



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 № 148/16

**Гаража, нежилое, 1 этажный, общая площадь 1065,2 м2, литера Аа, адрес: РБ,
Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а д.16.**

Дата оценки:	09.12.2016г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	ОАО "Зирганская МТС"
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	12.12.2016г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №148/16 от 09.12.2016 г., и задание на оценку №1 от 09.12.2016г.

Объект оценки: Гараж, нежилое, 1 этажный, общая площадь 1065,2 м2, литера Аа, адрес: РБ, Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а.

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) 09.12.2016г.

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 является объект недвижимости:

Гараж, нежилое, 1 этажный, общая площадь 1065,2 м2, литера Аа, адрес: РБ, Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а . Объект находится в собственности ОАО "Зирганская МТС", и расположен на земельном участке, общей площадью 24852 кв.м., кадастровый номер 02:02:100102:337. Категория земель: земли населённых пунктов, назначение: для объектов сельскохозяйственного назначения. Участок находится на правах аренды сроком до 29.12.2059г.

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 1.1

Объект оценки	сравнительный подход, руб.	доходный подход, руб.	затратный подход
Гараж, нежилое, 1 этажный, общая площадь 1065,2 м2, литера Аа, адрес: РБ, Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а	7 262 919	6 691 007	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составила 7160000 (Семь миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей, в том числе стоимость права аренды земельного участка .

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.....	2
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки	2
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	2
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	7
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	7
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки	8
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	9
5. Методологические основы проведения оценки	11
5.1. Основные понятия и определения в оценке	11
5.2. Подходы и методы оценки	12
6. Описание объекта оценки.....	15
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	15
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях.....	15
6.1.2. Описание и анализ местоположения	16
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях ..	18
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	18
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	18
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	18
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	18
7. Анализ рынка объекта оценки	19
8. Анализ наиболее эффективного использования.....	29
9. Описание процесса оценки объектов оценки	30
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	30
10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов	31
11. Применение доходного подхода с приведением расчетов	39
11.1. Последовательность определения стоимости	39
11.2. Анализ арендных ставок.....	40
11.3. Темп роста.....	41
11.4. Вакансии и неплатежи.....	41
11.5. Расходы на управление	42
11.6. Постоянные расходы	42
11.7. Стоимость реверсии.....	42
11.8. Расчет ставки дисконта.....	42
11.9. Расчет коэффициента капитализации.	43
12. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	45
12.1. Расчёт весовых коэффициентов методом анализа иерархий (МАИ)	45
13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке.....	50

14. Список использованной литературы и нормативных документов	50
15. Перечень приложений.....	51
16. Приложения	52

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	09.12.2016г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	12.12.2016г
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	148/16
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	09.12.2016г

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 Бишевой 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 <i>Кантемирова Алла Вадимовна</i>	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:</i>	Некоммерческое партнерство по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (сокращенно НП «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 НП «СРО «Кадастр-оценка» от 30.04.2015г.
<i>Информация о получении профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</i>	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 Биишевой 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

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):	Гараж, нежилое, 1 этажный, общая площадь 1065,2 м2, литера Аа, адрес: РБ, Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а
Состав объекта оценки	
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 06.04.2016г, Свидетельство о государственной регистрации права от 05.12.2011 г, 04 АГ 316389
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):	09.12.2016г
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 неимущественных) 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 (залог), 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 является объект недвижимости:

Гараж, нежилое, 1 этажный, общая площадь 1065,2 м², литера Аа, адрес: РБ, Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а . Объект находится в собственности ОАО "Зирганская МТС", и расположен на земельном участке, общей площадью 24852 кв.м., кадастровый номер 02:02:100102:337. Категория земель: земли населённых пунктов, назначение: для объектов сельскохозяйственного назначения. Участок находится на правах аренды сроком до 29.12.2059г.

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 6.1

Данные об имущественных правах	Здания	
	<p>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,</p> <p style="text-align: center;">Земельный участок</p> <p>Вид права- аренда, субъект права Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сроком до 29.12.2059г</p>	
Правоустанавливающие документы и правоудостоверяющие документы	<p style="text-align: center;">Выписка из ЕГРП от 06.04.2016г,</p> <p>Свидетельство о государственной регистрации права от 05.12.2011 г, 04 АГ 316389</p> <p>Договор аренды №543-10-02зем находящегося в государственной собственности земельного участка от 29.12.2010 года</p>	
Данные об обременениях (на дату оценки)	Обременение в виде залога (ипотека) в Открытом акционерном обществе «Росагролизинг», договор залога недвижимости № 722004 от 29.03.2012г.	
Документы, указывающие на имеющиеся обременения права	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 15.02.2016г №02/101/001/2016-7982,	
Балансовая стоимость , руб.	Балансовая стоимость	остаточная стоимость
	707158	521 529,13

