт":

Кантемиров Кирилл Эдуардович,

Оценщик:

Кантемирова Алла Вадимовна

Оглавление

1. Основные факты и выводы	2
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	2
1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	3
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки.....	3
2. Общие сведения	5
2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике	5
2.1.1. Сведения о заказчике оценки.....	5
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки.....	5
2.1.3. Сведения об оценщике.....	5
2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке	6
2.3. Задание на оценку.....	6
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности.....	8
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	8
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки	9
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
5. Методологические основы проведения оценки	12
5.1. Основные понятия и определения в оценке.....	12
5.2. Подходы и методы оценки.....	13
6. Описание объекта оценки	16
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	16
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях.....	16
6.1.2. Описание и анализ местоположения.....	17
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях.....	20
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.....	22
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	22
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость.....	22
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	22
7. Анализ рынка объекта оценки	22
8. Анализ наиболее эффективного использования	37
9. Описание процесса оценки объектов оценки	38
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	38
10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов	39
11. Применение доходного подхода с приведением расчетов	46
11.1. Последовательность определения стоимости.....	47
11.2. Анализ арендных ставок.....	48
12. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	53
13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке	56
14. Список использованной литературы и нормативных документов	56
15. Перечень приложений	57
16. Приложения	58

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	20.04.2017г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	9.06.2016
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	110/17
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	20.04.2017г

2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике**2.1.1. Сведения о заказчике оценки**

<i>Заказчик оценки:</i>	Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС» место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231 ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, р/с 40702810906360130380, Отделение № 8598 Сбербанка России, БИК 048073601, Кор/счет 30101810300000000601
-------------------------	--

2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Место нахождения: 450019, РБ, г.Уфа, ул. Благоварская, д.12. Почтовый адрес: 450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишиевой 17 оф.1
<i>Контактная информация об Исполнителе договора на проведение оценки:</i>	Тел.: (347) 2983441 Адрес электронной почты (E-mail): kanter@list.ru .
<i>Сведения о страховании ответственности юридического лица - Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Страховой полис ООО «Оценочная компания «Стандарт» №433-545-069997/16 от 02.11.2016г выдан Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» период страхования с 18 ноября 2016 года по 17 ноября 2017 года, страховая сумма 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.

2.1.3. Сведения об оценщике

оценщик Кантемирова Алла Вадимовна	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:</i>	Член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (сокращенно Ассоциация «Кадастр-оценка»): включена Федеральной Регистрационной Службой Министерства юстиции РФ в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15.03.2010 г. за № 0010 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501 Телефон:(495) 989-23-59 Эл.почта: kadastr-ocenka@yandex.ru
<i>Информация о членстве Оценщик в СРО:</i>	Регистрационный № 00710 в Реестре оценщиков Ассоциации «Кадастр-оценка» от 30.04.2015г.

Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Профессиональное образование (переподготовка) по квалификации: "Оценка стоимости предприятия (бизнеса)": Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2003г. Диплом ПП-№ 235227. Повышение квалификации по специальности «Оценочная деятельность». Башкирская академия государственной службы и управления при Президенте Республики Башкортостан. 2006 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности Оценщика:	Страховой полис специалиста оценщика 433-545-069333/16 выдан Кантемировой А.В. Открытым страховым акционерным обществом «Ингосстрах» период страхования с 10 ноября 2016 года по 09 ноября 2017 года, страховая сумма 15 000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей, лимит ответственности на один страховой случай 15000 000 (Пятнадцать миллионов) рублей.
Стаж работы в области оценки:	с 2004г.
Номер контактного телефона, почтовый адрес, адрес электронной почты	Тел.: (347) 2983441. Адрес:450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб Бишевой 17 оф.1 Адрес электронной почты (E-mail): centra@list.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №8 от 01.06.2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. 3) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 4) Вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. 5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. 6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная, д,22/Л						
Состав объекта оценки		Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м ²	литера	инвентарный номер	кадастровый номер
	1	Административное здание	1984	1330,4	Д	65	02:12:030103:176
	2	Галерея	1984	126,3	Д1	65	02:12:030103:176
	3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	67	02:12:030103:175
	4	Котельная	2000	14,1	Е1	68	02:12:030103:175

	5	Котельная	2000	14,6	Е2	69	02:12:030103:175
	6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	1030	
	7	Здание КПП		4		1028	
		Итого		5073,9			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики:	Документы, содержащие такие характеристики: Выписка из ЕГРП от 17.03.2017, технические паспорта Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г						
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки.	право собственности 100%, без ограничения (обременения)						
Цель оценки:	Определение рыночной стоимости						
Предполагаемое использование результатов оценки (задачи и назначение проведения оценки):	Реализация в рамках конкурсного производства						
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:	Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки).						
Вид стоимости объекта оценки:	Рыночная						
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости):	20.04.2017г						
Допущения на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> • В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. • Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. <ul style="list-style-type: none"> • В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. 						

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

<p>Применяемые стандарты оценочной деятельности:</p>	<p>В отчете применены стандарты оценки:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и определяет общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки, применяемые при осуществлении оценочной деятельности. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и раскрывает цель оценки, предполагаемое использование результата оценки, а также определение рыночной стоимости и видов стоимости, отличных от рыночной. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности; - Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО N 3)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299. <i>Обоснование применения:</i> Настоящий федеральный стандарт оценки разработан с учетом международных стандартов оценки и устанавливает требования к составлению и содержанию отчета об оценке, информации, используемой в отчете об оценке, а также к описанию в отчете об оценке применяемой методологии и расчетам. Отчет об оценке составляется по итогам проведения оценки. Настоящий федеральный стандарт оценки является обязательным к применению при осуществлении оценочной деятельности. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки; - Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611; <i>Обоснование применения:</i> разработан с учетом международных стандартов оценки и федеральных стандартов оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» и определяет требования к проведению оценки недвижимости. Настоящий Федеральный стандарт оценки развивает, дополняет и конкретизирует требования и процедуры, установленные ФСО № 1, ФСО № 2, ФСО № 3, и является обязательным к применению при оценке недвижимости; - Стандарты и правила НП "Кадастр-оценка", Правила деловой и профессиональной этики некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка». Настоящие Правила деловой и профессиональной этики (далее — Правила) разработаны в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 г. «Об оценочной деятельности в Российской Федерации». И обязательны к применению для членов НП «Кадастр-оценка» в соответствии с Положением о членстве НП «Кадастр-оценка» от 16.02.2010г.
---	--

2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки

<p>Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации</p>	<p>См. раздел “Список использованной литературы и нормативных документов”</p>
<p>Перечень используемых документов и источников информации, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки</p>	<p>См. раздел “Перечень документов и источников информации, использованных при оценке”</p>

3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

В соответствии с договором, основной целью настоящего исследования является определение **рыночной стоимости** объекта оценки с целью реализации в рамках конкурсного производства

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

- Заклучить с Заказчиком договор на проведение оценки;
- Составить программу и план проведения оценки.
- Осуществить сбор и анализ необходимой информации.
- Осуществить анализ полученных данных в контексте различных подходов к оценке.
- Провести необходимые расчёты стоимости объектов оценки.
- Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке.
- Составить Отчёт об оценке объектов оценки.

Решение поставленных задач предполагает несколько взаимосвязанных шагов:

В рамках договора определить (согласовать) дату, на которую будет определена стоимость.

В рамках договора определить (согласовать) Программу оценки после анализа общих факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, количество и уровень квалификации экспертов, стоимость и сроки работы в зависимости от сложности поставленного задания.

В рамках договора на проведение оценки составить План работы после анализа конкретных факторов, влияющих на стоимость объектов оценки, где определить состав данных, необходимых для дальнейшего получения в целях решения поставленной задачи.

В рамках договора на проведение оценки составить общий календарный График работ.

Установить количественные и качественные характеристики объектов оценки, а также имущественные права, соответствующие этим объектам.

Провести идентификацию объектов оценки, включающую общий осмотр объектов оценки, их описание, определение фактического состояния и выделение особенностей.

Установить наличие возможных правовых ограничений, которые способны повлиять на стоимость объектов оценки: ограничение прав собственности, залоговые обязательства, право аренды и т.п.

Провести краткий макроэкономический анализ и дать прогноз развития экономики РФ и региона.

Определить отрасли экономики, рынков и его секторов, к которым относятся объекты оценки, и провести анализ истории, структуры, текущей конъюнктуры и тенденций.

Определить возможность применения традиционных подходов к оценке, учитывая виды определяемых стоимостей объектов оценки, цели и задачи (назначение) оценки, специфику объектов оценки, характер и полноту полученной информации, текущее состояние экономики и отрасли. При необходимости обосновать отказ от применения соответствующих подходов к оценке объектов оценки.

Выбрать для применения метод (методы) оценки в рамках каждого из применяемых подходов к оценке для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки.

Выбрать для применения методологию и нормативы оценки для определения соответствующего вида стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка.

Осуществить необходимые расчёты стоимости объектов оценки в пределах выбранных методов оценки с учетом количественных и качественных характеристик объектов оценки, результатов анализа рынка, а также другой полученной и обработанной информации.

При использовании 2-х и более методов в рамках применения одного подхода провести согласование полученных результатов в рамках применения этого подхода.

Провести согласование результатов, полученных при применении различных подходов к оценке, обобщая полученные данные и вводя заключительные поправки, и определить итоговую величину стоимости объектов оценки.

Составить Отчёт об оценке и представить Заказчику.

4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения

Отчёт об оценке представляет собой документ, в который включены данные, использованные Оценщиком или Оценщиками (далее – Оценщик), их экономический анализ, и отражает профессиональное мнение Оценщика в отношении установленной стоимости объектов оценки. Нижеследующие условия, предположения, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего Отчёта.

Общие условия:

- Анализ, мнения и выводы были получены, а настоящий Отчёт об оценке составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.98г. №135-ФЗ и применяемыми Стандартами и правилами оценочной деятельности.
- Настоящий Отчёт об оценке (или любая его часть) может быть использован только на условиях, предусмотренных соответствующим Договором на проведение оценки или дополнительными соглашениями с Заказчиком оценки.
- Настоящий Отчёт об оценке достоверен только в полном объеме и в изложенной последовательности, лишь в целях оценки и для предполагаемого использования результатов оценки (задач и назначения проведения оценки), определенных заданиями на оценку и указанных в Отчёте.
- Пределы применения полученных итоговых и промежуточных результатов оценки ограничены целями оценки и предполагаемым использованием результатов оценки (задачами и назначением проведения оценки), если иное не оговорено специально.
- Любое использование результатов расчетов стоимости объектов оценки в других целях, а также любое использование промежуточных расчетных данных, полученных в процессе оценки, и отдельных частей работы не отражает точку зрения Оценщика.
- Оценщик не предоставляет дополнительных консультаций по данному Отчёту об оценке, если иное не оговорено специально.
- Размер вознаграждения Оценщика ни в какой степени не связан с выводами о стоимости объектов оценки.

Экспертиза вещных прав на объект оценки:

- Достоверность имущественных прав на объект оценки (вещных и не вещных) принимается по информации от Заказчика оценки.
- Оценщик исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативно-законодательных документов государственного и местного уровней, если иное не оговорено специально.
- Имущественные права на объект оценки (в т.ч. — права собственности) рассматриваются свободными от каких-либо претензий, ограничений, удержаний или долговых обязательств под заклад (заклад), если иное не оговорено специально.

Достоверность фактов, информации и расчетов:

- По мнению Оценщика, информация, оценки и мнения, содержащиеся в настоящем Отчёте об оценке, были получены из достоверных и надежных источников.
- Оценщик исходил из того, что предоставленная Заказчиком информация является точной и достоверной, и не проводил ее перепроверку.
- Оценщик не предоставляет гарантий или иных форм подтверждения полной достоверности информации, полученной из сторонних источников, и не принимает на себя ответственность за абсолютную точность этих данных, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов и распечаток.
- Все примененные методики расчетов приведены в примененных Стандартах и правилах оценки, в соответствующей нормативной, научной и учебно-методической литературе, список которой указан ниже, поэтому там, где это возможно и необходимо, делаются ссылки на источник информации или (и) прикладываются копии соответствующих материалов.

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:

- Оценщик производил осмотр объекта оценки в соответствии с п.5 ФСО 7 в период, возможно близкий к дате оценки. Оценщик допускает, что с даты оценки до даты осмотра существенных изменений с объектом оценки не произошло
- Оценщик не проводил измерительных и контрольно-диагностических работ и не несет ответственности за их результаты, если иное не оговорено специально.
- Оценщик прикладывает копии соответствующих используемых документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объектов оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, а также документов технической инвентаризации, заключений специальных экспертиз и других документов по объектам оценки (при их наличии), полученных Оценщиком от Заказчика оценки или от третьих лиц.
- Оценщик предполагает, что данные о характеристиках объекта оценки, представленные оценщику, являются достоверными. Все иллюстративные материалы, использованные в настоящем Отчёте об оценке, приведены в целях наглядности и облегчения визуального восприятия.

- Оценщик не несет ответственности за экспертизу состояния объекта оценки, скрытые характеристики и дефекты, которые невозможно обнаружить обычным визуальным осмотром или путем изучения актов специальных экспертиз, планов, спецификаций и другой технической документации.

- Информация, предоставляемая Заказчиком оценки (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), должна быть подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, и в таком случае она считается достоверной, если у Оценщика нет оснований считать иначе.

Величина стоимости объектов оценки:

- Полученные результаты оценки носят рекомендательный характер, если иное не оговорено специально.
- Отчёт об оценке содержит профессиональное компетентное мнение Оценщика о стоимости объекта оценки без каких-либо гарантий со стороны Оценщика в отношении любых условий последующего отчуждения и других сделок, а также иных целей. В ходе ведения переговоров сторонами любой сделки с объектами оценки окончательная фактическая цена сделки может не совпадать с итоговой величиной стоимости объектов оценки, определенной в данном Отчёте.

- Мнение Оценщика относительно стоимости объекта оценки является действительным только на дату оценки (дату проведения оценки, дата определения стоимости). Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за нормативно-законодательные, политические, социально-экономические, природные и физические изменения, которые могут произойти после этой даты, отразиться на рыночных или иных факторах и, таким образом, повлиять на итоговую стоимость объектов оценки.

- Итоговая величина стоимости объекта оценки может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления Отчёта об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло **не более 6 месяцев**, если иное не оговорено специально.

Конфиденциальность:

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении содержания настоящего Отчёта об оценке в целом и по частям, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик берет на себя обязательство соблюдать конфиденциальность в отношении информации и документов любого вида, формата и содержания, полученных от Заказчика оценки или из других источников, за исключением общедоступной информации и фактов, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

Ответственность Оценщика:

- В своих действиях Оценщик выступал как независимый исполнитель, оказывающий профессиональные информационно-консультационные услуги по установлению стоимости объектов оценки.

- Оценщик не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объектов оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права собственности и иных имущественных прав, если иное не оговорено специально.

- Оценщик не принимает на себя ответственность ни за наличие каких-либо скрытых факторов, влияющих на права собственности и иные имущественные права, характеристики объекта оценки и на цели оценки, ни за необходимость выявления таковых.

- Оценщик не берет на себя обязательств отвечать в суде или свидетельствовать иным образом по вопросам, связанным с объектом оценки и с проведением данной работы, если иное не оговорено специально или не предусмотрено законодательством РФ.

- Оценщик не берет на себя обязательств по возмещению всякого рода расходов и убытков, причиненных Заказчику оценки, или имущественного вреда, причиненного третьим лицам вследствие легального использования итоговой величины стоимости объектов оценки, указанной в настоящем Отчете об оценке, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие потери, задолженности, расходы, убытки и имущественный вред явились результатом мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий (бездействий) со стороны Оценщика при осуществлении оценочной деятельности в процессе выполнения работ по настоящей оценке.

Особые допущения

В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра, если в задании на оценку не указано иное.

В ходе производимых расчетов, в промежуточных расчетах оценщиком не всегда использовалась функция округления результатов, но текст Отчета об оценке отражает величины с округлением. Возможны незначительные расхождения между результатами, рассчитанными Оценщиками, и результатами расчетов на основе текста Отчета, связанные с округлением. Данное расхождение является несущественным и не принимается во внимание, поскольку в соответствии с ФСО №3 итоговый результат (итоговая величина рыночной стоимости) округляется по правилам математического округления.

5. Методологические основы проведения оценки

Настоящая работа выполнена в соответствии с законодательно-нормативными документами, регламентирующими практику профессиональной оценки. Основными документами при проведении настоящей работы явились Федеральный закон № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года и Федеральные стандарты оценочной деятельности, разработанные, утвержденные и опубликованные в соответствии с этим законом.

5.1. Основные понятия и определения в оценке

Оценка (оценочная деятельность) — профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Субъект оценочной деятельности (Оценщик) — физическое лицо, являющийся членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавший свою ответственность в соответствии с требованиями Федерального закона об оценочной деятельности.

Объект оценки — к объектам оценки относят:

- отдельные материальные объекты (вещи);
- совокупность вещей, составляющих имущество лица, в т.ч. имущество определенного вида (движимое и недвижимое, в т.ч. предприятия);
- право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- права требования, обязательства (долги);
- работы, услуги, информация;
- иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

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

одна 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;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

Инвестиционная стоимость — стоимость объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки. При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен.

Ликвидационная стоимость — стоимость объекта оценки, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным.

Кадастровая стоимость объекта недвижимости определяется для целей предусмотренных законодательством Российской Федерации, в том числе для целей налогообложения, на основе рыночной информации и иной информации связанной с экономическими характеристиками, использования объекта недвижимости, без учета иных, кроме права собственности, имущественных прав на данный объект недвижимости.