6.1.2. Описание и анализ местоположения



Рисунок 1. Место расположения объекта оценки на карте



Рисунок 2. Вид со спутника

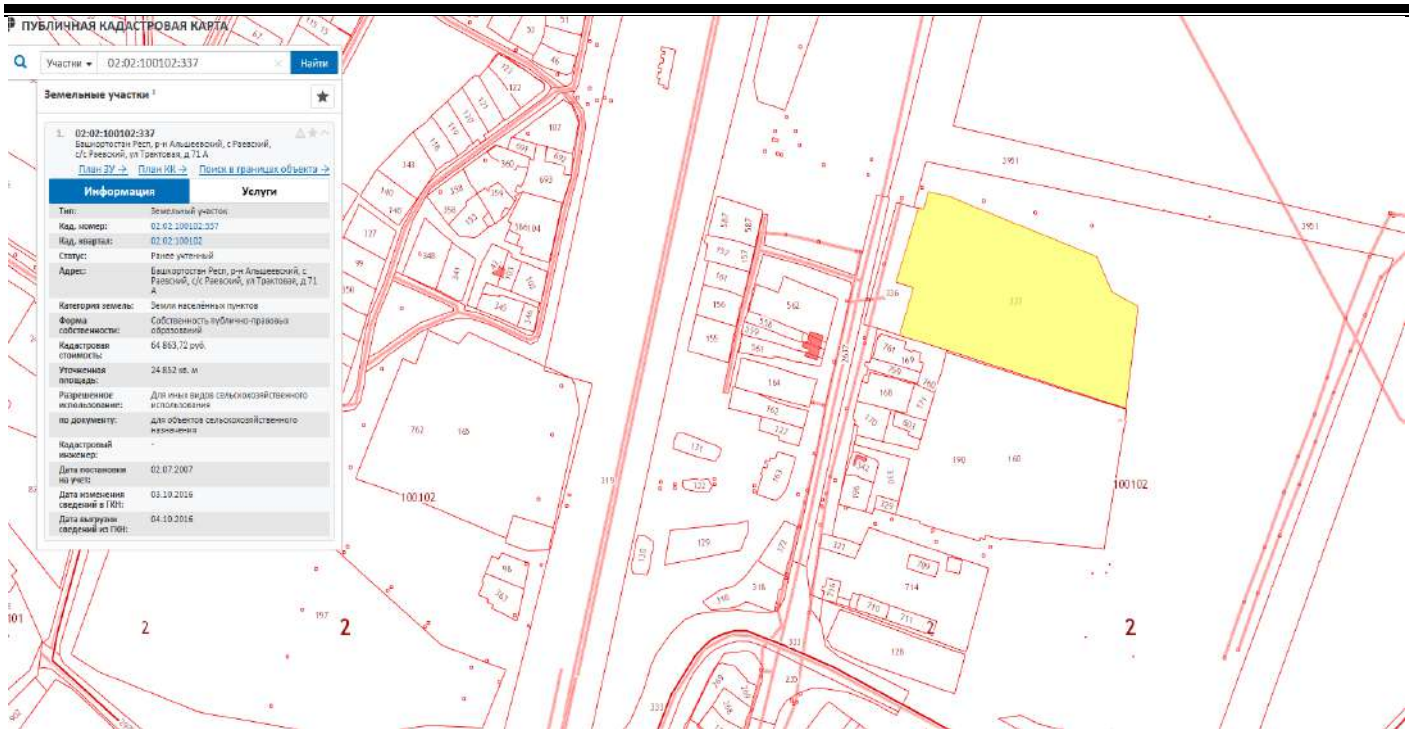


Рисунок 3. Место расположения земельного участка на публичной кадастровой карте

Таблица 6.2

Описание местоположения

Характеристика	Значение
Адрес	РБ, Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а
Географическое положение	Раевский (башк. Раевка) — село (до 2005 — посёлок городского типа), административный центр Альшеевского района Башкортостана. Раевский — самое крупное по численности населения село в Башкортостане. Расположен на левом берегу реки Дёма (приток Белой), в месте впадения в неё реки Курсак Железнодорожная станция Раевка в 120 км к юго-западу от Уфы. Население 19588 человек.
Расположение и границы земельного участка	Участок расположен на окраине села, вдоль автодороги
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 ..
Интенсивность движения	низкая
Инженерная инфраструктура	Электричество,
Особые природные объекты, (озеро, водохранилище, лес, река)	Река Курсак
Экологическое состояние расположения	отличное
Затопляемость	Отсутствует.
Социальная инфраструктура	есть

Характеристика земельного участка

Земельный участок
 Кад. номер:
 02:02:100102:337
 02:02:100102:337
 Кад. квартал:
 02:02:100102
 Статус:
 Ранее учтенный
 Адрес:

Башкортостан Респ, р-н Альшеевский, с Раевский, с/с Раевский, ул Тракторная, д 71 А

Категория земель:

Земли населённых пунктов

Форма собственности:

Собственность публично-правовых образований

Кадастровая стоимость:

64 863,72 руб.

Уточненная площадь:

24 852 кв. м

Разрешенное использование:

Для иных видов сельскохозяйственного использования

по документу:

для объектов сельскохозяйственного назначения

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

Сведения об объекте недвижимости предоставлены Заказчиком:

год постройки —1997 год;

общая площадь —1 065,2 кв.м;

фундамент —бетонные блоки (удовлетворительное состояние)

стены —кирпич, бетонные плиты (удовлетворительное состояние)

кровля —мягкая кровля, оцинкованный профнастил

проемы —оконные блоки одинарные (имеют повреждения оконных переплетов, трещины);

электричество —имеется (трансформаторная подстанция КТП-10/0, 4Кв)

отопление —не имеется

водопровод -не имеется

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

Объект недвижимости представляет собой гараж и используется 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

Свидетельство о государственной регистрации права от 05.12.2011 г, 04 АГ 316389

Договор аренды №543-10-02зем находящегося в государственной собственности земельного участка от 29.12.2010 года.

Выписка из ЕГРП от 06.04.2016г,

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;

Оценщик приводит краткий обзор социально-экономического развития Российской Федерации на 2016 и 2017 года. Обзор подготовлен Экономической экспертной группой министерства финансов РФ (<http://www.eeg.ru/pages/186>).

Обзор экономических показателей

Таблица 7.1

Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза Всемирного банка

	2014 г.	2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.
Рост ВВП, %					
Весь мир	3,4	3,1	3,6	3,8	3,9
Развитые страны	1,7	1,6	2,1	2,1	2,1
Еврозона	0,9	1,5	1,7	1,7	1,6
США	2,4	2,5	2,7	2,4	2,2
Япония	-0,1	0,8	1,3	0,9	1,3
Формирующиеся рынки	4,9	4,3	4,8	5,3	5,3
Бразилия	0,1	-3,7	-2,5	1,4	1,5
Индия	7,3	7,3	7,8	7,9	7,9
Китай	7,3	6,9	6,7	6,5	6,5
Россия	0,6	-3,8	-0,7	1,3	1,5
Рост объемов мировой торговли, %	3,6	3,6	3,8	4,3	4,5
Чистый приток капитала на формирующиеся рынки, % ВВП	5,3	3,1	3,7	4,2	4,5
Цены на нефть¹, долл./барр.	96,2	51,5	47,1	50,5	54,1

Источник: Всемирный банк

Morgan Stanley оставил без изменения прогнозы развития российской экономики в 2016-2017 гг. Данные прогнозы приведены в таблице ниже.

Таблица 7.2

Прогноз развития экономики России в 2016-2017 гг. от Morgan Stanley

	2015	2016	2017
Темп роста ВВП, % к пред. г.	-4,2	-1,3	1,6
Потребление домохозяйств, % к пред. г.	-11,1	-4,1	2,4
Государственное потребление, % к пред. г.	-3,5	-7,0	1,0
Инвестиции в основной капитал, % к пред. г.	-11,0	-2,8	3,7
Экспорт товаров и услуг, % к пред. г.	2,0	0,5	1,2

¹ Среднее цен на сорта Brent, WTI и Dubai

	2015	2016	2017
Импорт товаров и услуг, % к пред. г.	-26,1	0,6	5,5
Уровень безработицы, %	5,9	6,5	6,1
Баланс счета текущих операций, % ВВП	5,3	5,4	4,7
Инфляция ИПЦ, %, среднегодовая	15,5	8,6	7,2
Ключевая ставка ЦБ, % на конец г.	10,5	8,5	6,0
Баланс расширенного бюджета, % ВВП	-3,9	-3,1	-2,5
Государственный долг, % ВВП	11,5	12,7	13,0

Источник: Morgan Stanley

МВФ выпустил обновленный прогноз мировой экономики (World Economic Outlook Update). По сравнению с предыдущей, октябрьской, версией прогноза темпы роста на 2016-2017 гг. были пересмотрены на 0,2 п.п. в сторону понижения. Для развитых стран, основным фактором пересмотра прогноза стало то, что положительный эффект снижения цен на нефть на потребление и инвестиции оказался меньше ожидавшегося. Для стран с формирующимися рынками, были существенно сокращены прогнозы роста для стран-экспортеров сырья (Бразилии, Саудовской Аравии) – как в связи с дополнительным уменьшением цен на сырье, так и ввиду ускорения темпов фискальной консолидации. Также был понижен прогноз темпов роста объемов мировой торговли на фоне резкого замедления динамики экспорта и импорта Китая (хотя прогноз роста китайского ВВП в целом остался неизменным).

В документе МВФ отмечается, что основные риски для мировой экономики включают рост геополитической напряженности, укрепление доллара (что повышает дефолтные риски для корпоративных заемщиков в странах с формирующимися рынками), общее ухудшение настроений инвесторов на фоне торможения китайской экономики.

Что касается российской экономики, МВФ понизил свой прогноз по росту ВВП на 2016 г. на -0,4 п.п. (с учетом уменьшения прогноза нефтяных цен на 8 долл./барр.), до -1,0%; прогноз на 2017 г. остался на неизменном уровне (+1,0%).

Таблица 7.3

Основные показатели и предпосылки обновленного прогноза МВФ

	2014	2015	2016	2017
Рост ВВП, %				
Весь мир	3,4	3,1	3,4	3,6
Развитые страны	1,8	1,9	2,1	2,1
Еврозона	0,9	1,5	1,7	1,7
США	2,4	2,5	2,6	2,6
Япония	0,0	0,6	1,0	0,3
Формирующиеся рынки	4,6	4,0	4,3	4,7
Бразилия	0,1	-3,8	-3,5	0,0
Индия	7,3	7,3	7,5	7,5
Китай	7,3	6,9	6,3	6,0
Россия	0,6	-3,7	-1,0	1,0
Рост объемов мировой торговли, %	3,4	2,6	3,4	4,1
Цены на нефть², долл./барр.	96,2	50,9	42,0	48,2

Источник: МВФ

Citibank обновил прогнозы развития российской экономики в 2016-2020 гг. Данные прогнозы приведены в таблице ниже.

Прогноз развития экономики России в 2016-2020 гг. от Citibank

Таблица 7.4

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Темп роста ВВП, % к пред. г.	-3,7	-0,5	2,0	2,3	2,3	2,6
Инфляция ИПЦ, %, среднегодовая	15,5	8,6	6,2	5,8	5,1	4,9
Ключевая ставка ЦБ, % в среднем за год	12,54	9,75	7,58	6,21	5,63	5,50
Баланс счета текущих операций, % ВВП	4,3	2,9	2,0	1,6	1,5	1,5
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	-3,0	-3,7	-2,0	-1,0	0,0	0,0
Государственный долг, % ВВП	13,0	15,0	16,0	16,0	17,0	17,0
Курс доллара США, среднегодовой, руб./долл.	61,20	72,20	67,20	60,40	51,50	42,60

Источник: Citibank

Наиболее негативное влияние санкции оказали на российский финансовый сектор. В период их действия Россия была вынуждена выплатить 200 млрд долларов внешнего долга. При этом это не был государственный долг, поскольку

² Среднее цен на сорта Brent, WTI и Dubai

ВВП в период его накопления составлял порядка 10%. Это были долги российских компаний, и они сейчас они успешно погашены. Самое худшее, что могло случиться после введения санкций, что совпало с резким снижением цен на нефть, уже позади.

Последние цифры по темпам роста российской экономики позволяют говорить о том, что дно уже пройдено. Согласно предварительным данным во 2 квартале 2016 года падение замедлилось до 0,6% против 1,2% по итогам 1 квартала. Санкции, конечно, не были единственной причиной скатывания экономики в рецессию. По разным оценкам, от санкций и падения цен на нефть РФ теряет от 4 до 8,4% роста.

Реальному сектору для роста и развития нужны инвестиции. А доступ на внешние рынки в связи с санкциями ограничен. За счет собственных средств серьезно развиваться российским предприятиям достаточно сложно.

Большим фактором торможения экономики выступает падение потребления на фоне снижения реальных доходов населения, которые в июле упали на 7% по отношению к предыдущему году. А расходы домохозяйств составляют в структуре экономики свыше 50%.

Только к концу 2017 года можно ждать выхода на траекторию слабого роста (около 0,5 – 1%) при условии, что цены на нефть будут удерживаться в пределах диапазона 50 - 60 долларов за баррель. Хотя, если санкции будут сняты, процесс может ускориться.