Подход к оценке — совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Метод оценки — последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости) — календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Объект-аналог объекта оценки — объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость, в отношении которых имеется информация о ценах.

Итоговая величина стоимости — стоимость объекта оценки, рассчитанная при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

Срок экспозиции объекта оценки — период времени от даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Имущество — объекты окружающего мира и ресурсы, находящиеся в чьем-либо владении или под чьим-либо управлением, обладающие полезностью и (или) от которых в будущем с достаточным основанием можно ожидать некоторую экономическую прибыль. Само имущество (активы) может быть как материальным, так и нематериальным. К имуществу также относят право владения имуществом, которое, как таковое, является нематериальным понятием.

Износ имущества суммарный (накопленный) — снижение стоимости имущества под действием различных причин или как сумма физического, функционального и экономического.

Физический износ имущества — износ имущества, связанный со снижением его функциональных свойств в результате естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов под действием различных причин.

Функциональный износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным требованиям потребителей к данному имуществу по функциональным возможностям, производительности, дизайну и другим качествам.

Экономический (внешний) износ имущества — износ имущества из-за несоответствия современным законодательно-нормативным, экологическим, санитарно-гигиеническим и другим требованиям.

Устранимый износ (физический и функциональный) — износ имущества, который может быть устранен ремонтом или реконструкцией, физически возможен и экономически целесообразен.

Недвижимость (недвижимое имущество) — физический участок земной территории или недр, с принадлежащими ему природными ресурсами (почва, вода, минеральные и растительные ресурсы) и выполненными человеком улучшениями (здания и сооружения, жилые и нежилые помещения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы, и многолетние насаждения), а также права, интересы и выгоды, обусловленные владением объектами.

Земельный участок — часть поверхности земли, имеющая фиксированную границу, площадь, местоположение, правовое положение и другие характеристики, отражаемые в государственном земельном кадастре.

Здания — архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения — инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Машины и оборудование — устройства, преобразующие энергию, материалы, информацию. В зависимости от основного назначения машины и оборудование делятся на энергетические (силовые), рабочие и информационные.

Этика оценщика — совокупность этических правил и норм поведения оценщика при проведении оценочной деятельности.

5.2. Подходы и методы оценки

Процесс оценки - логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости. Определение рыночной стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемой собственности.

При определении стоимости объектов оценки используют три основных подхода к оценке:

1. Затратный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

2. Доходный подход — совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.

3. Сравнительный подход — совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами.

При применении сравнительного подхода к оценке недвижимости оценщик учитывает следующие положения:

а) сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений;

б) в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным;

в) при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила их отбора для проведения расчетов. Использование в расчетах лишь части доступных оценщику объектов-аналогов должно быть обосновано в отчете об оценке;

г) для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема;

д) в зависимости от имеющейся на рынке исходной информации в процессе оценки недвижимости могут использоваться качественные методы оценки (относительный сравнительный анализ, метод экспертных оценок и другие методы),

количественные методы оценки (метод регрессионного анализа, метод количественных корректировок и другие методы), а также их сочетания.

При применении качественных методов оценка недвижимости выполняется путем изучения взаимосвязей, выявляемых на основе анализа цен сделок и (или) предложений с объектами-аналогами или соответствующей информации, полученной от экспертов, и использования этих взаимосвязей для проведения оценки в соответствии с технологией выбранного для оценки метода.

При применении метода корректировок каждый объект-аналог сравнивается с объектом оценки по ценообразующим факторам (элементам сравнения), выявляются различия объектов по этим факторам и цена объекта-аналога или ее удельный показатель корректируется по выявленным различиям с целью дальнейшего определения стоимости объекта оценки. При этом корректировка по каждому элементу сравнения основывается на принципе вклада этого элемента в стоимость объекта.

При применении методов регрессионного анализа оценщик, используя данные сегмента рынка оцениваемого объекта, конструирует модель ценообразования, соответствующую рынку этого объекта, по которой определяет расчетное значение искомой стоимости;

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);

условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия);

условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия);

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

физические характеристики объекта, в том числе свойства земельного участка, состояние объектов капитального строительства, соотношение площади земельного участка и площади его застройки, иные характеристики;

экономические характеристики (уровень операционных расходов, условия аренды, состав арендаторов, иные характеристики);

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

ж) помимо стоимости, сравнительный подход может использоваться для определения других расчетных показателей, например арендных ставок, износа и устареваний, ставок капитализации и дисконтирования.

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

б) в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям;

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

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

д) метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

е) структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

ж) для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

з) оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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;

б) затратный подход целесообразно применять для оценки недвижимости, если она соответствует наиболее эффективному использованию земельного участка как незастроенного и есть возможность корректной оценки физического износа, а также функционального и внешнего (экономического) устареваний объектов капитального строительства;

в) затратный подход рекомендуется использовать при низкой активности рынка, когда недостаточно данных, необходимых для применения сравнительного и доходного подходов к оценке, а также для оценки недвижимости специального назначения и использования (например, линейных объектов, гидротехнических сооружений, водонапорных башен, насосных станций, котельных, инженерных сетей и другой недвижимости, в отношении которой рыночные данные о сделках и предложениях отсутствуют);

г) в общем случае стоимость объекта недвижимости, определяемая с использованием затратного подхода, рассчитывается в следующей последовательности:

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

расчет затрат на создание (воспроизводство или замещение) объектов капитального строительства;

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

определение стоимости объектов капитального строительства путем суммирования затрат на создание этих объектов и прибыли предпринимателя и вычитания их физического износа и устареваний;

определение стоимости объекта недвижимости как суммы стоимости прав на земельный участок и стоимости объектов капитального строительства;

д) для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования;

е) расчет затрат на создание объектов капитального строительства производится на основании:

данных о строительных контрактах (договорах) на возведение аналогичных объектов;

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

ж) затраты на создание объектов капитального строительства определяются как сумма издержек, входящих в состав, строительно-монтажных работ, непосредственно связанных с созданием этих объектов, и издержек, сопутствующих их созданию, но не включаемых в состав строительно-монтажных работ;

з) для целей оценки рыночной стоимости недвижимости величина прибыли предпринимателя определяется на основе рыночной информации методами экстракции, экспертных оценок или аналитических моделей с учетом прямых, косвенных и вмененных издержек, связанных с созданием объектов капитального строительства и приобретением прав на земельный участок;

и) величина износа и устареваний определяется как потеря стоимости недвижимости в результате физического износа, функционального и внешнего (экономического) устареваний. При этом износ и устаревания относятся к объектам капитального строительства, относящимся к оцениваемой недвижимости.

Оценщик вправе использовать иную методологию расчетов и самостоятельно определять метод (методы) оценки недвижимости в рамках каждого из выбранных подходов, основываясь на принципах существенности, обоснованности, однозначности, проверяемости и достаточности. При этом в отчете об оценке необходимо привести описание выбранного оценщиком метода (методов), позволяющее пользователю отчета об оценке понять логику процесса определения стоимости и соответствие выбранного оценщиком метода (методов) объекту недвижимости, принципам оценки, определяемому виду стоимости и предполагаемому использованию результатов оценки

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная, д,22/Л. Полный перечень объектов представлен в таблице 1.1. Объекты расположены на земельном участке, общей площадью 16898 кв.м., кадастровый номер 02:12:030103:112, назначение: для размещения производственной базы, находится на землях населенных пунктов, адрес земельного участка РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная. Участок находится на правах аренды сроком до 21.07.2059г.(регистрационный № 02-04-47/017/2010-191 от 02.09.2010). В границах данного земельного участка располагается земельный участок кадастровый номер 02:12:030103:51 общей площадью 35 м2 назначение для обслуживания комплектной трансформаторной подстанции, на данном участке находится здание трансформаторной подстанции литера Н.

Полный перечень объектов представлен в таблице

Таблица 6.1

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м2	литера	инвентарный номер	кадастровый номер
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	65	02:12:030103:176
2	Галерея	1984	126,3	Д1	65	02:12:030103:176
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	67	02:12:030103:175
4	Котельная	2000	14,1	Е1	68	02:12:030103:175
5	Котельная	2000	14,6	Е2	69	02:12:030103:175
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	1030	
7	Здание КПП		4		1028	
	Итого		5073,9			

6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки**6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях**

Данные об имущественных правах и обременениях, связанных с объектом оценки, на дату оценки представлены в таблице.

Таблица 6.2

Данные об имущественных правах	Здания Вид права- собственность, субъект права Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС», место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231, ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, Земельный участок Вид права- аренда, субъект права Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сроком до 02.09.2059г.(№ 02-04-47/017/2010-191 от 02.09.2010).
Правоустанавливающие документы и правоудостоверяющие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663, договор аренды №121-2010 от 27.07.2010 (02-04-47/017/2010-191 от 02.09.2010)
Данные об обременениях (на дату оценки)	Обременение отсутствуют
Документы, указывающие на имеющиеся обременения права	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663,

Остаточная стоимость

Таблица 6.3

объект оценки	Месторасположение	инвентарный номер	остаточная стоимость на 08.07.2016г
Административное кирпичное здание, галерея Д, Д1	РБ,Бижбулякский р-н,с.Бижбуляк,ул.Строительная,д,22/Л	65	3 793 972,55
Здание котельной литер Е1	РБ,Бижбулякский р-	68	0,00

Здание котельной литер Е2	н.с.Бижбуляк, ул.Строительная,д.22/Л РБ,Бижбулякский р-н,с.Бижбуляк, ул.Строительная,д.22/Л	69	0,00
Здание КПП	РБ,Бижбулякский р-н,с.Бижбуляк, ул.Строительная,д.22/Л	1028	0,00
Здание ремонта ЮМЗ литер Е	РБ,Бижбулякский р-н,с.Бижбуляк, ул.Строительная,д.22/Л	67	2 520 505,90
Здание трансформаторной подстанции Н	РБ,Бижбулякский р-н,с.Бижбуляк, ул.Строительная,д.22/Л	1030	

6.1.2. Описание и анализ местоположения

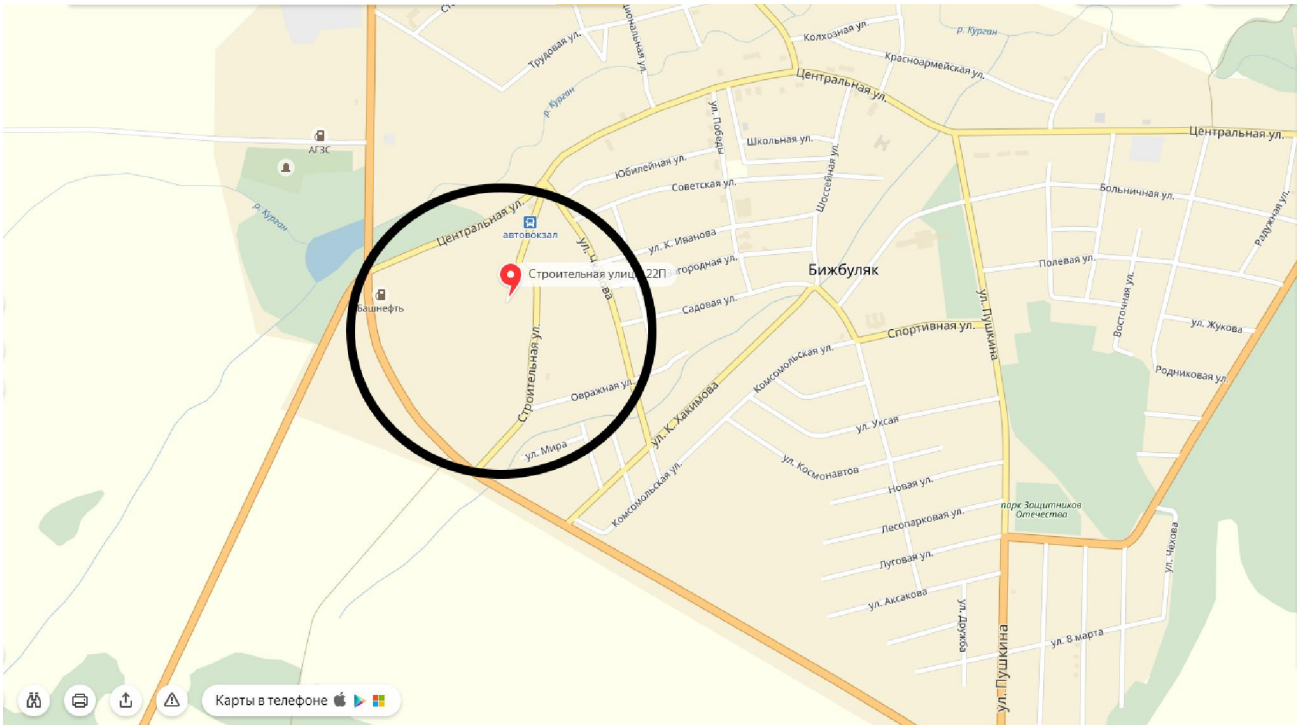


Рисунок 1. Место расположения объекта оценки на карте



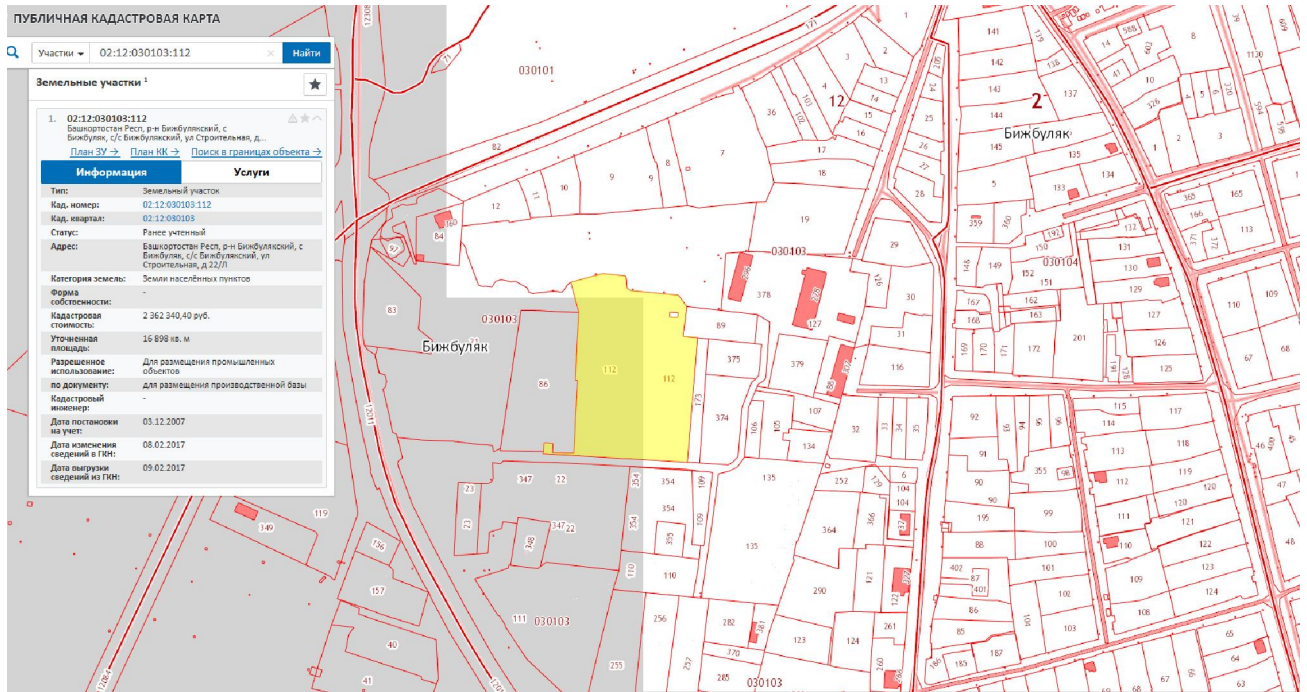


Рисунок 3. Место расположения земельного участка на публичной кадастровой карте




Таблица 6.4

Описание местоположения

Характеристика	Значение
Адрес	РБ, Бижбулякский р-н, с . Бижбуляк, ул. Строительная, д.22/Л.
Географическое положение	Бижбуляк — село, административный центр Бижбулякского района Республики Башкортостан , а также центр Бижбулякского сельсовета . Население 6446 человек. Село находится на юго-западе Республики Башкортостан , на расстоянии 210 км от Уфы, в 40 км от железнодорожной станции Приютово. Протекает река Курган .
Расположение и границы земельного участка	Участок расположен на окраине села, недалеко от автодороги Бижбуляк-Приютово
Местность и рельеф	Рельеф участка –спокойный. Местность - сельская
Грунты, почва	Инженерно-изыскательских и землеустроительных работ в процессе оценки не проводилось. Оценщик исходил из того, что на территории земельного участка нет почв и грунтов, опасных по требованиям экологической безопасности, или неблагоприятно влияющих на здания и сооружения.
Типичное использование окружения	Сельское поселение
Основной тип застройки	Частные жилые здания низкой капитальности, одноэтажные
Плотность (полнота) застройки	низкая
Транспортная доступность	Подъезд осуществляется по автодороге на Приютово . Через село проходит автомобильная дорога, связывающая с Приютово и автодорога на Киргиз-Мияки .
Интенсивность движения	низкая
Инженерная инфраструктура	Вся инженерная инфраструктура на участке
Особые природные объекты, (озеро, водохранилище, лес, река)	Протекает река Курган..
Экологическое состояние расположения	отличное
Затопляемость	Отсутствует.
Социальная инфраструктура	В селе действует две средних школы, филиал Белебеевского техникума механизации и электрификации сельского хозяйства, фельдшерско-акушерский пункт, магазин, физкультурно-оздоровительный комплекс с бассейном «Парус».