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 падение 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 период 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 7.5

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	Города	677	263	319	95	8	387	282	106	124	2	1	444	0,36
2	Села -райцентры	133	31	87	15	16	71	46	33	27	0	0	73	0,41
3	Села	124	21	66	37	5	76	43	43	17	0	0	64	0,43
4	ВСЕГО по РБ	934	315	472	147	29	534	371	182	168	2	1	581	0,38

Диаграмма 1, шт.



Диаграмма 2, шт.

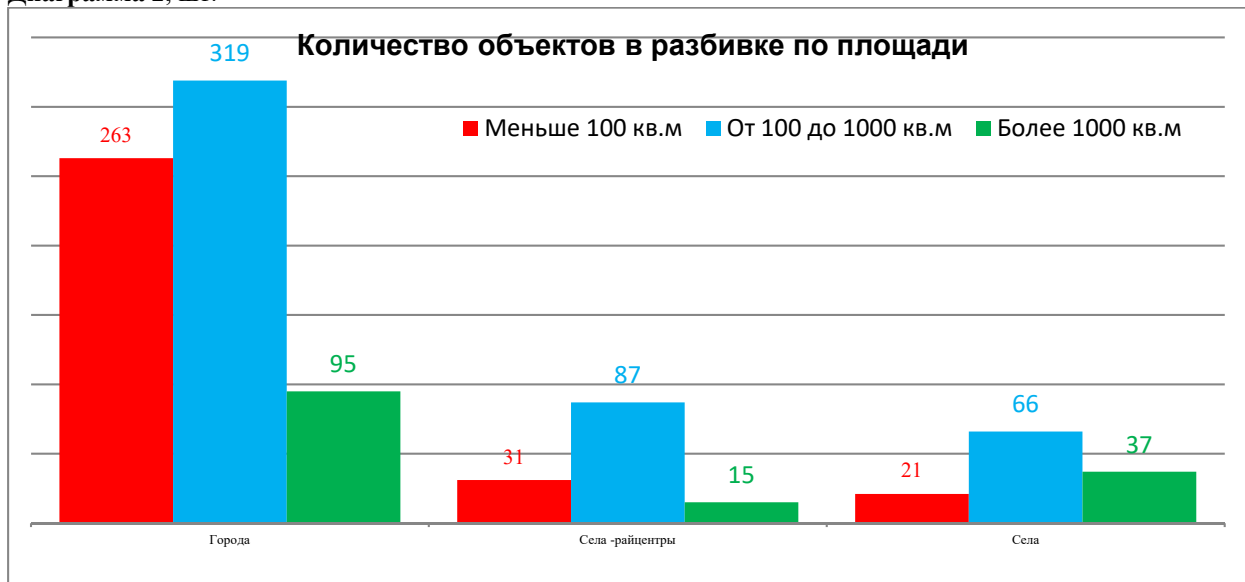


Диаграмма 3, шт.

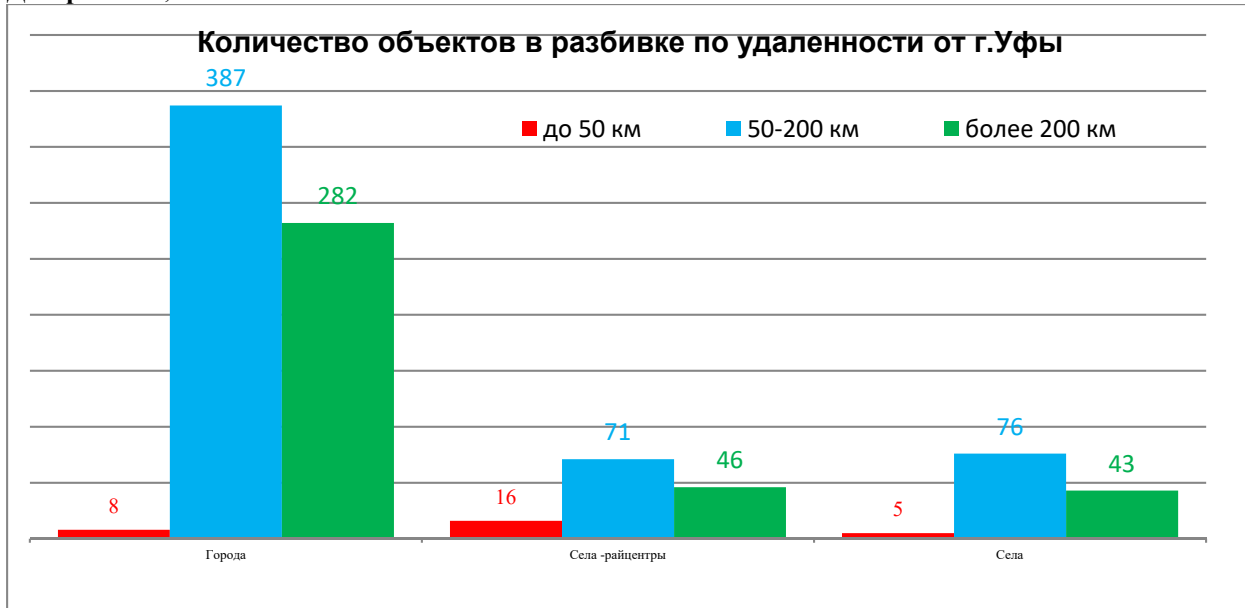
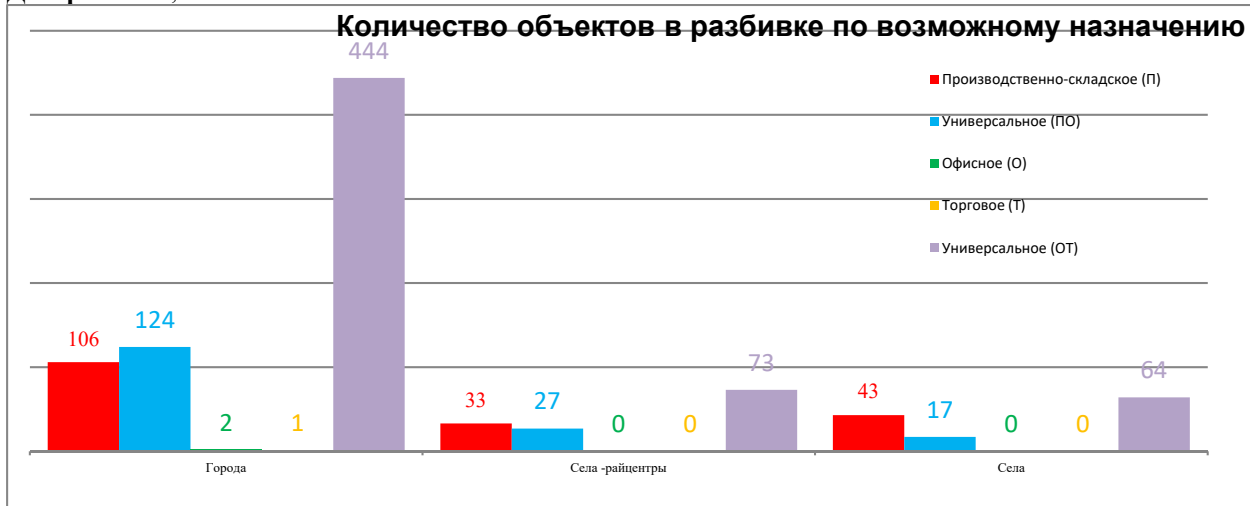


Диаграмма 4, шт.



Как видно из приведенной выше таблицы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по региону - 0,38 года, а с учетом площади объекта (среднее взвешенное по площади) - 0,46 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.

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

Таблица 7.6

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

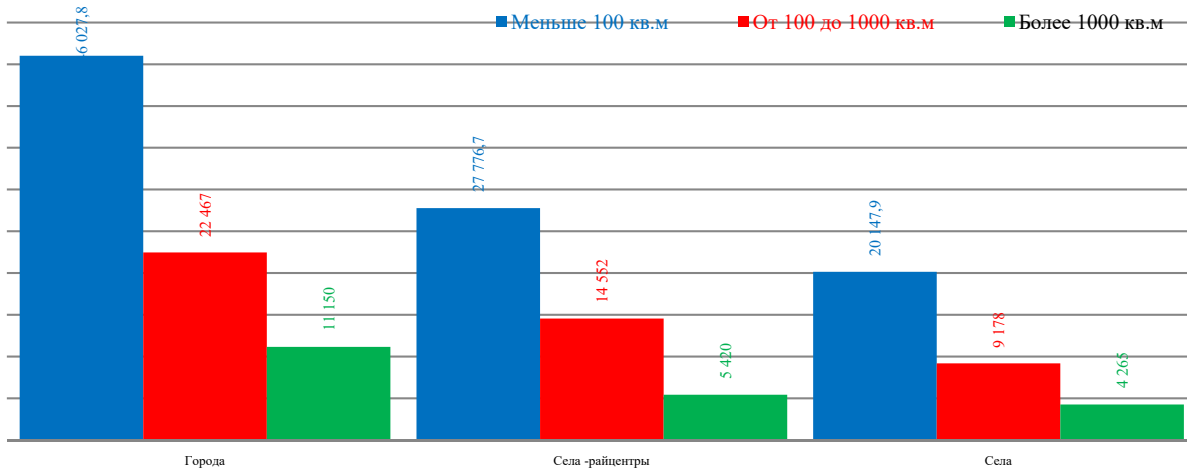


Диаграмма 6 Средние цены в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

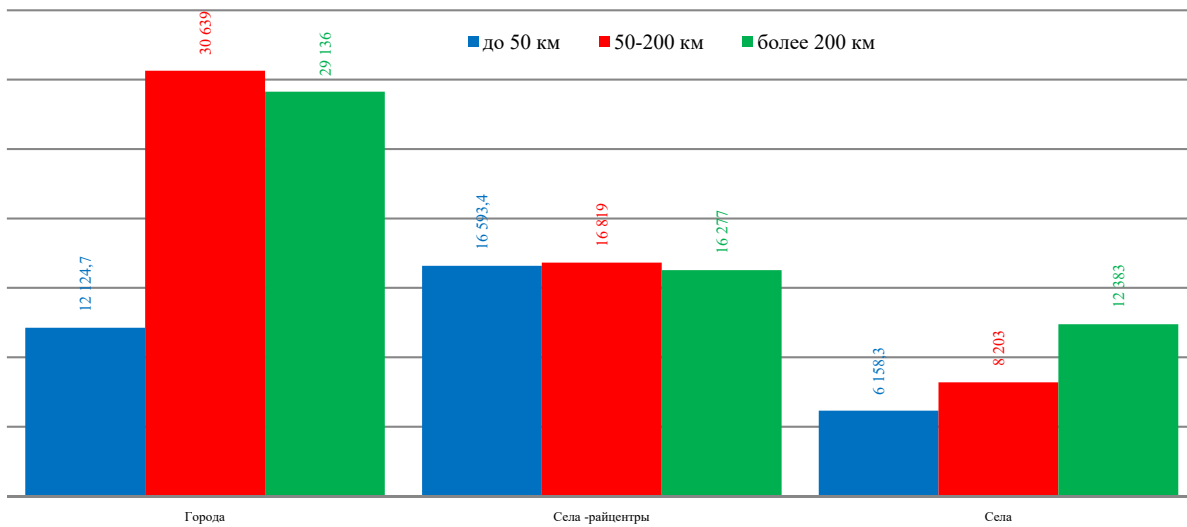
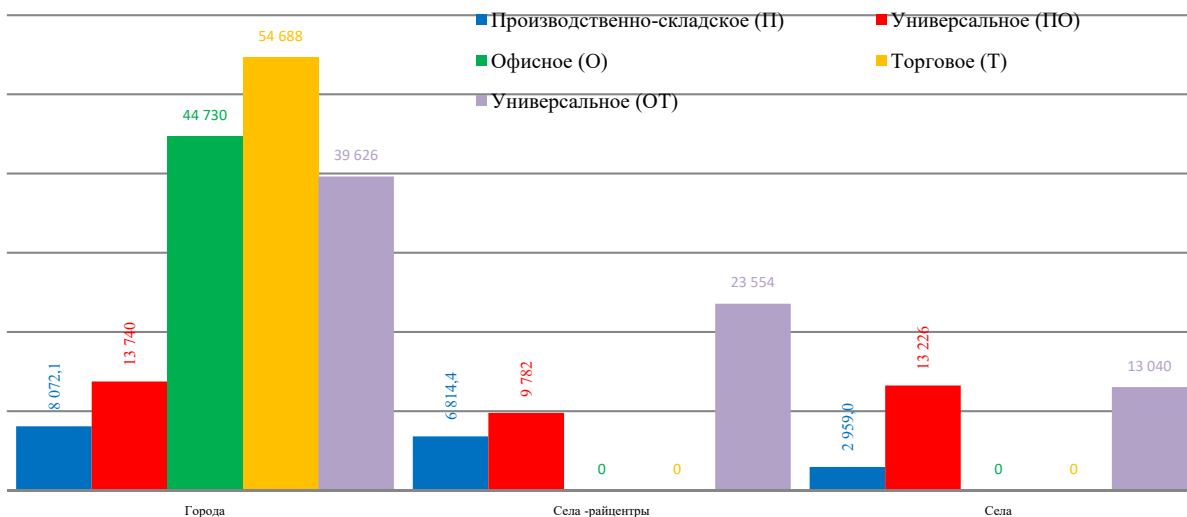