Характеристика земельного участка

Таблица 6.5

1. **02:12:030103:112**   
 Башкортостан Респ, р-н Бижбулякский, с
 Бижбуляк, с/с Бижбулякский, ул Строительная, д...

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	02:12:030103:112
Кад. квартал:	02:12:030103
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Башкортостан Респ, р-н Бижбулякский, с Бижбуляк, с/с Бижбулякский, ул Строительная, д 22/Л
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 362 340,40 руб.
Уточненная площадь:	16 898 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	для размещения производственной базы

1. **02:12:030103:51**   
 Башкортостан Респ, р-н Бижбулякский, с
 Бижбуляк, с/с Бижбулякский, ул Строительная

[План ЗУ →](#) [План КК →](#) [Поиск в границах объекта →](#)

Информация	Услуги
Тип:	Земельный участок
Кад. номер:	02:12:030103:51
Кад. квартал:	02:12:030103
Статус:	Ранее учтенный
Адрес:	Башкортостан Респ, р-н Бижбулякский, с Бижбуляк, с/с Бижбулякский, ул Строительная
Категория земель:	Земли населённых пунктов
Форма собственности:	-
Кадастровая стоимость:	2 876,65 руб.
Уточненная площадь:	35 кв. м
Разрешенное использование:	Для размещения промышленных объектов
по документу:	для обслуживания комплектной трансформаторной подстанции

6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях

Таблица 6.6

Общая характеристика	Административное здание	технический паспорт от 11.08.2010 года	
назначение	административно-бытовое		
литера	Д		
площадь, м2	1330,4		
объем, м3	3520		
этажность	2		
группа капитальности			
год постройки	1984		
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	Конструктивное решение. Материал	Состояние	износ
Фундамент	каменные ленточный	осадка	40%
Стены	каменные кирпичные	выветривание швов	40%
перекрытия	ж/б сборные плиты	отпадание фактурного слоя	40%
Крыша	Кровля металлическая	состояние удовлетворительное	40%
Полы	Деревянные дощатые	стертость досок	40%
проемы	Материал заполнения Дерево	Частичное отсутствие штапиков	40%
отделка	простая	трещины	40%
Инженерные коммуникации	Электроснабжение центральное		40%
	Канализация местная		40%
	Водопровод от центральной сети		40%
	Отопление Автономное водяное (паровое)		40%
износ по техническому паспорту от 11.08.2010 года			40%
Общая характеристика	Галерея	технический паспорт от 11.08.2010 года	
назначение	административно-бытовое		
литера	Д1		
площадь, м2	126,3		
объем, м3	515		
этажность	2		
группа капитальности			
год постройки	1984		
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	Конструктивное решение. Материал	Состояние	износ
Фундамент	Каменные ленточный	осадка	40%
Стены	каменные кирпичные	выветривание швов	40%
перекрытия	ж/б сборные плиты	отпадание фактурного слоя	40%
Крыша	Кровля металлическая	состояние удовлетворительное	40%
Полы	Деревянные дощатые	стертость досок	40%
проемы	Материал заполнения Дерево	Частичное отсутствие штапиков	40%
отделка	простая	трещины	40%
Инженерные коммуникации	Электроснабжение центральное	состояние удовлетворительное	40%
	Канализация местная	состояние удовлетворительное	40%
	Водопровод от центральной сети	состояние удовлетворительное	40%
	Отопление Автономное водяное (паровое)	состояние удовлетворительное	40%
износ по техническому паспорту от 11.08.2010 года			20%
Общая характеристика	Здание ремонта ЮМЗ	технический паспорт от 11.08.2010 года	
назначение	производственное		
литера	Е		
площадь, м2	3540,4		
объем, м3	37898		

этажность	1		
группа капитальности			
год постройки	2000		
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	Конструктивное решение. Материал	Состояние	износ
Фундамент	Бутобетонные ленточные	осадка	40%
Стены	кирпичные	выветривание швов	40%
перекрытия	Ж/б плиты	отпадание фактурного слоя	40%
Крыша	Рулонная	состояние удовлетворительное	40%
Полы	Бетонные	стертость выбоины	40%
проемы	двойные глухие	Частичное отсутствие штапиков	40%
отделка	простая, побелка	трещины	40%
Инженерные коммуникации	Водоснабжение от центральной сети	состояние удовлетворительное	40%
	Канализация местная	состояние удовлетворительное	40%
	Отопление центральное, водяное от котла	состояние удовлетворительное	40%
	Электроснабжение открытая проводка	состояние удовлетворительное	40%
Прочие работы	лестницы	состояние удовлетворительное	40%
износ по техническому паспорту от 11.08.2010 года			30%
Общая характеристика	Котельная	технический паспорт от 11.08.2010 года	
назначение	Котельная		
литера	Е1		
площадь, м2	14,1		
объем, м3	54		
этажность	1		
группа капитальности			
год постройки	2000		
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	Конструктивное решение. Материал	Состояние	износ
Фундамент	каменные ленточный	хорошее	30%
Стены и перегородки	каменные кирпичные	хорошее	30%
Перекрытия и кровля	Кровля асбестоцементная	хорошее	30%
Проемы	Материал заполнения Дерево	хорошее	30%
Полы	бетонные	хорошее	30%
отделка	простая	хорошее	30%
Инженерные коммуникации	Электроснабжение центральное	хорошее	30%
	Отопление Автономное водяное (паровое)		30%
Прочие работы		хорошее	30%
износ по техническому паспорту от 11.08.2010 года			3%
Общая характеристика	Котельная	технический паспорт от 11.08.2010 года	
назначение	Котельная		
литера	Е2		
площадь, м2	14,6		
объем, м3	55		
этажность	1		
группа капитальности			
год постройки	2000		
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	Конструктивное решение. Материал	Состояние	износ
Фундамент	каменные ленточный	хорошее	30%
Стены и перегородки	каменные кирпичные	хорошее	30%
Полы	Бетонные	хорошее	30%
Покрытия и кровля	Кровля асбестоцементная	хорошее	30%
проемы	Материал заполнения Дерево	хорошее	30%
отделка	простая	хорошее	30%
Инженерные коммуникации	Электроснабжение цен-	хорошее	30%

	тральное		
	Отопление Автономное водяное (паровое)		30%
прочие работы		хорошее	30%
износ по техническому паспорту от 11.08.2010 года			3%
Общая характеристика	Трансформаторная под- станция	технический паспорт от 28.02.2002 года	
назначение	Трансформаторная под- станция		
литера	Н		
площадь, м2	44,1		
объем, м3	231		
этажность	2		
группа капитальности			
год постройки	1984		
Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	Конструктивное реше- ние. Материал	Состояние	износ
Фундамент	Бетонные ленточный	осадка	40%
Стены	Кирпичные	выветривание швов	40%
перекрытия	ж/б плиты	отпадание фактурного слоя	40%
Крыша	Рулонная	состояние удовлетворительное	40%
Полы	бетонные	стертость выбоины	40%
проемы	Металлические	Частичное отсутствие штапиков	40%
отделка	Побелка	трещины	40%
Инженерные коммуникации	Электроснабжение откры- тая проводка	состояние удовлетворительное	40%
износ по техническому паспорту			29%

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

Не выявлены.

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты недвижимости представляют собой здания для обслуживания и ремонта сельскохозяйственной техники. Все оцениваемые объекты используются по своему прямому назначению.

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

Нет

6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663,

договор аренды №121-2010 от 27.07.2010

Технически паспорта по состоянию на 11.08.2010 года и 22.08.2002г.

Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г

Справка площадь кпш

7. Анализ рынка объекта оценки

Анализ рынка недвижимости выполняется в следующей последовательности:

а) анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

б) определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект. Если рынок недвижимости неразвит и данных, позволяющих составить представление о ценах сделок и (или) предложений с сопоставимыми объектами недвижимости, недостаточно, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта;

в) анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

г) анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

д) основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки;

Данный обзор подготовлен Экономической экспертной группой министерства финансов РФ 17.02.2017г. (<http://www.eeg.ru/>).

В январе 2017 года инфляция равнялась 0,6% против 1,0% в январе прошлого года. Инфляция в годовом выражении продолжила снижаться в отчетном месяце и составила 5,0%.

Цены на продукты выросли за месяц на 0,9% (4,2% в годовом выражении), цены на непродовольственные товары повысились в январе на 0,5% (6,3% в годовом выражении). Платные услуги подорожали за отчетный месяц на 0,5% (4,4% в январе 2017 г. к январю 2016 г.).

Ожидается, что в условиях хорошего урожая 2016/2017 сельскохозяйственного года, низкой потребительской активности населения и укрепления обменного курса рубля годовая инфляция будет снижаться в первые месяцы 2017 г., а в середине текущего года темпы роста потребительских цен в годовом выражении стабилизируются на уровне 4,5%.

Базовый индекс потребительских цен составил в январе 0,4%, а в годовом выражении базовая инфляция равнялась 5,5%.

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в январе составил также 0,4%. В годовом выражении данный показатель был равен 5,3%.

Если говорить о динамике индексов потребительских цен, очищенных от влияния сезонных факторов, то в январе отмечалось резкое снижение соответствующих показателей до отрицательных значений. Так, сезонно скорректированные ИПЦ и БИПЦ сократились с 0,1% в декабре до -0,1% в январе. Такое значимое снижение инфляционного давления в начале текущего года объясняется существенным замедлением инфляции во всех сегментах потребительского рынка.

Ранее мы отмечали, что сохранение относительно высоких темпов прироста в секторе непродовольственных товаров может служить основным препятствием для достижения целевого ориентира по инфляции (4,0% по итогам 2017 года). Зафиксированное в декабре и январе снижение добавляет уверенности в том, что антиинфляционная политика Банка России становится все более эффективной, в том числе, за счет снижения инфляционных ожиданий. Помимо снижения инфляционных ожиданий рост цен ограничивается и другими факторами. Так, исследования показывают, что в условиях сокращающихся доходов населения в предновогодний период россияне тратили заметно меньше средств (в номинальном выражении), чем в предыдущие годы. Сжимающийся потребительский спрос в сочетании с укрепляющимся курсом рубля сыграли заметную роль в сдерживании роста цен на непродовольственные товары в последние месяцы. При этом отметим, что по мере роста заработных плат в экономике, а также в случае принятия решения об увеличении социальных расходов бюджета в предвыборный период активизация потребительского спроса будет способствовать усилению инфляционного давления.

В последние три месяца основные показатели реального сектора российской экономики продемонстрировали разнонаправленную динамику. За это время физический объем ВВП с исключением сезонности не изменился, причём 12-месячный тренд также околонулевой.

Выпуск в сельском хозяйстве и промышленности с исключением сезонности рос на 0,1% в месяц в среднем, что также примерно соответствует долговременной тенденции. В добыче полезных ископаемых выпуск продемонстрировал слабую отрицательную динамику (-0,1% в среднем как за 3 месяца, +0,1% за 12 месяцев). Обрабатывающие сектора в совокупности демонстрируют стагнацию: 0,0% в среднем за 3 месяца и -0,1% в среднем за 12 месяцев. При этом поддерживают экономику такие сектора как текстильное и швейное производство, производство резиновых и пластмассовых изделий, химическое производство, а также производство кокса и нефтепродуктов. Негативный вклад вносят производство прочих неметаллических минеральных изделий, категория «прочие производства», производство электрооборудова-

ния, а также производство машин и оборудования. Производство и распределение электроэнергии, газа и воды продолжает стагнировать: 0,0% в среднем как за 3 месяца, +0,1% за 12 месяцев.

В строительстве продолжается долговременная негативная динамика: -0,2% в среднем как за 3 месяца, так за 12 месяцев.

Грузооборот транспорта имеет долговременный негативный тренд (-0,1% в среднем за 12 месяцев), однако в последнее время демонстрировал слабый рост (+0,1 в среднем за 3 месяца).

В 2016 г. наблюдалось более существенное сокращение реальных располагаемых доходов, чем в 2015 г. Однако при этом темп прироста реальной зарплаты за период с начала года перешел в положительную зону: за год в целом реальная зарплата выросла на 0,6%. Индекс потребительской уверенности, рассчитываемый Росстатом, сократился в I кв. 2016 г., вернувшись к уровню I кв. 2015 г., но затем существенно вырос во II и III кв. и к концу года превысил уровень IV кв. 2014 г. Однако несмотря на восстановление потребительских ожиданий и улучшение динамики реальной зарплаты розничный товарооборот и объем платных услуг населению в 2016 г. сократились на 5,2% и 0,3% соответственно. С исключением сезонности розничный товарооборот и объем платных услуг населению в январе – декабре 2016 г. сокращались в среднем на 0,4% и 0,2% соответственно. Соответствующие средние темпы сокращения в октябре-декабре 2016 г. составили почти те же 0,3% и 0,2% соответственно.

С 2016 г. Росстат осуществляет ежеквартальное наблюдение за инвестициями в основной капитал, ежемесячное наблюдение прекращено. Это соответствует мировой практике статистического наблюдения за инвестициями. В динамике инвестиций в основной капитал можно отметить достижение некоторого «дна» в III кв. 2016 г. С исключением сезонности в III кв. они выросли на 1,3% после падения в предыдущем квартале на 1,2%. Средняя динамика инвестиций составила 0,0% за II-III кв. 2016 г., +0,2% за I-III кв. Таким образом, можно говорить о некоторой стабилизации объема инвестиций.

Прогнозы

13 февраля. Еврокомиссия выпустила очередной обзор перспектив европейской экономики. Эксперты организации отмечают, что основной вклад в рост ВВП Еврозоны в 2016 г. внесло частное потребление на фоне низких цен на нефть, в то время как динамика инвестиций оставалась слабой, несмотря на реализацию программы «количественного смягчения» ЕЦБ; динамика экспорта ухудшилась ввиду торможения внешнего спроса; сошел на нет положительный импульс динамики госрасходов, связанный с увеличением притока иммигрантов в 2015 г. В целом, темпы роста ВВП Еврозоны по итогам 2016 г. снизились на 0,3 п.п., до 1,7%; в 2017-2018 гг. они, как ожидается, существенно не изменятся: возможное улучшение динамики экспорта на фоне проведения анонсированного снижения налогов и увеличения инфраструктурных инвестиций в США будет компенсироваться негативным давлением на инвестиции, связанным с неопределенностью относительно будущего формата экономических взаимосвязей ЕС с Великобританией.

Темпы роста мировой экономики в целом, по оценкам Еврокомиссии, в 2017-2018 гг. значительно повысятся по сравнению с 2016 г. (когда они достигли минимума за период после глобального кризиса 2008-2009 гг.); при этом для группы стран с формирующимися рынками увеличение темпов роста намечалось уже в 2016 г., главным образом ввиду снижения остроты рецессий в ключевых странах-экспортерах природных ресурсов. Основные риски для роста связаны с нарастанием протекционистских тенденций в мировой экономике, а также укреплением доллара на фоне ожиданий более быстрого, чем предполагалось ранее, увеличения ставок ФРС: это стимулирует приток капитала в страны с формирующимися рынками и инвестиции фирм со значительным накопленным объемом долларового долга.

Эксперты Еврокомиссии ожидают повышения среднегодовых цен на нефть марки Brent на 25% в 2017 г. и их стабильности в 2018 г. На этом фоне прогноз роста российского ВВП составляет 0,8% на 2017 г. и 1,1% на 2018 г. (отметим при этом, что Еврокомиссия использует устаревшие, заниженные оценки динамики ВВП на 2015-2016 гг., см. табл.).

Влияние экономической ситуации на рынок недвижимости.

Постоянное падение доходов населения, отсутствие кредитования, за последние два года привели рынок недвижимости к кризису.

Большого оптимизма по поводу спроса на рынке недвижимости не испытывает ни один эксперт. О восстановлении экономики пока говорить не приходится, доходы людей и компаний не растут. Возможности увеличения цены квадратного метра соответственно не просматриваются (только если не произойдет очередного инфляционного скачка): в 2014 — 2015 годах девелоперы ввели куда больше жилья и коммерческих площадей, чем продали. В 2016-м объем строительства тоже несколько превышает спрос.

Для девелоперов и собственников объектов настала «новая реальность» (как и для всей экономики) — высокой доходности нет и ошибок никто не прощает (точнее, ошибки высоким спросом скомпенсировать не удастся). Главная сложность сегодня в том, что коммерческие объекты постепенно перестают быть высокодоходными, поскольку спрос в кризисный период значительно сократился во всех сегментах. Высокая рентабельность позволяла в докризисный период пользоваться кредитными ресурсами банков и долями частных инвесторов. Теперь, когда средняя доходность проектов в сфере недвижимости равна процентной ставке по депозитам в банках, большинство участников рынка крайне осторожны.

Рынок недвижимости отличается тем, что из всех отраслей он в наибольшей степени способен сопротивляться кризисным явлениям и падению цен на рынке недвижимости можно наблюдать не ранее чем через 3-6 месяцев после начала кризиса. Это объясняется тем, что объекты недвижимости (здания, помещения, сооружения) имеют высокий пе-

риод рыночной экспозиции (вплоть до 1 года), из-за чего цены и образ мышления продавцов и покупателей на этом рынке отличаются повышенной инерционностью.

Влияние финансового кризиса на рынок недвижимости происходит в основном за счет резкого снижения доступности свободных денег, кредитов и сворачивания инвестиционных программ банков и предприятий. Это естественным образом уменьшает покупательскую активность, то есть спрос, а поскольку количество объектов на рынке остается прежним, то по законам свободного рынка происходит падение цен. Однако и при падении цен инерционность рынка недвижимости играет свою положительную роль, поскольку цены на рынке снижаются плавно и медленно, по мере дальнейшего развития кризиса. Кроме того, цены на недвижимость даже в условиях финансового кризиса не снижаются слишком сильно, обычно максимальное снижение составляет 20-30% от докризисного уровня. Однако эта инерционность рынка имеет и свою отрицательную сторону, так как и выздоровление на рынке недвижимости происходит заметно позже, чем во всех остальных отраслях.