Диаграмма 7 Средние цены в зависимости от назначения, руб./кв.м



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.

руб./кв.м

Таблица 7.7

№№	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	29 787	11 635	42 372	11 117	39 684	11 117	35 775
2	Села -рай-центры	16 605	8 150	23 554	8 150	23 554	8 283	21 242
3	Села	9 570	5 868	13 040	5 868	13 040	5 120	13 043
4	ВСЕГО по РБ	25 146	10 049	36 806	9 704	34 618	9 611	30 576

Как видно из таблиц выше, все предварительные гипотезы: средняя цена предложения в городах выше, чем в селах-рай-центрах 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: 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 7.8

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	5	6 579	0	0	0	23 760	0	0	23 760	0	6 579	0	0	21 680	30 000	6 579	15,7	
2	Баймак	4	6 516	14 750	0	0	24 443	0	0	0	24 443	14 750	0	6 516	11 532	14 750	12 972	17,5	
3	Белебей	27	5 793	8 733	0	0	45 764	0	0	48 397	24 695	7 062	8 100	2 385	47 059	20 991	5 326	59,4	
4	Белорецк	28	6 624	13 086	0	0	28 424	0	14 881	31 492	16 791	10 566	10 482	4 577	54 845	18 499	8 307	66,6	
5	Бирск	31	10 469	9 071	0	0	40 259	0	0	38 946	63 880	10 937	3 239	0	39 517	26 515	2 768	47,5	
6	Благовещенск	8	11 721	14 000	0	0	11 911	0	0	11 911	0	12 357	0	12 727	13 929	11 532	9 082	35	
7	Давлеканово	13	23 812	14 580	0	0	37 396	0	0	41 472	8 865	17 590	21 000	0	39 192	23 276	31 643	24	
8	Дюртюли	15	13 500	9 869	0	0	35 643	0	41 278	31 250	27 523	9 869	0	13 500	38 550	19 000	0	31,3	
9	Ишимбай	23	5 539	7 000	21 961	0	22 950	0	0	23 290	21 037	5 885	5 013	7 013	28 636	14 047	17 357	66,2	
10	Кумертау	32	4 261	14 586	0	0	32 509	0	0	34 323	8 929	12 942	5 092	3 375	36 122	14 313	17 544	65,9	
11	Мелеуз	22	7 509	9 073	0	0	34 507	0	0	34 049	40 000	13 079	4 381	4 676	45 726	15 002	10 779	59,4	
12	Нефтекамск	100	9 798	21 404	0	0	50 383	0	5 011	52 178	31 664	17 031	7 343	8 004	61 951	26 415	11 497	136,7	
13	Октябрьский	52	8 037	16 174	0	0	46 675	28 619	15 000	50 087	44 538	17 125	8 028	5 196	56 811	28 805	12 750	112,5	
14	Салават	50	5 823	6 498	0	0	38 120	0	8 902	49 248	32 578	5 160	3 333	8 129	39 054	22 259	5 095	155,7	
15	Сибай	30	4 243	9 736	0	54 688	44 576	0	0	45 138	0	11 072	5 653	0	45 079	11 975	3 517	63,4	
16	Стерлитамак	149	10 495	18 608	67 500	0	46 170	0	32 432	51 086	31 203	16 603	8 672	39 139	52 918	31 535	14 689	278,7	
17	Туймазы	54	7 750	11 495	0	0	44 577	0	30 435	45 361	39 621	9 691	11 267	0	51 716	27 557	5 655	68	
18	Учалы	19	8 155	16 185	0	0	52 120	0	39 247	58 323	28 706	12 780	0	5 714	55 772	23 011	17 478	37,5	
19	Янаул	15	6 204	16 635	0	0	16 818	0	0	16 818	0	5 125	13 698	0	20 097	12 819	8 629	26,1	
20	ВСЕГО по городам	677	8 072	14 681	44 730	54 688	42 334	28 619	26 654	45 118	31 301	12 963	8 575	10 824	48 978	24 063	11 150	X	

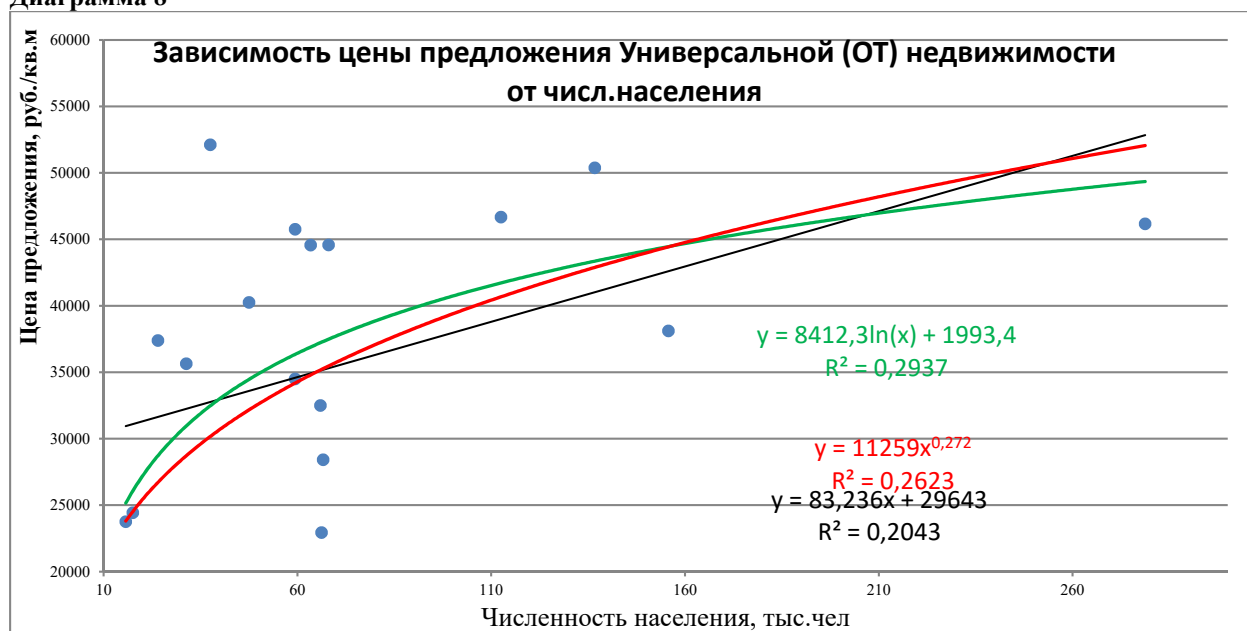
Примечание к Таблице

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 7.9

№№	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	28 619	26 654	45 118	31 301
2	Села -райцентры	0	28 152	23 870	18 846
3	Села	0	0	12 634	15 886
4	ВСЕГО по РБ	28 619	26 825	38 708	27 646

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

Таблица 7.10

№№	Дислокация	Средняя цена по наличию отопления, руб./кв.м		
		Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые
1	2	3	4	5
1	Города	12 963	8 575	10 824
2	Села -райцентры	10 863	4 962	6 147
3	Села	11 920	4 389	1 540
4	ВСЕГО по РБ	12 533	7 352	6 480

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 уменьшить 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 удаленностях 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 улучшений; 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 участка³ (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.

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 риелторов 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 1 полугодие 2016г.»

³ По отдельностоящим зданиям

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 наиболее эффективного использования 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 расчетным 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 в с. Раевский 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 ДДП

Оценщик провел анализ арендного рынка объектов производственного назначения расположенных в сельской местности по всей территории РБ. Проведенный анализ показал, что данный рынок не достаточно развит, тем не менее имеется необходимая информация для применения доходного подхода. Был использован метод ДДП.

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 экономическими 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. В таблице ниже представлены все имеющиеся предложения на дату оценки.

Анализ предложений к продаже аналогичных объектов

объявление	Адрес	цена объ-екта, руб.	цена про-дажи, руб./кв.м.	Общая площадь помеще-ния, кв.м.	коммуни-кации	назначение	дата объ-явления	источник информации
Отдельно стоящая производственно складская база в Аургазинском районе РБ, На земельном участке 1,8 Га находятся 7 отдельно стоящих кирпичных зданий, назначения различного профиля. 1) деревообрабатывающий цех s= 147 м2 h=6 м 2) Проходная 22 м2 3) гараж 405 м2, 4) гараж 72 м2 5) служебное помещение 100 м2 6) мастерская МТМ 159 м2 h=6,5 м 7) МТМ 272 м2 h=6,5 м оснащено кран балкой. Своя ТП мощностью 380 Вт. Замощено асфальто-бетоном. Ограждение по периметру металлическое. Подъезд асфальтирован, круглый год. Трасса рядом. Все в собственности.	Аургазинский район, с. Толбазы	12000000	11940	1005	Эл-во	производственно складская база	15.10.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Продаётся помещение 100кв склад, офис и гараж в одном здании на красной линии , газовое отопление , гараж с ямой 1050000т.р	Альшеевский район, с. Раевский	1050000	10500	100	эл-во, отопление	склад, офис и гараж	12.07.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Продается бытовая база "Баштопсбыт" в с.Раевский. Административное здание, комплекс гаражей, подсобных сооружений, автовесы, жел/дор. ветка (в запущенном состоянии), большая разгрузочная площадка (использовалась для разгрузки угля). Рассмотрим варианты аренды.	Альшеевский район, с. Раевский, ул. Тракторная, 70/1	5000000	10000	500	эл-во, отопление	производственно складская база	02.11.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Офисное помещение со свежим ремонтом, склад с подвальным помещением 300 м2, двухэтажный склад 680 м2, офисное помещение 140 м2, торговое помещение 80 м2, подсобное помещение 60 м2.	Альшеевский район, с. Раевский ул. Коммунистическая 7	15000000	11905	1260	эл-во, отопление	торгово-складское	18.05.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Собственник продает производственную базу. Комплекс состоит по квадратуре(231,189,240,50 м2). Земельный участок 2505м2 в собственности. Отлично подходит для ведения бизнеса по продаже строительных материалов, оптовой торговли, автотранспортной компании, производства и т.д. ТОРГ Аренда от собственника.50 руб./м2+комм. услуги	ул. Степная,38, Давлеканово, Башкортостан	4700000	6605	711,6	эл-во	производственно складская база	22.11.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhudavlekanovo-171550703
Помещение свободного назначения, 208 м ² Электроэнергия 60 квт., газ, кранбалка	ул Площадка РТС, 3, Белебей, Башкортостан	3753000	18043	208	эл-во, газ	Производство	06.12.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhmost-na-prodazhubelebey-172719534