Еще одна особенность поведения рынка в условиях кредитно-финансового кризиса, которая широко используется в независимой оценке недвижимости – это увеличение разрыва между публикуемыми ценами предложений на объекты недвижимого имущества и их реальными ценами продаж. По статистике московских оценочных компаний, такой разрыв на пике кризиса может достигать 30%, в то время как в обычное время он не превышает 5-10%.

Прогнозы.

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

Большинство экспертов считают, что со второй половины 2017 года в экономике наступит оживление, к этому времени уже закончатся все дискуссии по поводу будущего нашей финансовой системы и экономики в целом. Из офисного сегмента к этому времени уйдут объекты, которые по-настоящему были ему не нужны, и начнется рост заполняемости качественных площадей. Торговля оживится благодаря росту доходов граждан, что так же скажется на спросе на недвижимость.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объект оценки относится к сегменту рынка недвижимости производственного назначения.

Анализ фактических данных о ценах сделок и (или) предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект при фактическом, а также при альтернативных вариантах его использования, с указанием интервала значений цен;

Рынок коммерческой недвижимости изменяется под влиянием всех факторов, оказывающих влияние на экономику в целом и рынок недвижимости в частности.

Результаты анализа цен сделок и предложений на рынке продажи коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан приведены в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 7.1

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости

№ №	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по площади ОКС, шт.			В том числе по удаленности от Уфы, шт.			В том числе по возможному назначению, шт.					Ср. срок экспозиции, лет
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	662	226	319	117	15	330	317	105	119	Не выделялся	Не выделялся	438	0,58	662
2	122	39	70	13	22	60	40	23	25	27	0	74	0,62	122
3	132	26	76	30	6	79	47	44	20	17	0	68	0,59	132
4	916	291	465	160	43	469	404	172	164	168	2	580	0,59	916

Диаграмма 1, шт.

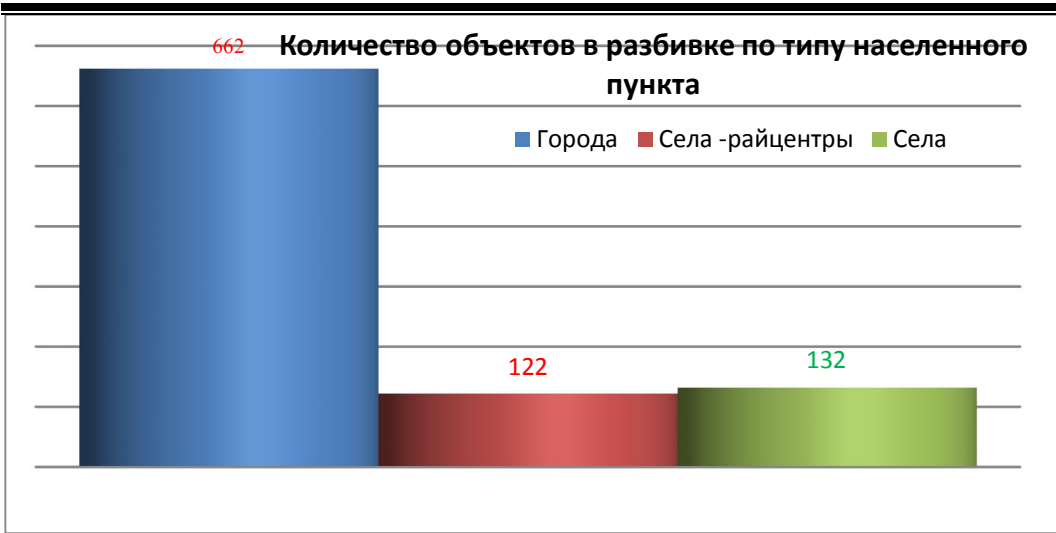


Диаграмма 2, шт.

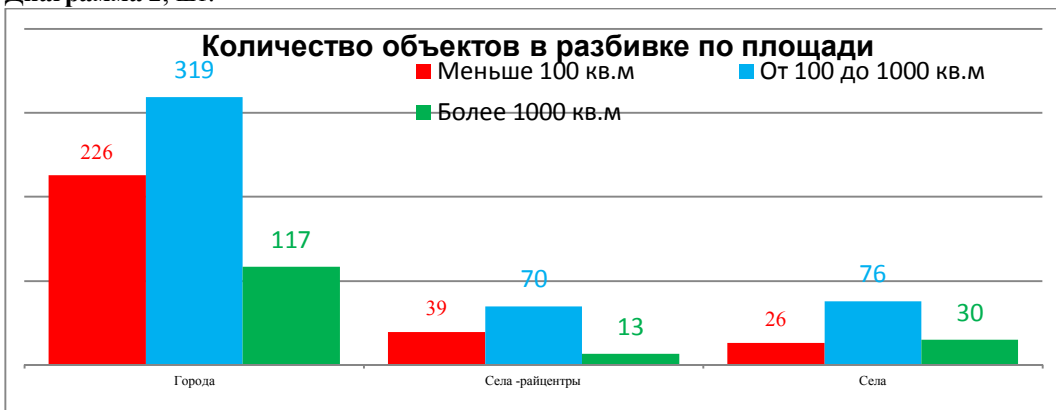


Диаграмма 3, шт.

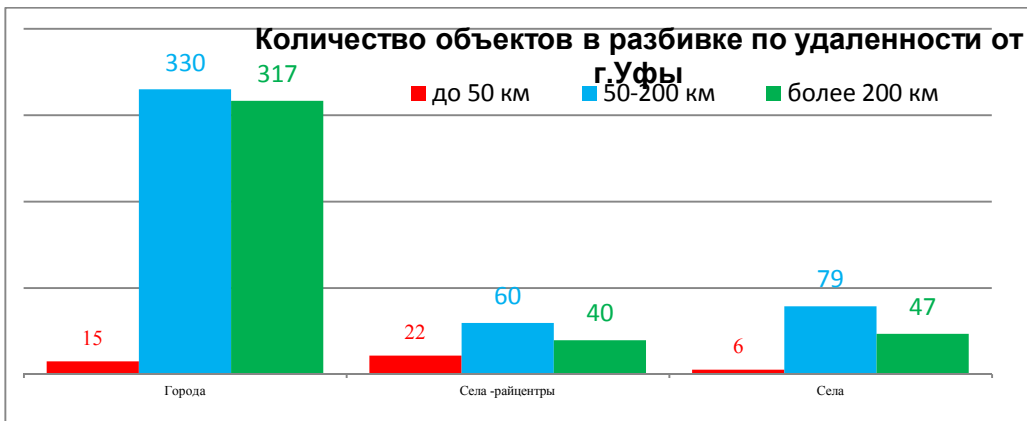


Диаграмма 4, шт.



Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по региону - 0,59 года, а с учетом площади объекта (среднее взвешенное по площади) - 0,68 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов. По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции резко вырос по сравнению с 1 полугодием 2016г. (с 0,38 и 0,46 года соответственно).

Информация о средних ценах в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже

Таблица 7.2

руб./кв.м

№ №	Дислокация	Средняя цена всего	По площади ОКС			По удаленности от Уфы			По возможному назначению (5 видов)				
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Города	29 787	46 028	22 467	11 150	12 125	30 639	29 136	8 072	13 740	44 730	54 688	39 626
2	Села-райцентры	16 605	27 777	14 552	5 420	16 593	16 819	16 277	6 814	9 782	0	0	23 554
3	Села	9 570	20 148	9 178	4 265	6 158	8 203	12 383	2 959	13 226	0	0	13 040
4	ВСЕГО по РБ	25 146	42 367	19 121	8 833	13 562	25 512	25 541	6 636	13 048	44 730	54 688	34 547

Диаграмма 5 Средние цены в зависимости от площади, руб./кв.м

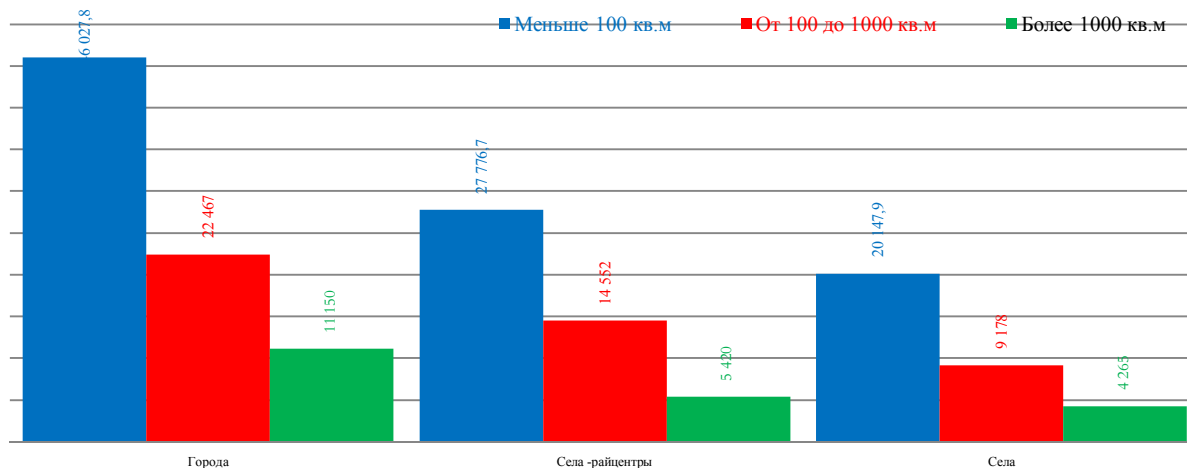


Диаграмма 6 Средние цены в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

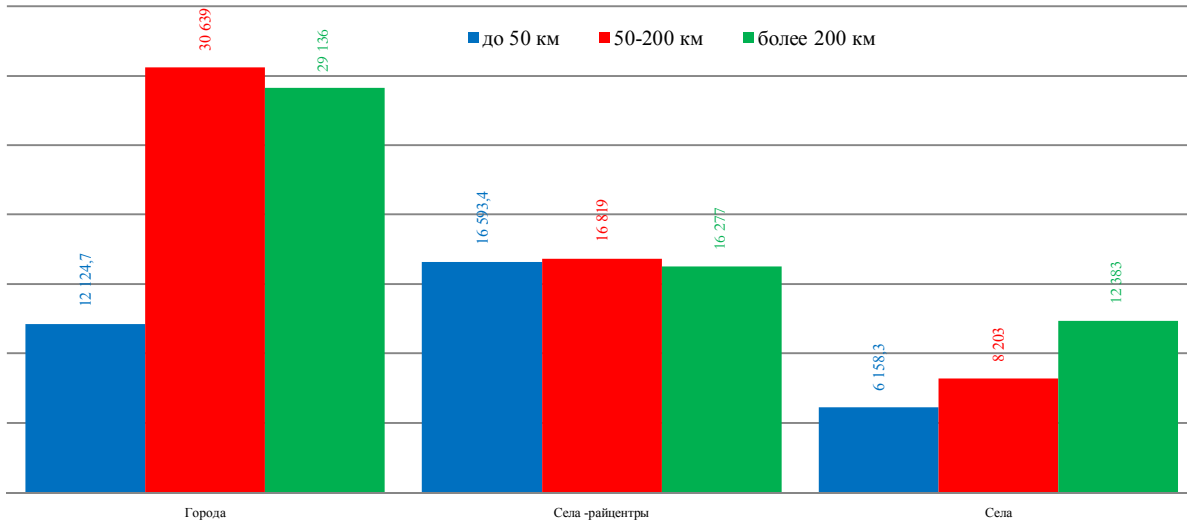
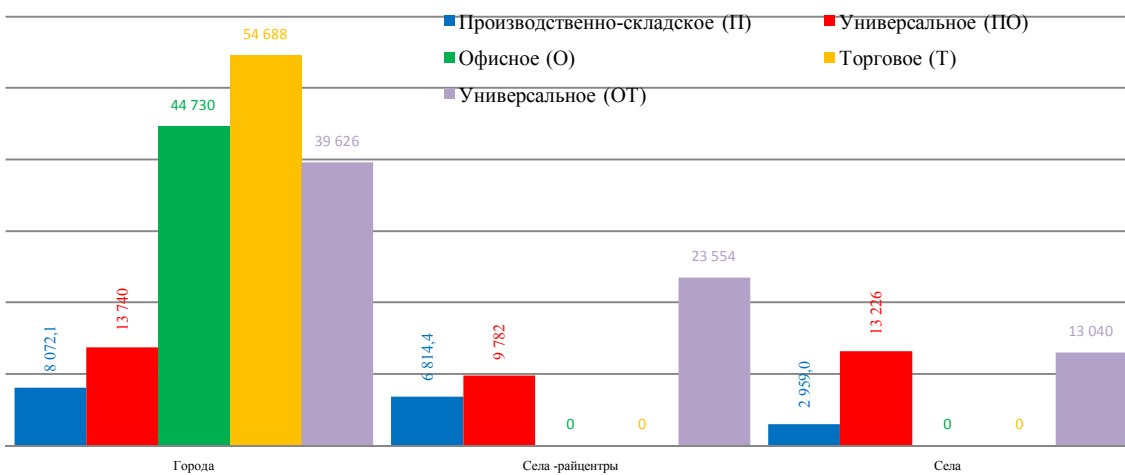


Диаграмма 7 Средние цены в зависимости от назначения, руб./кв.м



Информация о средних ценах в разрезе двух укрупненных видов возможного назначения приведена в таблице ниже. Как было отмечено ранее, в проанализированном периоде на рынке произошел выброс большого количества объектов небольшой площади и неадекватно высокой цены. В таблице ниже приведены средние показатели по всем объектам из выборки; по выборке с исключенными выбросами по цене; по выборке с площадью более 50 кв.м.

Таблица 7.3

руб./кв.м

№№	Дислокация	Средняя цена всего	Полная выборка объектов		Выборка без выбросов по цене		Выборка без объектов менее 50 кв.м	
			Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Города	27 441	10 097	37 467	10 097	36 454	10 093	33 152
2	Села -райцентры	18 082	8 128	24 539	8 128	24 539	8 128	23 171
3	Села	12 312	5 214	18 992	5 214	18 992	5 217	17 690
4	ВСЕГО по РБ	23 988	8 886	33 652	8 886	32 843	8 891	29 699

Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя цена по назначению «Общественно-торговое» выше, чем средняя цена по «Производственно-складское»; средняя цена объектов большей площади ниже, чем по меньшей площади; - в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. Лишь один показатель не вполне соответствует предварительной гипотезе: в городах средняя цена с удалением от Уфы растет. Данный факт имеет очень простое географическое объяснение: в пределах 50 км от Уфы расположен лишь один небольшой город - Благовещенск с относительно низким уровнем экономического развития. Кроме того, по различным городам соотношение производственно-складской и общественно-торговой недвижимости является неодинаковым: по крупным городам в связи с достаточным числом объектов предложение более или менее сбалансировано, что снижает среднюю цену по городу, а по небольшим удаленным городам и селам преобладает предложение общественно-торговых объектов. Информация о средних ценах в разбивке по отдельным городам приведена в таблице ниже.

Таблица 7.4

руб./кв.м

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Средняя цена по возможному назначению					Средняя цена по этажу расположения (для О, Т, ОТ)				Средняя цена по наличию отопления (для П, ПО)			По площади ОКС			Численность населения, тыс.чел	
			П	ПО	О	Т	ОТ	Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
1	Агидель	4	X					20 346	0	0	20 346	0	0	0	20 958	18 511	0	15,7	
2	Баймак	5		7 771				15 181	0	0	15 181	0	7 771	0	21 645	13 027	7 771	17,5	
3	Белебей	33		8 741	7 076			42 153	0	0	52 606	17 762	8 685	4 994	3 478	52 247	16 839	9 396	59,4
4	Белорецк	21		9 890	10 314			28 944	0	0	31 841	8 671	8 997	15 161	0	31 440	32 681	9 522	66,6
5	Бирск	21		8 571	8 116			31 989	0	0	34 490	16 979	9 205	5 621	0	49 020	20 193	9 680	47,5
6	Благовещенск	15		8 676	35 315			18 370	0	0	18 648	17 396	23 602	0	5 463	19 503	14 405	29 204	35
7	Давлеканово	15	X		11 334			24 569	0	45 000	24 096	8 865	11 334	0	15 544	21 090	55 752	24	
8	Дюртюли	18		8 250	18 466			40 995	26 119	51 389	34 318	43 956	26 199	6 500	0	41 172	27 230	2 500	31,3
9	Ишимбай	24		3 674	7 289			27 980	0	20 000	30 407	13 770	9 452	5 084	2 347	43 063	14 127	13 763	66,2
10	Кумертау	40		5 219	9 252			34 181	0	26 464	34 983	29 874	6 624	13 333	3 929	58 924	16 841	4 243	65,9
11	Мелеуз	40		5 419	10 306			28 159	0	10 771	32 670	22 772	15 401	3 817	7 159	42 569	17 563	8 163	59,4
12	Нефтекамск	105		10 269	18 447			46 605	0	0	48 352	24 179	17 598	5 516	4 167	55 915	22 581	16 013	136,7
13	Октябрьский	50		9 373	17 860			43 899	25 098	54 422	48 655	23 629	15 462	3 549	12 760	54 943	31 225	10 250	112,5
14	Салават	54		4 899	15 621			32 693	0	13 252	41 855	42 860	11 698	2 449	6 097	39 812	19 950	4 506	155,7
15	Сибай	33		4 375	1 934			33 690	0	19 271	35 934	21 826	5 909	2 230	1 551	39 996	6 540	2 459	63,4
16	Стерлитамак	111		9 916	11 875			39 209	0	24 690	43 136	34 801	12 770	6 642	8 537	46 390	25 341	12 021	278,7
17	Туймазы	37		10 144	15 252			44 280	23 365	50 000	48 000	30 746	14 412	12 369	2 651	39 080	29 522	3 048	68
18	Учалы	21		3 125	21 370			42 737	0	24 096	43 834	0	21 370	0	3 125	48 308	30 177	0	37,5
19	Янаул	16		3 763	10 145			26 198	0	0	18 363	57 537	10 183	5 697	750	25 227	13 040	7 456	26,1
20	ВСЕГО по городам	663		7 468	12 418			37 467	24 920	25 543	40 428	26 702	12 608	6 169	5 371	46 641	21 809	10 038	X

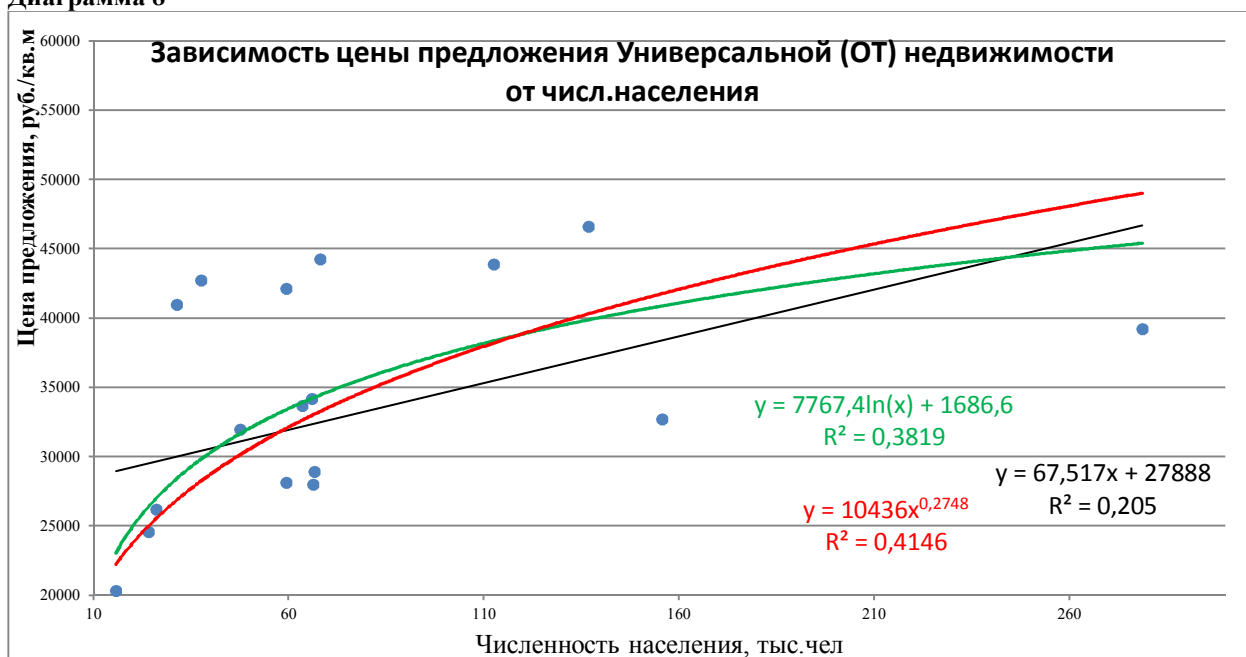
Примечание к Таблице

П-Производственно-складское ПО-Универсальное: Производственно-складское или Общественно-торговое О - Офисное

Т – Торговое ОТ - Универсальное Офисно-торговое (Общественно-торговое)

Информация о зависимости средних цен по универсальной общественно-торговой недвижимости от численности населения в городе приведена на диаграмме ниже. По остальным сегментам рынка зависимость является еще менее выраженной.

Диаграмма 8



Информация о средних ценах в зависимости от этажа расположения объекта общественно-торговой недвижимости приведена в таблице ниже.

Таблица 7.5

№№	Дислокация	Средняя цена по этажу расположения, руб./кв.м			
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации
1	2	3	4	5	6
1	Города	24 920	25 543	40 428	26 702
2	Села -райцентры	0	17 857	24 971	22 490
3	Села	0	0	19 597	16 170
4	ВСЕГО по РБ	24 920	25 330	35 835	24 425

Информация о средних ценах на производственно-складские объекты в разрезе наличия отопления приведена в таблице ниже.

Таблица 7.6

№№	Дислокация	Средняя цена по наличию отопления, руб./кв.м		
		Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые
1	2	3	4	5
1	Города	12 608	6 169	5 371
2	Села -райцентры	11 055	8 806	2 947
3	Села	8 460	5 347	2 609
4	ВСЕГО по РБ	11 949	6 412	3 943

Результаты анализа цен предложений на рынке аренды коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан приведены в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 7.7

Основные характеристики рынка аренды коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Количество объектов всего, шт.	В том числе по площади ОКС, шт.			В том числе по удаленности от Уфы, шт.			В том числе по возможному назначению, шт.				
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Города	429	270	146	13	3	229	197	52	30	Не выделялся	Не выделялся	347
2	Села райцентры	33	18	14	1	7	16	10	2	4			27
3	Села	11	3	7	1	0	6	5	5	2			4
4	ВСЕГО по РБ	473	291	167	15	10	251	212	59	36			378

Диаграмма 9 шт.



Диаграмма 10, шт.

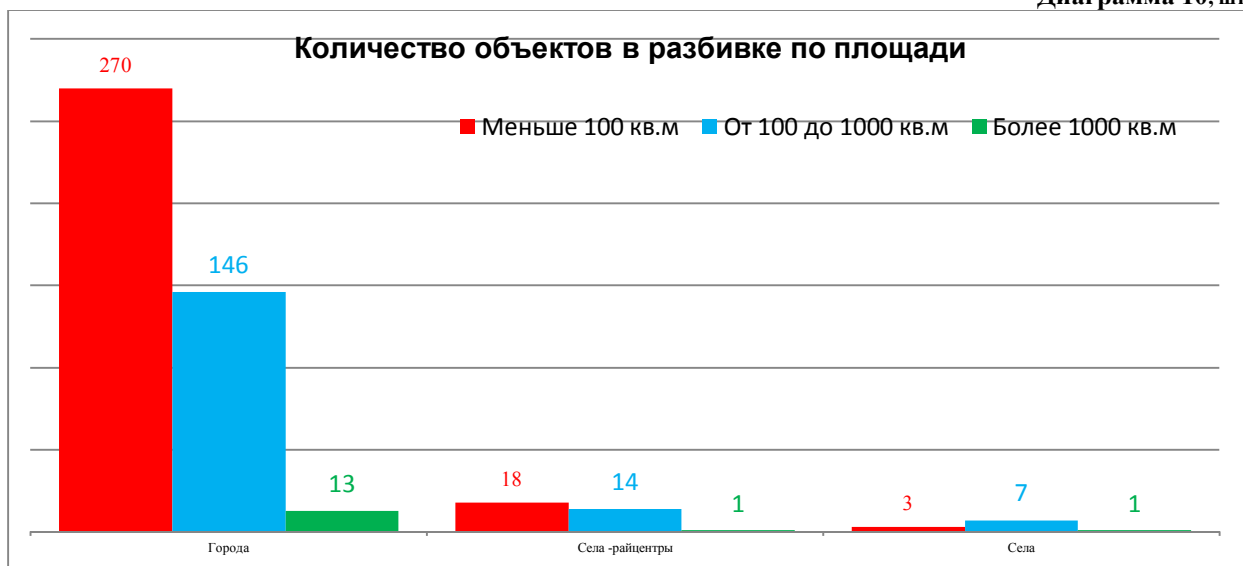


Диаграмма 11, шт.

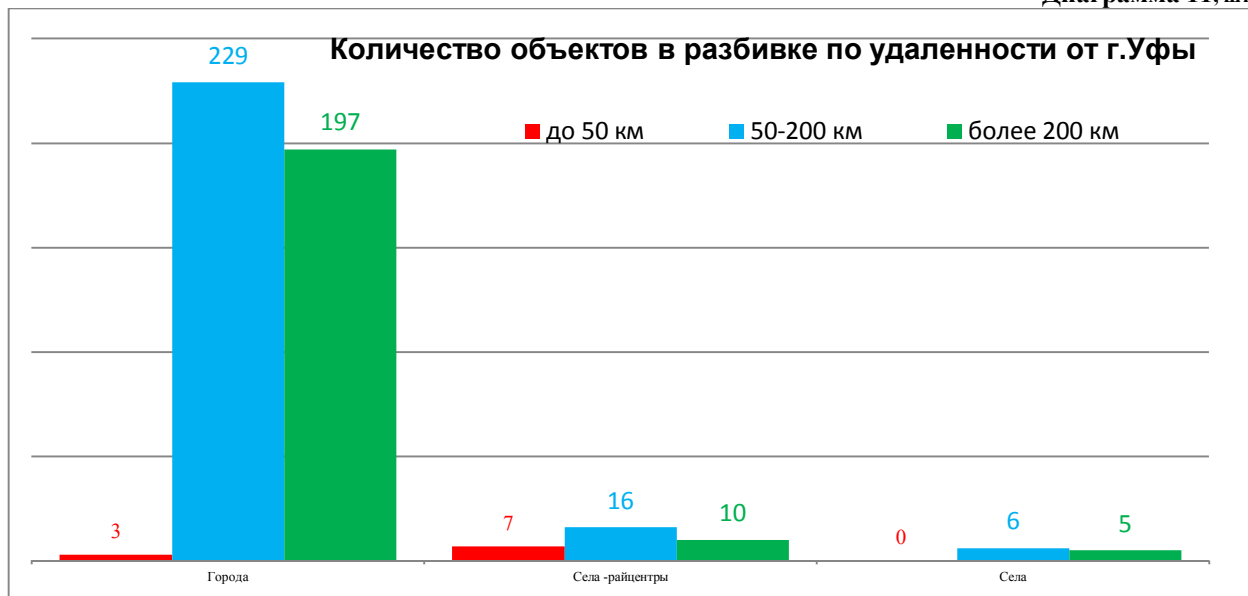


Диаграмма 12 шт.



Период экспозиции по предложениям рынка не анализировался в связи с тем, что на рынке в последнее время произошел выброс большого числа новых объектов.

Информация о средних ставках аренды в разрезе различных характеристик приведена в таблице и на диаграммах ниже.

Таблица 7.8
руб./кв.м

№№	Дислокация	Средняя цена всего	По площади ОКС			По удаленности от Уфы			По возможному назначению (5 видов)					По возможному назначению (2 вида)	
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	до 50 км	50-200 км	более 200 км	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Города	431	513	302	171	256	450	412	131	212	Не рассматривался	Не рассматривался	495	161	495
2	Села райцентры	347	422	275	8	539	292	300	14	149			401	104	401
3	Села	135	293	84	19	0	151	116	51	73			272	57	272
4	ВСЕГО по РБ	418	505	291	150	454	433	400	120	198			486	150	486

Диаграмма 13 Средние ставки аренды в зависимости от площади, руб./кв.м

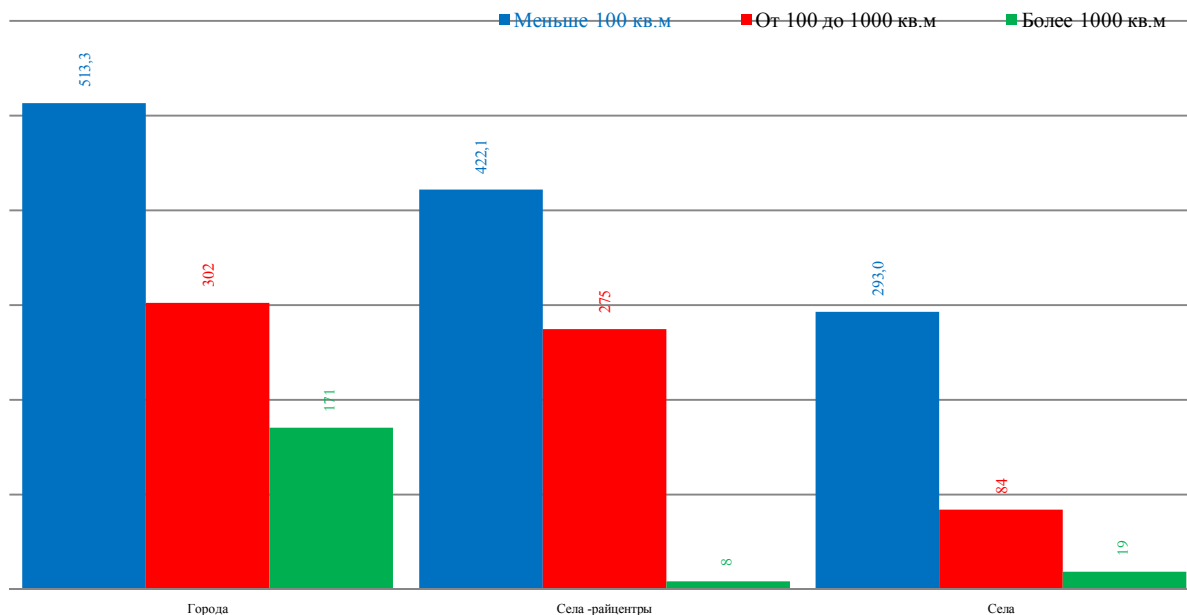


Диаграмма 14 Средние ставки аренды в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

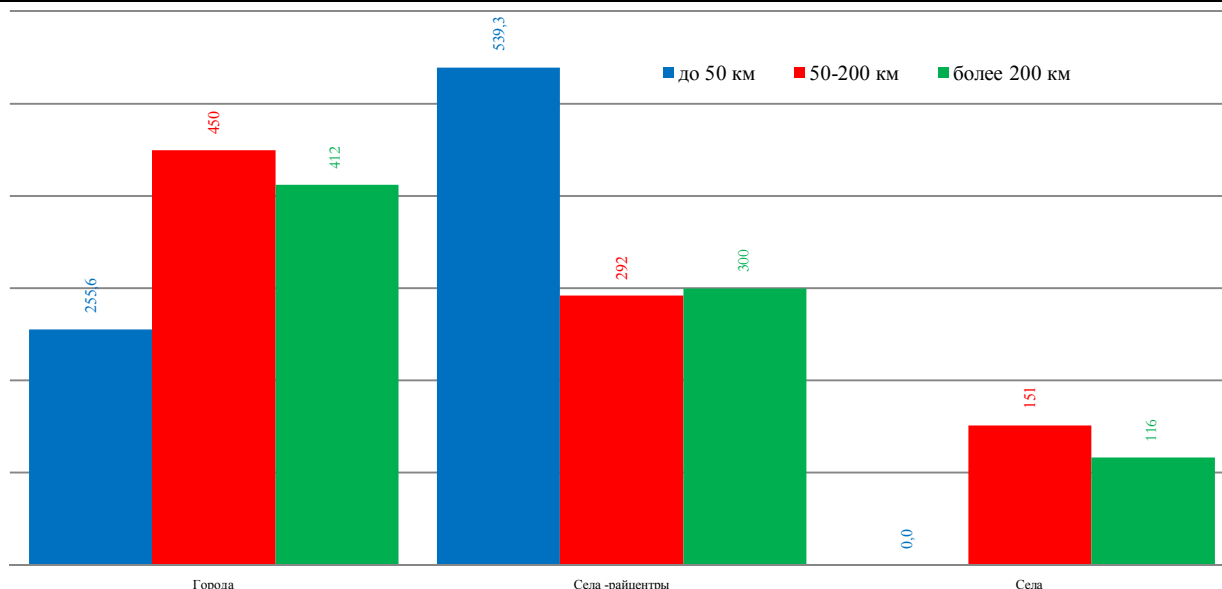
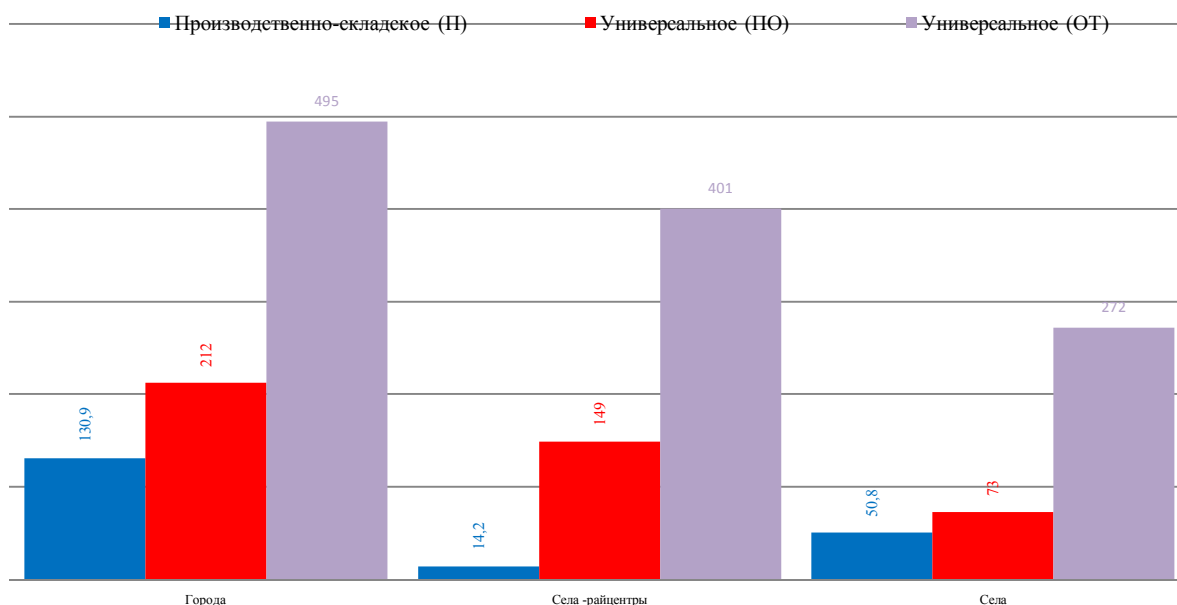


Диаграмма 15 Средние ставки аренды в зависимости от назначения, руб./кв.м



Как видно из таблицы выше, все предварительные гипотезы: средняя ставка аренды (цена предложения) в городах выше, чем в селах-райцентрах и селах; средняя ставка аренды по назначению «Общественно-торговое» выше, чем средняя цена по «Производственно-складское»; средняя ставка аренды объектов большей площади ниже, чем по меньшей площади;- в целом подтверждены. Причем такие соотношения наблюдаются по большей части градаций. По некоторым градациям средняя ставка аренды с удалением от Уфы растет. Данный факт имеет простое географическое объяснение: в пределах 50 км от Уфы расположен лишь один небольшой город - Благовещенск с относительно низким уровнем экономического развития. Кроме того, по различным городам соотношение производственно-складской и общественно-торговой недвижимости является неодинаковым: по крупным городам в связи с достаточным числом объектов предложение более или менее сбалансировано, что снижает среднюю цену по городу, а по небольшим удаленным городам и селам преобладает предложение общественно-торговых объектов. И наконец, неопределенность на рынке недвижимости, вызванная кризисом, приводит к увеличению дисперсии цен, что при малых выборках формальным образом «разрушает» предварительные гипотезы.

Информация о средних ставках аренды в разбивке по отдельным городам приведена в таблице ниже.

Таблица 7.9
руб./кв.м

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Средняя ставка по возможному назначению					Средняя ставка по этажу расположения (для О, Т, ОТ)				Средняя ставка по наличию отопления (для П, ПО)			Средняя ставка по площади ОКС			Численность населения, тыс. чел
			П	ПО	О	Т	ОТ	Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19
1	Агидель	3	0	0	Не анали-	Не анали-	260	0	0	290	200	0	0	0	290	200	0	15,7

№№	Дислокация	Число объектов, шт.	Средняя ставка по возможному назначению					Средняя ставка по этажу расположения (для О, Т, ОТ)					Средняя ставка по наличию отопления (для П, ПО)			Средняя ставка по площади ОКС			Численность населения, тыс. чел.
			П	ПО	О	Т	ОТ	Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	
2	Баймак	1	0	0	зировался	зировался	544	0	0	544	0	0	0	0	544	0	0	17,5	
3	Белебей	14	0	100			515	0	200	521	600	100	0	0	370	533	1 000	59,4	
4	Белорецк	17	142	0			422	0	0	412	432	250	0	88	409	450	175	66,6	
5	Бирск	10	163	0			430	0	0	501	217	163	0	0	440	281	0	47,5	
6	Благовещенск	3	90	0			338	0	0	667	10	0	90	0	667	50	0	35	
7	Давлеканово	5	0	50			179	150	0	267	150	50	0	0	189	100	0	24	
8	Дюртюли	5	101	0			491	0	0	555	300	0	101	0	491	101	0	31,3	
9	Ишимбай	17	76	550			446	0	0	501	243	1 000	0	88	497	290	0	66,2	
10	Кумертау	16	108	268			625	0	0	708	255	231	0	94	588	285	0	65,9	
11	Межгорье	1	0	0			200	0	0	200	0	0	0	0	200	0	0	16,0	
12	Мелеуз	12	140	200			504	0	0	913	299	160	0	0	748	182	0	59,4	
13	Нефтекамск	113	103	240			446	43	258	516	299	225	93	108	465	321	110	136,7	
14	Октябрьский	36	182	233			491	0	0	589	340	200	0	159	436	430	95	112,5	
15	Салават	47	108	147			596	0	288	736	268	157	0	54	712	200	82	155,7	
16	Сибай	9	54	0			480	0	0	480	0	54	0	0	467	313	0	63,4	
17	Стерлитамак	90	130	198			590	0	339	667	409	148	182	59	585	347	62	278,7	
18	Гуймазы	19	275	53			421	0	250	459	369	300	100	128	449	263	7	68	
19	Учалы	7	0	0			444	0	0	401	551	0	0	0	571	127	0	37,5	
20	Янаул	4	59	0			260	0	0	290	200	0	0	59	290	129	0	26,1	
21	ВСЕГО по городам	429	131	212			495	96	290	573	334	192	126	91	513	302	171	X	

Примечание к Таблице 16.

П-Производственно-складское

ПО-Универсальное: Производственно-складское или Общественно-торговое

О - Офисное

Т - Торговое

ОТ - Универсальное Офисно-торговое (Общественно-торговое)

Информация о средних ставках аренды в зависимости от этажа расположения объекта общественно-торговой недвижимости приведена в таблице ниже.

Таблица 7.10

№№	Дислокация	Средняя ставка по этажу расположения, руб./кв.м			
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации
1	2	3	4	5	6
1	Города	96	290	573	334
2	Села -райцентры	0	350	358	465
3	Села	0	0	307	167
4	ВСЕГО по РБ	96	293	557	346

Информация о средних ставках аренды на производственно-складские объекты в разрезе наличия отопления приведена в таблице ниже.

Таблица 7.11

№№	Дислокация	Средняя ставка по наличию отопления, руб./кв.м		
		Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые
1	2	3	4	5
1	Города	192	126	91
2	Села -райцентры	121	0	20
3	Села	40	0	51
4	ВСЕГО по РБ	183	125	80

В Таблице ниже приведены сведенные в удобный для анализа вид краткие выводы по результатам исследования рынка **коммерческой недвижимости** в части величины Валового рентного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции.

Таблица 7.12
ВРМ и СК по объектам коммерческой недвижимости в РБ

№№	Населенный пункт (Район)	Адрес	Тип зд	Назначение	Площадь, кв.м	Ставка аренды, руб./кв.м в месяц	Ставка аренды, руб./кв.м в год	Цена продажи, руб./кв.м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв.м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв.м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Архангельское	Ульяновых 15/2	помещение в здании	общ-горг	42,0	300	3 600	26 191	0,1375	393	0	393	3 207	0,1224	2 дуг. 2016
2	Белебей	Красная 112	помещение в здании	общ-горг	140,0	1 000	12 000	64 286	0,1867	964	0	964	11 036	0,1717	2 дуг. 2016
3	Белорецк	Кирова 48	помещение в здании	общ-горг	336,2	250	3 000	13 980	0,2146	210	0	210	2 790	0,1996	2 дуг. 2016
4	Белорецк	Кирова 68	помещение в здании	общ-горг	50,0	390	4 680	46 000	0,1017	690	0	690	3 990	0,0867	2 дуг. 2016
5	Кумертау	Палатникова 3	осз	произ-скл	1 300,0	100	1 200	5 385	0,2229	81	0	81	1 119	0,2078	2 дуг. 2016
6	Кумертау	Комсомольская 18	осз	общ-горг	600,0	133	1 600	16 500	0,0970	248	0	248	1 352	0,0819	2 дуг. 2016
7	Межгорье	Мира 9	помещение в здании	общ-горг	65,0	200	2 400	23 077	0,1040	346	0	346	2 054	0,0890	2 дуг. 2016
8	Мраково	Зайнаб Бишевой 137Б	осз	общ-горг	133,0	301	3 609	20 677	0,1745	310	0	310	3 299	0,1596	1 дуг. 2016
9	Нефтекамск	Дзержинского 18А	осз	общ-горг	360,0	350	4 200	34 722	0,1210	521	145	666	3 534	0,1018	1 дуг. 2016
10	Нефтекамск	Промышленная 7А и 9А	осз	произ-скл	1 637,0	130	1 560	20 770	0,0751	312	0	312	1 248	0,0601	2 дуг. 2016
11	Гуймазы	Островского 8А	осз	общ-горг	200,0	250	3 000	6 750	0,4444	101	0	101	2 899	0,4295	2 дуг. 2016
12	СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ														
13	Среднее по городу								0,1708					0,1555	
14	Минимальное значение								0,0751					0,0601	
15	Максимальное значение								0,4444					0,4295	
16	Среднее по Общественно-торговым								0,1757					0,1602	
17	Минимальное значение								0,0970					0,0819	
18	Максимальное значение								0,4444					0,4295	
19	Среднее по Производственно-складским								0,1490					0,1340	
20	Минимальное значение								0,0751					0,0601	
21	Максимальное значение								0,2229					0,2078	

По приведенным данным какие либо формальные зависимости, определяющие ВРМ и СК (город, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины 1/ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины 1/ВРМ и СК). Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости, например ставки доходности, периоды окупаемости инвестиций на рынке недвижимости, с приведением интервалов значений этих факторов;

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости в регионе являются:

-качественные показатели, характеризующие местоположение: общая характеристика местоположения; удаленность от красной линии, качество улицы, окружающая застройка; развитость окружающей инфраструктуры; и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие местоположение: удаленность от различных центров (от центральной части населенного пункта, от г.Уфы, от крупных автодорог и т.д., а также различных комбинированных удаленностей на их основе). Данные факторы определяются формальным образом и являются объективными. При этом в локальных моделях с близким расположением объектов факторы удаленности от г.Уфы или крупных автодорог, конечно же, незначимы, так как при близости объектов отличия определяются локальным местоположением.

-качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние помещений; состояние внутренней инженерной инфраструктуры здания; передаваемые в ходе сделки права на улучшения и на земельный участок (право собственности или аренды); разрешенное (возможное) назначение объекта и т.д. Данные факторы могут быть определены только экспертно. Однако, для уменьшения субъективного влияния оценщика можно уменьшать число градаций.

- количественные показатели, характеризующие объект недвижимости: общая площадь помещений в улучшениях (ОПУ); общая площадь земельного участка¹ (ОПЗУ); этаж; и т.д.

Все эти факторы имеют достаточно высокую частную корреляцию с ценой предложения, и чаще всего значимы в построенных многофакторных моделях.

Назначение объекта недвижимости является значимым фактором лишь при сравнении объектов из совершенно различных укрупненных сегментов: производственно-складская и общественно-торговая. При выборке объектов из одного укрупненного сегмента зависимость цены предложения от узкого вида использования: торговая или офисная (административная); складская или производственная, - вообще отсутствует. То есть в общем случае рынок не видит разницы в цене между торговыми и офисными объектами или производственными и складскими. Различия могут возникать лишь по конкретным объектам, имеющим индивидуальные конструктивные характеристики, ограничивающие варианты использования. Кроме того, высокая значимость фактора «Вид использования» (Назначение) в значительной степени определяется не реальной разницей в стоимости, а тем, что большая часть объектов для заведомо производственно-складского использования расположены на окраинах города в промзонах. Аналогично большая часть объектов под заведомо общественно-торговое использование расположена в центральной части города. То есть значимость фактора «Вид использования» фактически определяется не предполагаемым назначением, а местом расположения. С юридической точки зрения выбор ВРИ по земельному участку под объектом недвижимости в рамках видов, установленных для конкретной зоны (как правило, перечень очень широкий и включает все разумные виды использования), вообще носит в значительной степени уведомительный характер.

АН «Авеню» в течение 2010г.- 1 кв. 2015г. регулярно составляло обзоры рынка коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан. По информации этих обзоров можно сделать вывод о том, что в период с 1 квартала 2010г. по март 2015г. ценообразующими факторами для объектов коммерческой недвижимости являлись: вид населенного пункта (город - район); вид возможного использования («производственно-складское» - «общественно-торговое»); наличие внешней и состояние внутренней инженерной инфраструктуры; этаж расположения.

По объектам, передаваемым в аренду, в целом ценообразующие факторы совпадают. Основным отличием является отсутствие влияния прав на земельный участок под улучшениями.

Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта, например динамика рынка, спрос, предложение, объем продаж, емкость рынка, мотивации покупателей и - продавцов, ликвидность, колебания цен на рынке оцениваемого объекта и другие выводы.

Необходимо отметить, что рынок коммерческой недвижимости в Республике Башкортостан является неразвитым (неактивным). По этой причине отсутствует четкое ценовое зонирование между объектами недвижимости с сопоставимыми по доходу видами деятельности: административной, развлекательной, торговой 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. В крупных общественно-торговых центрах вообще практически невозможно установить какой-либо один вид деятельности. В таких зданиях совмещаются практически все возможные виды деятельности: торговля (разных направлений и форматов), общественное питание (кафе, рестораны, закусочные, фаст-фуд и т.д.), сфера развлечений (кинозалы, казино и т.д.), сфера обслуживания, административные помещения (администрация комплекса и крупных арендаторов), вспомогательные и складские помещения, и т.д. С учетом всего вышесказанного деление объектов по «близким» видам производилось фактически произвольно по информации в объявлении (парных объявлениях).

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 единых объектов недвижимости внешне (судя по среднему уровню цен предложения) остается достаточно стабильной. При наличии выраженной динамики на понижение по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.

¹ По отдельностоящим зданиям

3. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже и аренде единых объектов недвижимости 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 учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в Республике Башкортостан не представляется возможным.

Использовалась информация предоставленная ООО «Компания интеллектуальных технологий «Инженеръ» «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 2016г.»

8. Анализ наиболее эффективного использования

Наиболее эффективное использование (НЭИ) является основополагающей предпосылкой стоимости. Недвижимость – это имущество, которое может использоваться не одним, а несколькими способами. Поскольку каждому способу использования объекта соответствует определённая величина его стоимости, то перед проведением оценки выбирается один способ использования, называемый наилучшим и наиболее эффективным.

Заключение о наиболее эффективном использовании отражает мнение Оценщика в отношении о наиболее эффективном использовании собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие " наиболее эффективное использование", применяемое в данном отчете, подразумевает наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Анализ наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

Юридическая допустимость: рассмотрение с точки зрения государственных и местных норм, целевого назначения объекта оценки.

Физическая осуществимость: рассмотрение физически реальных в данной местности способов использования.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и разрешенное законом использование будет давать приемлемый доход владельцу объектов оценки.

Максимальная эффективность: рассмотрение того, какое из финансово осуществимых использований будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

В данном случае, учитывая цели и назначения оценки, Оценщик пришёл к выводу о том, что: использование объектов недвижимости по текущему назначению будет отвечать критерию НЭИ.

9. Описание процесса оценки объектов оценки

Процедура оценки включает в себя следующие этапы (п. 23 ФСО №1):

- а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

В данном разделе приводится описание применения подходов к оценке с приведением расчетов или обоснован отказ от применения подходов к оценке объектов оценки.

9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. 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. 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. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход. Отказ от использования.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает.

В свою очередь, расчет по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади приведет к большой погрешности при вычислениях. Затратный подход рассматривает стоимость объекта с точки зрения понесенных затрат и при развитом рынке дает не достаточно корректные результаты, также размер прибыли предпринимателя зачастую значительно выше, чем получается расчётным методом. Стоимость определенная затратным подходом не отражает конъюнктуру рынка и не может отразить инвестиционные ожидания. Поэтому, при условии развитого рынка, применение данного подхода может исказить итоговый результат. Точность определения размера затрат на строительство объектов в России до сих пор остается очень низкой. Данный подход наиболее применим к оценке недвижимости, имеющей специальное назначение, объектов незавершенного строительства и в условиях не развитого рынка недвижимости

Сравнительный подход. Применялся метод сравнения продаж.

Обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки: Применен метод сравнения продаж.

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи объектов производственного назначения расположенные в Бижбулякском районе и, при отсутствии достаточного количества аналогов, и в других районах по республике Башкортостан. Согласно ФСО №7, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода.

Доходный подход. Применялся метод прямой капитализации.

Оценщик провел анализ арендного рынка объектов производственного назначения расположенных в сельской местности по всей территории РБ. Проведенный анализ показал, что данный рынок не развит, предложений к аренде мало, тем не менее, согласно ФСО №7, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Проведенный анализ показал, что имеются необходимые данные для применения доходного подхода. Был применен метод прямой капитализации.

10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов

Сравнительный подход представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Этот подход к оценке базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной потребительской стоимостью (полезностью), наиболее распространенным и пользующимся наибольшим спросом станет товар с наименьшей ценой.

Основные принципы оценки, примененные в этом подходе, следующие:

- спрос и предложение;
- сбалансированность (предложение и спрос стремятся к установлению равновесия на рынке, однако, точка равновесия обычно не достижима, так как предложение и спрос постоянно изменяются);
- замещение;
- внешние факторы.

Сравнительный подход является наиболее прямым и систематическим подходом к определению стоимости частных домовладений, квартир, дачных участков, складов, офисных и торговых помещений.

Практическое применение сравнения продаж возможно при наличии развитого рынка недвижимости и, наоборот, при отсутствии такого рынка либо его недостаточной развитости, а также, если оцениваемый объект недвижимости является специализированным, либо обладает исключительными экономическим выгодами и обременениями, не отражающими общее состояние рынка, применение этого подхода нецелесообразно.

Данный подход основывается на сборе информации об аналогичных предложениях и продажах для последующего сравнения, которое позволяет определить рыночные корректировки по существующим факторам. Информация о продажах сопоставляется с рассматриваемыми объектами по существенным характеристикам, выявленным в данных объектах. Поскольку корректировки определяются преимущественно условиями рынка, то учет пожеланий и действий типичных покупателей и продавцов обязательно включаются в процедуру сравнения.

После того, как выбраны аналоги, далее вносятся поправки или корректировки, учитывающие различия между оцениваемым объектом и аналогами. Это позволяет определить цену продажи каждого аналога, как если бы он обладал теми же основными характеристиками, что и оцениваемый объект.

В практике используются процентные и стоимостные корректировки. Если оцениваемый объект лучше по определенной характеристике сопоставимого аналога, то к цене аналога вводится повышающая корректировка – процент или денежная поправка. Если оцениваемый объект хуже аналога, то вносится к цене аналога понижающая корректировка.

В процессе внесения корректировок существенен фактор субъективности. Выбор элемента корректировки и принятие решения о величине этой корректировки основано только на профессионализме оценщика.

Для расчета и внесения корректировок существует ряд методов:

- метод парных продаж;
- экспертный метод;
- статистический метод;
- количественный метод;
- метод валовой ренты.

Скорректированная цена дает Оценщику возможность сделать заключение о том, что наиболее вероятная цена продажи аналогичных объектов отражает рыночную стоимость. Безусловно, фактическая цена продажи объекта оценки может отклоняться от рыночной стоимости из-за мотивации участников сделки, степени их осведомленности, условий сделки. Однако в подавляющем большинстве случаев цены индивидуальных сделок имеют тенденцию отражать направление развития рынка. Если имеется достаточная информация по большому числу сделок и предложений на продажу, то можно определить ценовые тенденции, служащие индикатором динамики рыночной стоимости недвижимости.

Сравнительный подход базируется на трех основных принципах оценки: спроса и предложения, замещения и вклада.

Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др.. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.21] принцип замещения, основанный на представлениях собственника о полезности объекта, утверждает, что при наличии нескольких аналогичных или сопоставимых объектов недвижимости на рынке наибольшим спросом будет пользоваться объект с наименьшей ценой.

При приобретении имущественных комплексов покупатели учитывают не только техническое состояние и месторасположение объектов, но и стоимость последующих вложений в ремонт и реконструкции в зависимости от дальнейшего использования, основываясь на принципах вклада. Согласно [Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. — 704с., с.22] принцип вклада, основанный на характеристиках оцениваемого объекта, означает, что стоимость каждой конкретной оставляющей недвижимости соответствует ее вкладу в стоимость целого объекта недвижимости либо величине, на которую уменьшается общая стоимость, при отсутствии данного компонента недвижимости.

В соответствии с **ФСО №7** при оценке недвижимости сравнение проводят по следующим основным элементам:

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

1. Выбор единицы сравнения

Согласно п.22 г ФСО №7 для выполнения расчетов используются типичные для аналогичного объекта сложившиеся на рынке оцениваемого объекта удельные показатели стоимости (единицы сравнения), в частности цена или арендная плата за единицу площади или единицу объема. В данном случае цена за единицу площади, выраженная в рублях, в расчете на 1 кв.м общей площади.

2. Выбор и описание объектов-аналогов

Согласно п.22б ФСО №7 в качестве объектов-аналогов используются объекты недвижимости, которые относятся к одному с оцениваемым объектом сегменту рынка и сопоставимы с ним по ценообразующим факторам. При этом для всех объектов недвижимости, включая оцениваемый, ценообразование по каждому из указанных факторов должно быть единообразным.

Согласно п.22в ФСО №7 при проведении оценки должны быть описаны объем доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах и правила (обоснование) их отбора для проведения расчетов.

Обоснование отбора объектов-аналогов:

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное (для земельных участков не рассматривается).

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных показателей.

Проанализировав рынок недвижимости производственного назначения, оценщик смог подобрать ряд объектов расположенных в местах схожих по инвестиционной привлекательности. Ввиду отсутствия достаточного количества предложений о продаже объектов расположенных в Бижбулякском районе, согласно ФСО №7, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта.

Все объявления приведены в приложении.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Таблица 10.1

	Адрес	цена, руб.	площадь, м2	цена за м2, руб.	дата объявления	тип	объявление	земля, м2	численность населения	удаленность от Уфы, км	источник информации
1	Башкортостан, с Буздяк, ул. Вокзальная 45	2300000	650	3538	Feb 18 2017	Складская база	ангар свободного назначения. земля 40 сотых. подробности по тел. торг при осмотре	4000	10323	112	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
2	Башкортостан, с Мраково, ул. Совхозная 3В	10100000	1845,2	5474	Feb 08 2017	Производственное помещение, с конторой	1 этаж гараж, производственное помещение, 2 этаж контора		8690	270	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
3	Башкортостан, РБ. Альшеевский р-н с.Аксеново	6000000	1500	4000	Feb 16 2017	Производственно складская база	Продается производственное помещение площадью 1500 м2 .Земля в собственности промышленного назначения ,общей площадью 2.2 гектара. На территории базы находится железнодорожный тупик оборудованный разгрузочными бункерами для разгрузки сухих материалов (цемент ,гипс и д.т) , боксы ,авто весы, складские помещения для хранения сухих грузов. Можно использовать, как складское помещение или помещение свободного назначения. Уместен торг . Возможен бартер . Могу предоставить в аренду ну или аренду с последующим выкупом.	22000	1047	160	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
4	Башкортостан, с Ермолаево, ул Советская, 171	6300000	2437,8	2584	Feb 14 2017	Производственно складская база	Краткая характеристика промышленных объектов базы по ул.Советская 171. 1.ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК - красная линия - 6705 кв.м.(Собственность) 2.ГАРАЖ -541 кв.м. –полы бетон -высота -5,15 метра, Ворота 4-шт. 3. МАСТЕРСКАЯ С ПРИСТРОЕМ-382.7 кв. метра, Гараж под легковой автомобиль с ямой—27 кв.м. Гараж под грузовик—30кв.м.; гараж с двумя ямами -94 кв.м.; кухня, токарка, аккумуляторная, и другие подсобные помещения. 4.СКЛАД С ПРИСТРОЕМ- 324,6 кв.м. Высота 6,3 метра. Большой гараж 283 кв.метра –имеется кранбалка на 5 –тн. Большой ремонтный цех -80 кв.м (полы плитка_кран-балка на 3-тн.) Остальное подсобные помещения. 5.склад с пристроем -339,5 кв.м.- выход на красную линию ул.Чкалова. Гараж	6705	6397	243	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/

							для легкового автомобиля -30 кв.м.-теплый Помещение под контору отапливаемое -65 кв.м. с выходом на ул.Чкалова. Офисное помещение - 22кв.м. и кабинет 20 кв.м.- отапливаемые. Склады 84 и 81 кв.м., гараж для легкового автомобиля 34 кв.м. имеются две вышки с прожекторами для охраны. туалет на территории кирпичный. электричество 380 вт. вода заведена с двух независимых водоводов. заведен газ с диаметром трубы 50 –мм (проект газификации на теплицу) имеется договор с Башкиргазом на отпуск газа (не пролангирован, не давали заявку) Теплица 720 кв.м. Имеется подъемник для автосервиса на легковой а\т.				
5	Калтасинский р-н, с Калтасы, ул Палантая, д. 26/6,	5000000	1909,3	2619	16.04.2017	Производственно складская база	Продается производственное помещение в с.Калтасы Калтасинского района Республики Башкортостан. Площадь основного здания 1909,3 кв.м. высота потолка в цехе 8 м., земельный участок площадью 26440 кв.м. в аренде до 2063 года. Имеется тельфер, кранбалки грузоподъемность 3 тн. (2 шт.), котельная, бытовые, административные и складские помещения (3 этажа). Имеющаяся электрическая мощность 320 кВт.	26440	4418	211	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-na-prodazhu-neftkamsk-177869433

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Согласно таблице описания объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах (см. выше) в результате выявленных отличий объектов-аналогов от объекта оценки для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- Физические характеристики- площадь, наличие отопления

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- передаваемые имущественные права- различий не выявлено
- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- Местоположение, отличия влияющие на стоимость не выявлены.

Расчет рыночной стоимости объектов оценки

Таблица 10.2

Показатель		1	2	3	4	5
тип объекта	Производственно- административная база	Складская база	Производственное помещение, с конторой	Производственно складская база	Производственно складская база	Производственно складская база
цена предложения, руб		2300000	10100000	6000000	6300000	9000000
цена предложения, руб/м2		3538	5474	4000	2584	2813
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		3 538	5 474	4 000	2 584	2 813
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		3 538	5 474	4 000	2 584	2 813
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 20.04.2017	18.02. 2017	08.02.2017	16.02. 2017	14.02.2017	16.04.2017
корректировка, %		0,00%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		3 538	5 474	4 000	2 584	2 813
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-18%	-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб/м2		2 902	4 488	3 280	2 119	2 306
Местоположение	Башкортостан, Бижбулякский р-н, с.Бижбуляк, ул. Строительная, д. 22/Л	Башкортостан, с Буздяк, ул. Вокзальная 45	Башкортостан, с Мраково, ул. Совхозная 3В	Башкортостан, Альшеевский р-н с.Аксеново	Башкортостан, с Ермолаево, ул Советская, 171	Башкортостан, с. Калтасы ул. Палантая 26/2
район/ направление	административный центр Бижбулякского района, 210 км от Уфа. 6446 чел.,	административный центр Буздякского района, 112 км от Уфы, 10 323 чел.	административный центр Кугарчинского района, 270 км от Уфы. 8690 чел.	160 км от станции Уфы, 39 км от Раевский, ж/д станция. 1047чел.	административный центр Кугургазинского района, 243 км от Уфы. 6397 чел.	административный центр Калтасинского района, 4418 чел до Уфы 211 км.
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		2902	4488	3280	2119	2306
площадь объекта, м2	5073,9	650	1845,2	1500	2437,8	3200
Корректировка		-17,9%	-9,3%	-11,0%	-6,8%	-4,3%
Скорректированная цена, руб.		2 382	4 073	2 918	1 975	2 206
наличие отопления	есть	нет	есть	есть	есть	есть
Корректировка руб.		37%	0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		3 263	4 073	2 918	1 975	2 206
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	есть	нет	нет
Корректировка %		0,0%	0,0%	-13,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		3 263	4 073	2 537	1 975	2 206

назначение, вид использования	производственное	складское	производственное, административно-бытовое 50%	производственно складское	производственно складское	производственно складское
Корректировка %		0,0%	-9,7%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		3 263	3 679	2 537	1 975	2 206
стандартное отклонение	642,8					
Коэффициент вариации, %	23,53%					
среднее значение на производственную отапливаемую часть, руб.	2 732,2					

Описание вносимых поправок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Все объекты аналогичны дажу в начале 2017 года, корректировка составила 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка на торг для недвижимого назначения при неактивном рынке может составлять 18% (согласно «Справочника оценщика» 2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. стр. 175)

Корректировка на местоположение. Все объекты-аналоги расположены в сельской местности, в зависимости от экономических характеристик с местоположением оцениваемого объекта, с сопоставимым экономическим и инвестиционной привлекательностью, корректировка составила 0%.

Местоположение	Башкортостан, Бижбулякский р-н, с.Бижбуляк, ул. Строительная, д.22/Л	Башкортостан, с Буздяк, ул. Вокзальная 45	Башкортостан, с Мраково, ул. Совхозная 3В	Башкортостан, Альшеевский район с.Аксеново	Башкортостан, Ермолаево, ул. Советская, 17
район/ направление	административный центр Бижбулякского района, 210 км от Уфы. 6446 чел.,	административный центр Буздякского района, 112 км от Уфы, 10 323 чел.	административный центр Кугарчинского района, 270 км от Уфы. 8690 чел.	160 км от станции Уфы, 39 км от Раевский, ж/д станция. 1047чел.	административный центр Кугарчинского района, 243 км от Уфы. 639 чел.
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%

Корректировка на площадь. Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости» 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. по формуле, описывающей зависимость цены (Y) от площади (X)

$$y = 1,5531x^{-0,096}$$

	объект оценки/ аналоги	1	2	3	4
площадь, м2	5073,9	650	1845,2	1500	2437,8
рассчитанное значение y	0,685	0,834	0,755	0,770	0,735
корректировка		-17,9%	-9,3%	-11,0%	-6,8%

Корректировка на наличие отопления. Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости» 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др., отношение удельной цены неотапливаемого объекта составляет 0,73. Корректировка составила 37%.

Корректировка на вид использования Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости» 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. отношение удельной цены административных помещений к цене отапливаемых производственных помещений составляет 1,24, корректировка рассчитана с учетом поправки на вид использования помещений, $(1/1,24-100\%)*0,5$, и составила -9,7%

Коэффициент вариации. Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах. Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*part-009

Расчет коэффициента вариации (v) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{\bar{X}} \cdot 100\%$$

где: σ - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;

X - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм

Рассчитанный таким образом коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным.

Итоговым значением принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов. Среднее значение стоимости за м² для отапливаемых производственных помещений составило **2 732,2 руб/м²**.

В состав объекта оценки входят также неотапливаемые производственные помещения и административно-бытовые площади.

Для расчета стоимости данных помещений были использованы корректировки на наличие отопления и вид использования. При расчете стоимости 1 м² помещения административного здания литеры Д, было учтено что в его составе есть подвал, который используется как подсобное и принимается к расчету по стоимости отапливаемых производственных помещений.

Таблица 10.5

среднее значение на производственную отапливаемую часть, руб.	2 732,2
корректировка на бытовую часть,	24%
среднее значение на бытовую часть, руб.	3 387,9
корректировка на материал стен	0,81
корректировка на отопление	0,7
среднее значение стоимости ангара, руб.	1 615,5
среднее значение на производственную неотапливаемую часть, руб.	1 994,5
площадь подвала, м ²	451,3
площадь 1,2 этажа, м ²	879,1
стоимость 1,2, этажа	2 978 287,8
стоимость подвала	1 233 025,4
Итого стоимость административного здания	4 211 313
за м²	3 165

ВЫВОД: стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (промежуточные результаты) составляет, включая стоимость прав на земельный участок:

Таблица 10.6

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м ²	литера	водоснабжение	канализация	отопление	электроснабжение	назначение	стоимость 1 м ² рассчитанная сравнительным подходом, руб.	результат сравнительного подхода, руб.
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	+	+	+	+	бытовое	3165	4 211 313
2	Галерея	1984	126,3	Д1	+	+	+	+	бытовое	3388	427 890
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е				+	производственное	1994	7 061 255
4	Котельная	2000	14,1	Е1			+	+	производственное	2732	38 524
5	Котельная	2000	14,6	Е2			+	+	производственное	2732	39 890
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н				+	производственное	1994	87 957
7	Здание КПП		4					+	бытовое	3388	13 552
	Итого										11 880 379

11. Применение доходного подхода с приведением расчетов

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов;

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

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

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

метод капитализации по расчетным моделям применяется для оценки недвижимости, генерирующей регулярные потоки доходов с ожидаемой динамикой их изменения. Капитализация таких доходов проводится по общей ставке капитализации, конструируемой на основе ставки дисконтирования, принимаемой в расчет модели возврата капитала, способов и условий финансирования, а также ожидаемых изменений доходов и стоимости недвижимости в будущем;

структура (учет налогов, возврата капитала, темпов изменения доходов и стоимости актива) используемых ставок дисконтирования и (или) капитализации должна соответствовать структуре дисконтируемого (капитализируемого) дохода;

для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи;

оценка недвижимости, предназначенной для ведения определенного вида бизнеса (например, гостиницы, рестораны, автозаправочные станции), может проводиться на основании информации об операционной деятельности этого бизнеса путем выделения из его стоимости составляющих, не относящихся к оцениваемой недвижимости.

11.1. Последовательность определения стоимости

С целью определения рыночной стоимости объекта исследования в рамках доходного подхода экспертом приняты следующие действия:

- изучен рынок аренды нежилых помещений
- определена арендопригодная площадь
- определен размер недозагрузки
- определены операционные расходы
- с учетом расходов собственника, определена величина чистого операционного дохода (ЧОД) от объекта недвижимости;
- определена ставка капитализации
- стоимость объекта определена методом прямой капитализации

11.2. Анализ арендных ставок

В качестве базы для сравнения доходов от арендопригодных оцениваемых площадей используются данные о рыночных ставках арендной платы сопоставимых объектов, полученные в результате изучения рынка аренды недвижимости. Были подобраны арендные ставки для помещений производственно-складского назначения. Предложения приведены в приложении. Все ставки приведены за м2 общей площади в месяц.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах производственно-складского назначения

Таблица 11.1

	Адрес	площадь, м2	цена за м2, руб.	дата объявления	отопление	тип	объявление	источник
1	г. Давлеканово, ул.Степная, 38	710,7	50	02.12.2016	+	производственная база	общ.площадь земельного участка 2505 м2. в собственности. постройки: Объект (производственная-складская база) состоит из комплекса офисно-складских зданий: 231, 7 кв.м. - офисы. Ремонтная база: 189 кв.м. Автостоянка: 240 кв.м. Помещение (под склад и т.д.) 50 кв.м. Земельный участок 1800 кв.м. сдадим под хранение и складирование стройматериалов или другое. Рассмотрим Ваши варианты. Удобные подъездные пути. есть центр.отопление и электричество. аренда: постройки: 712 кв.м. ПО ЦЕНЕ 50 РУБ./М2 + комм.услуги. земля: 1800 кв.м. по цене 25 РУБ/М2. продажа: 4700 млн.руб. торг возможен.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
2	Башкортостан, Мелеуз, ул Береговая, 26/13	130	150	24.12.2016	+	склад	Отапливаемое помещение под склад. Освещение. Большие въездные ворота . Охраняемое.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
3	Белебей ул.Советская 21А	420	100	23.08.2016	+	склад	Сдам складское помещение 420 м ² Сдается кирпичное отдельно-стоящее здание, 1-й этаж, помещение сухое, прямоугольной формы, высота потолка 3,5 м, пол и перекрытия бетонные, асфальтированная дорога, зимой очищается. Рядом магазины стройматериалов и мебели. Возможна организация ответственного хранения и погрузочно-разгрузочных работ. Возможно сдача части помещения.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
4	Кумертау, ул.Палатникова, д.1	513	100	07.11.2016	+	цех	Продается швейное производство, комплекс состоящий из швейного цеха, полезная площадь 513 м.кв. и склада-ангара для хранения материалов и готовой продукции, полезная площадь 650 кв.м. В швейном цехе имеются телефон, тепло, газ, электро энергия, вода, центральная канализация, сжатый воздух. В складе-ангаре имеются свет, газовое отопление, ангар оборудован вместительными стеллажами для хранения товаров. Цена швейного цеха : 5 000 000 руб Цена склада-ангара :3 500 000 руб Возможны варианты аренды. Аренда швейного цеха: 100 руб/ кв.м Аренда склада-ангара: 50 руб./кв.м Торг уместен.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
5	Кумертау, ул.Палатникова, д.1	650	50	07.11.2016	+	ангар		архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
6	Дюртюли Ул промзона	400	112,5	07.10.2016	-	база	Сдаётся в аренду база в промзоне города Дюртюли, огорожена, площадь земли в собственности более 2000 кв.м., электроэнергия 220 вольт, двор армированный бетон, рассчитан на многотонные грузовики, здание складские производственные помещения 200 кв.м., 150 кв.м, 50 кв.м, высокий потолок, имеется передвижной тельфер 0,5 тонн, есть кабинет, отсутствует отопление, аренда помещений от 5 до 20 тысяч рублей	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
7	Кумертау, ул.Бабаевская 2 а	33-533	121	07.11.2016	+	помещение	Сдам отапливаемое помещение с высокими воротами, потолками, имеется вода, электричество, смотровая яма. Помещение находится на территории автоколонны(рядом "Жара").Имеются различные помещения от 33 кв.м. до 533 кв.м.	архив объявлений сайта «авито»,

8	Альшеевский район, п. Раевский ул Победы, 1/1	200	100	10.10.20106	-	помещение	На красной линии помещение свободного назначения 200 кв.м., высота потолков 5м, вода, электричество, телефон, интернет. Парковка Рядом единственная АЗС в поселке - высокий автомобильный и пешеходный трафик. По этой улице Поселковый совет, 2 строительные базы, автомойка, 3 крупных магазина автозапчастей.	http://ruads.org/ архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
9	с. Железнодорожный в 10 км от районного центра г. Белорецк	1000	60	25.10.2016	-	склад	Предлагается к передаче в аренду холодный склад площадью 1000 м. Объект аренды расположен в с. Железнодорожный в 10 км от районного центра г. Белорецк. В непосредственной близости от склада расположена площадка с козловым краном.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
10	с.Амзя ул. Азина д.6Г, Нефтекамск	1000	50	03.04.2017	-	склад	Пригодно под торговлю и склад 1000 кв.м элек.-во 50 Квт . канализация , вода , удобные подъездные пути высота потолка 4 м. Возможна продажа.	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-v-arendu-neftekamsk-147805671

Описание вносимых корректировок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Все объекты аналоги выставлены на продажу в конце 2016 начале 2017 годов, корректировка составила 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). В «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. (приведено в приложении), представлен средний размер скидок на торг для арендных ставок объектов производственно-складского назначения, он составляет 15%.

Корректировка на местоположение. Для расчета корректировки на местоположение была использована информация о средних ставках аренды в РБ, таблица 7.8.

Таблица 11.2

№№	Дислокация	Производственно-складское (П+ПО)	корректировка
1	Города	161	-35%
2	Села -райцентры	104	

Корректировка на наличие отопления. Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др., отношение удельной цены аренды неотапливаемого объекта к отапливаемому составляет 0,72.

Расчет арендных ставок

Таблица 11.3

	Адрес	площадь, м2	цена за м2, руб.	отопление	корректировка на торг, %	корректировка на местоположение, %	корректировка на отопление, %	скорректированная стоимость, руб/м2
1	г. Давлеканово, ул.Степная, 38	710,7	50	+	-15%	-35,0%		28
2	Башкортостан, Мелеуз, ул Береговая, 26/13	130	150	+	-15%	-35,0%		83
3	Белебей ул.Советская 21А	420	100	+	-15%	-35,0%		55
4	Кумертау, ул.Палатникова, д.1	513	100	+	-15%	-35,0%		55
5	Кумертау, ул.Палатникова, д.1	650	50	+	-15%	-35,0%		28
6	ДюртюлиУл промзона	400	112,5	-	-15%	-35,0%	38,89%	86
7	Кумертау, ул.Бабаевская 2 а	33-533	121	+	-15%	-35,0%		67
8	Альшеевский район, п. Раевский ул Победы, 1/1	200	100	-	-15%	0,0%	38,89%	118
9	с. Железнодорожный в 10 км от районного центра г. Белорецк	1000	60	-	-15%	0,00%	38,89%	71
10	с.Амзя ул. Азина д.6Г, Нефтекамс	1000	50	-	-15%	0,00%	38,89%	59
	среднее значение							65,00

Так как в состав объекта оценки входят также неотапливаемые производственные помещения и административно-бытовые площади, для расчета стоимости данных помещений были использованы корректировки на наличие отопления и вид использования.

Корректировка на вид использования Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. отношение удельной цены аренды административно-бытовой части к цене аренды отапливаемых производственных помещений составляет 1,25,

Таблица 11.4

отапливаемы производственные помещения, руб/м2	65,00
корректировка на отопление,	0,72
скорректированная стоимость, неотапливаемые помещения, руб/м2	47,00
корректировка на бытовые помещения, %	25%
скорректированная стоимость бытовые помещения, руб/м2	81

Таблица 11.5

Годовая арендная плата

Вид арендуемой единицы	арендопригодная площадь единицы, м2	Месячная арендная ставка, руб/м2	Годовая арендная плата, руб.
производственные помещения отапливаемые	480,0	65	374 400
производственные помещения неотапливаемые	3 584,5	47	2 021 658
Административно-бытовые	1 009,4	81	981 137
ИТОГО	5 073,9		3 377 194,8

Вакансии и неплатежи

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончаний договоров аренды и потому, по данному признаку могут рассматриваться в т.ч. как вакансии.

Различают два вида вакансий:

1. Вакансии, связанные с поиском новых арендаторов. Такие вакансии преобладают на рынке с превышением предложения над спросом. В результате значительную часть времени помещение никто не арендует, а собственник проводит длительный поиск арендатора. С другой стороны арендаторы начинают свой поиск с анализа минимальных ставок аренды и ищут среди подходящих помещений самые недорогие.

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

Оценщик определил общий размер недозагрузки как 20%. Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.

Операционные расходы

Операционные расходы включают в себя, расходы на управление, страховой сбор, налоги, текущий ремонт и прочие расходы. Эксперт определил общий размер операционных расходов в размере 21%. Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.

Расчет коэффициента капитализации.*Коэффициент капитализации*

Метод рыночной выжимки, или анализ сравнимых продаж, заключается в извлечении ставки капитализации из сравнимых продаж, когда имеется достаточное количество данных по схожим объектам доходной недвижимости.

В рамках доходного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

Формула 11.1

$$V=I/R,$$

где V - стоимость;

I - ЧОД;

R - коэффициент (ставка) капитализации.

Если вышеприведенная формула преобразует ЧОД в стоимость, то следующая формула переводит стоимость в ставку капитализации:

Формула 11.2

$$R=I/V$$

Основываясь на рыночных данных по таким показателям, как цена продажи и значение ЧОД сопоставимых объемов недвижимости, мы можем вычислить ставку капитализации путем деления ЧОД на цену продажи:

Формула 11.3

$$R = \text{ЧОД} / \text{цена продажи}$$

Определенная таким образом ставка капитализации называется общей.

Следует сказать, что для более точного вычисления ставки капитализации необходимо использовать данные (цена продажи, ЧОД) по нескольким сопоставимым объектам, для которых данные оценки и продажи близки, т.к. в противном случае возникает необходимость реконструирования их операционных расходов для более объективного расчета ставки капитализации. Стоимость инвестиционной недвижимости может быть рассчитана также путем умножения валового дохода, чистого дохода или других показателей дохода на соответствующий коэффициент (мультипликатор).

Вышеупомянутый мультипликатор получается путем деления цены продаж отобранных оценщиком объектов недвижимости на величину ЧОД:

Формула 11.4

$$M = \text{Цена продаж} / \text{ЧОД}$$

откуда

$$Co = \text{ЧОД} \times M$$

M показывает, что оцениваемая недвижимость стоит во столько-то раз больше, чем текущий или прогнозируемый доход.

Таким образом, для получения корректной ставки капитализации необходимо провести правильную выборку по аналогичным объектам. При подборе объектов для анализа Оценщик исходил из следующих предположений:

- сравнимые объекты должны совпадать по функциональному назначению и уровню риска инвестиций;

- соответствовать по размерам дохода, физического сходства, места расположения, соотношению между валовым доходом и эксплуатационными расходами.

Эксперт определил размер ставки капитализации по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины Валового рентного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции таблица 7.12. Ставка капитализации составила 13,4%

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 11.6

арендная плата, руб в год	3 377 195
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	3 377 195
Потери аренд. платы из-за недозагрузки и не платежей, %	20,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	2 701 756
операционные расходы, %	21%
Операционные расходы (OE), руб	709 211
Чистый операционный доход (NOI), руб	1 992 545
коэффициент капитализации	0,13400
стоимость объекта оценки, руб.	14 869 738
за 1м2, руб.	2 931

Далее стоимость объекта оценки была распределена по объектам пропорционально их вкладу в единую стоимость.

Таблица 11.7

Вид арендуемой единицы	арендопригодная площадь единицы, м2	Месячная арендная ставка, руб/м2	Годовая арендная плата, руб.	доля в доходе	за 1 м2, руб.
производственные помещения отапливаемые	480,0	65	374 400	0,111	3434
производственные помещения неотапливаемые	3 584,5	47	2 021 658	0,599	2483
административные	1 009,4	81	981 137	0,291	4280
ИТОГО	5 073,9		3 377 194,8	1,0	

При расчете стоимости 1 м2 помещения административного здания литеры Д, было учтено что в его составе есть подвал, который используется как подсобное и принимается к расчету по стоимости отапливаемых производственных помещений.

Таблица 11.8

площадь подвала, м2	451,3
площадь 1,2 этажа, м2	879,1
стоимость 1,2, этажа, руб.	3762286
стоимость подвала, руб.	1549912
Итого стоимость административного здания литеры Д, руб.	5312198
за м2, руб.	3993

ВЫВОД: стоимость объекта оценки рассчитанная доходным подходом (промежуточные результаты) составляет, включая стоимость прав на земельный участок:

Таблица 11.9

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м2	литера	инвентарный номер	кадастровый номер	стоимость 1 м2 рассчитанная доходным подходом, руб.	Доходный подход руб.
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	65	02:12:030103:176	3993	5312197,97
2	Галерея	1984	126,3	Д1	65	02:12:030103:176	4280	540526
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	67	02:12:030103:175	2483	8791817
4	Котельная	2000	14,1	Е1	68	02:12:030103:175	3434	48424
5	Котельная	2000	14,6	Е2	69	02:12:030103:175	3434	50141
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	1030		2483	109513
7	Здание КПП		4		1028		4280	17119
	Итого		5073,9					14 869 738

12. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости

Согласование результатов оценки, полученных различными подходами, проведено по модели согласования, которая может быть представлена следующей формулой:

Формула 12.1

$$C_{ИР} = \sum_{i=1}^{n \leq 3} (C_i * K_i)$$

где: $C_{ИР}$ — итоговая величина рыночной стоимости объекта;
 C_i — результат оценки i-ым подходом (затратный, сравнительный, доходный);
 $K_{Вi}$ — соответствующий весовой коэффициент. $\sum K_i = 1$.

При этом, как правило, не выводится среднее арифметическое из всех полученных результатов и не выбирается один из них как окончательный (однако, это допустимо в некоторых случаях оценки). Обычно по этой модели окончательная величина рыночной стоимости объектов оценки экспертно выбирается между полученными результатами.

Так как каждый из трех подходов – затратный, сравнительный, доходный имеет свои, четко определенные области применения, определяемые, как правило, уровнем сложности объекта и объемом информации о нем, применение одного из подходов не означает отрицание всех других. Наоборот, сочетание различных подходов к оценке позволяет многосторонне и качественно отразить стоимость объекта оценки, используя нижний и верхний уровень цены, варьируя ее в зависимости от фазы жизненного цикла объекта оценки.

Существуют два базовых метода определения весовых коэффициентов: метод математического взвешивания; метод субъективного взвешивания.

Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

Анализ полноты и достоверности исходной информации показал, что исходная информация, использованная для всех подходов, является достаточной и достоверной. Анализ преимуществ и недостатков каждого из подходов с учетом цели проведения оценки представлен в нижеследующей таблице.

Таблица 12.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости

Наименование подхода	Описание допущений, внесенных при расчетах, и существующих ограничивающих факторов, влияющих на рыночную стоимость	Вывод	Вес
Затратный подход	Не применялся		
Сравнительный подход	При расчетах в качестве объектов-аналогов приняты объекты, аналогичные оцениваемому объекту, ко всем объектам-аналогам вводится относительно небольшое количество корректировок	Несмотря на некоторые допущения, достаточно точно отражает рыночную стоимость объекта оценки, учитывает конъюнктуру рынка, присвоить весовой коэффициент на уровне 50%.	0,5
Доходный подход	При расчетах арендной ставки в качестве объектов-аналогов приняты объекты, аналогичные оцениваемому объекту, ко всем объектам-аналогам вводится относительно небольшое количество корректировок	Несмотря на некоторые допущения, достаточно точно отражает рыночную стоимость для доходоприносящей недвижимости, присвоить весовой коэффициент на уровне 50%.	0,5

Согласование результатов

Таблица 12.2

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м2	литера	стоимость 1 м2 рассчитанная доходным подходом, руб.	Доходный подход руб.	вес	стоимость 1 м2 рассчитанная сравнительным подходом, руб.	результат сравнительного подхода, руб.	вес	затратный подход	согласованное значение, руб.
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	3993	5312197,97	50%	3165	4 211 313	50%	не применялся	4761756
2	Галерея	1984	126,3	Д1	4280	540526	50%	3388	427 890	50%	не применялся	484208
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	2483	8791817	50%	1994	7 061 255	50%	не применялся	7926536
4	Котельная	2000	14,1	Е1	3434	48424	50%	2732	38 524	50%	не применялся	43474
5	Котельная	2000	14,6	Е2	3434	50141	50%	2732	39 890	50%	не применялся	45015
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	2483	109513	50%	1994	87 957	50%	не применялся	98735
7	Здание КПП		4			17119	50%	3388	13 552	50%	не применялся	15335
	Итого		5073,9			14 869 738			11 880 379			13 375 059

**Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки
аренды земельного участка .**

	Объект оценки	год постройки	Общая площадь по техпаспорту, м2	ли-тера	ин-вен-тар-ный номер	кадастровый номер	согласо-ванное значение, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки (округленное значение), р
1	Административное здание	1984	1330,4	Д	65	02:12:030103:176	4761756	476180
2	Галерея	1984	126,3	Д1	65	02:12:030103:176	484208	484200
3	Здание ремонта ЮМЗ	2000	3540,4	Е	67	02:12:030103:175	7926536	792650
4	Котельная	2000	14,1	Е1	68	02:12:030103:175	43474	43500
5	Котельная	2000	14,6	Е2	69	02:12:030103:175	45015	45000
6	Трансфор. Подст	1984	44,1	Н	1030		98735	98700
7	Здание КПП		4		1028		15335	15300
	Итого		5073,9				13 375 059	13 375 0

Оценщик

Кантемирова Алл

13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке

1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки (перечень представлен в разделе 6 настоящего Отчета)
2. Законодательно-нормативные акты в области оценочной деятельности.
3. Устная и письменная информация, полученная от Заказчика.
4. Информация из сети INTERNET.
5. Информация из средств массовой информации.
6. Устная и письменная информация, полученная от третьих лиц, представляющих товары и услуги на открытом рынке.

14. Список использованной литературы и нормативных документов

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N297
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N298;
4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. N299;
5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО № 7), утвержден Приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. № 611
7. Стандарт НП «Кадастр-оценка» по определению рыночной стоимости прав пользования земельным участком на условиях договора аренды (пользования). Утвержден решением Правления Партнерства, протокол №29 от «27» декабря 2010 г.;
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденными распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. № 568-р;
9. Приказ Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2007 г. № 39 «Об утверждении Методических указаний по государственной кадастровой оценке земель населенных пунктов».
10. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2003. —496с.: ил.
11. Оценка стоимости недвижимости: Учебник / Грибовский С.В. и др. — М.: Интерреклама, 2003. —704с.
12. Рутгайзер В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости. / серия «Оценочная деятельность». Учебное и практическое пособие. — М.: Дело, 1998г. — 384 с.
13. Налоговый Кодекс РФ.
14. Градостроительный Кодекс РФ от 29.12.2004г. № 191-ФЗ.
15. Земельный Кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
16. Гражданский Кодекс РФ.
17. Аналитические обзоры и статистические материалы, публикуемые в сети INTERNET.
18. Данные российских информационных агентств («Финмаркет», «РосБизнесКонсалтинг», «АК&М» и др.).
19. «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 1 полугодие 2016г » подготовленный ООО КИТ «Инженеръ» (Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44)
20. Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 1 и том 2, издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др

15. Перечень приложений

1. Фото объекта оценки
2. Технические паспорта
3. Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним
4. Свидетельства о государственной регистрации права
5. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET, примененная при оценке.
6. «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 1, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др.
7. Информация об оценщике

16. Приложения