Продам отдельно стоящие здание, сейчас там находится столярка, можно использовать под другое производство. 220-380Вт, вода, шамбо. Торг.	ул. Сыртланой 16, Белебей, Башкортостан	6000000	9524	630	эл-во, вода,	Производство	22.11.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-na-prodazhu-belebey-172477789
Помещение на 10 км 537 м ² Земли населённых пунктов Земельный участок 3 184 кв. м КАПИТАЛЬНОЕ СТРОЕНИЕ 1 этажное кирпичное	10 КМ, Белебей, Башкортостан	3500000	6518	537		Производство	26.11.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhi/most-na-prodazhu-belebey-174202233

Рассмотрев все имеющиеся предложения, оценщик в качестве объектов аналогов выбрал все объекты расположенные в с. Раевский и объект расположенный в с. Толбазы, так как он наиболее близкий по площади, назначению и расположен в месте схожей по инвестиционной привлекательности

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах

Таблица 10.2

Адрес	цена объекта, руб.	цена продажи, руб./кв.м.	Общая площадь помещения, кв.м.	коммуникации	назначение	дата объявления	источник информации
Аургазинский район, с. Толбазы	12000000	11940	1005	Эл-во	производственно складская база	15.10.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Альшеевский район, с. Раевский	1050000	10500	100	эл-во, отопление	склад, офис и гараж	12.07.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Альшеевский район, с. Раевский, ул. Тракторная, 70/1	5000000	10000	500	эл-во, отопление	производственно складская база	02.11.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Альшеевский район, с. Раевский ул. Коммунистическая 7	15000000	11905	1260	эл-во, отопление	торгово-складское	18.05.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)

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
- Физические характеристики- площадь, коммуникации
- Наличие ж/д ветки
- назначение

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 объекта оценки

Таблица 10.3

тип объекта	гараж	производственно склад- ская база	склад, офис и гараж	производственно складская база	торгово-складское
дополнительная информация					
цена предложения, руб		12000000	1050000	5000000	15000000
цена предложения, руб/м2		11940	10500	10000	11905
условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки (вид оплаты, условия кредитования, иные условия);	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		11 940	10 500	10 000	11 905
условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия)	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		11 940	10 500	10 000	11 905
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 9.12.2016г	15.10.2016	12.07.2016	02.11.2016	18.05.2016
корректировка, %		0,00%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		11 940	10 500	10 000	11 905
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-18%	-18%	-18%	-18%
Скорректированная цена, руб/м2		9 791	8 610	8 200	9 762
Местоположение	Альшеевский р-н с. Раевский, ул. Тракторная д. 71/а	Аургазинский район, с. Толбазы	Альшеевский район, с. Раевский	Альшеевский район, с. Раевский, ул. Тракторная, 70/1	Альшеевский район, с. Раевский ул. Коммунистическая 7
район/ направление	административный центр Альшеевского района, 120 км к юго-западу от станции Уфа. 19 517 чел., 80 км от Стерлитамака	административный центр Аургазинского района, 78 км к югу от Уфы, 35 км в северу от Стерлитамака, 10 114 чел.	административный центр Альшеевского района, 120 км к юго-западу от станции Уфа. 19 517 чел.	административный центр Альшеевского района, 120 км к юго-западу от станции Уфа. 19 517 чел.	административный центр Альшеевского района, 120 км к юго-западу от станции Уфа. 19 517 чел.
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		9791	8610	8200	9762
площадь объекта, м2	1065,2	1005	100	500	1260
Корректировка		-0,6%	-20,3%	-7,0%	1,6%
Скорректированная цена, руб.		9 737	6 861	7 626	9 921
коммуникации	эл-во	эл-во	эл-во, отопление	эл-во, отопление	эл-во, отопление
Корректировка руб.		0%	-27%	-27%	-27%
Скорректированная цена, руб.		9 737	5 008	5 567	7 242
Наличие ж/д ветки	нет	нет	нет	есть	нет

ООО "Оценочная компания "Стандарт"

Корректировка %		0,0%	0,0%	-13,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		9 737	6 861	6 631	9 921
назначение, вид использования	складское	производственно склад- ское	складское	производственно складское	торговое (80 м2) , складское
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	-3,9%
Скорректированная цена, руб.		9 737	5 008	5 567	6 962
стандартное отклонение	1 828,9				
Коэффициент вариации, %	26,82%				
среднее значение, руб.	6 818,4				
Стоимость объекта оценки, руб.	7 262 919				

Описание вносимых поправок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Все объекты аналоги выставлены на продажу в 2016 году, учитывая стагнацию на рынке недвижимости, корректировка составила 0%.

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

Корректировка на местоположение. Объекты-аналоги №2,3, и 4 расположены в том же населенном пункте что и объект оценки, корректировка не нужна. Объект оценки и объект аналог №1 являются административными центрами районов, расположены в сельской местности, в местах схожих по экономическим характеристикам, удаленность от крупных населенных пунктов и численность населения сопоставимы. Согласно анализу рынка недвижимости, объект оценки и объект аналог относятся к одной ценовой категории, корректировка не проводится.

Корректировка на площадь. Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. Там приведена формула описывающая зависимость цены от площади

Формула 10.1

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

Расчет корректировки проведен по этой формуле

Таблица 10.4

	объект оценки/ аналоги	1	2	3	4
площадь, м2	1065,2	1005	100	500	1260
рассчитанное значение y	0,795364181	0,79981856	0,998158294	0,855260273	0,782643256
корректировка		-0,6%	-20,3%	-7,0%	1,6%

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 неотапливаемого объекта к отапливаемому составляет 0,73.

Корректировка на вид использования. Объект аналог №4 в своем составе имеет 80 м2 торговых площадей. Сопоставление средних цен на недвижимость торгового и производственного назначения, приведенной в таблице 7.7, показал что данный размер составляет 2,56, оценщик применил данное соотношение к доли торговых площадей (6,34%)

Таблица 10.5

Дислокация	Выборка без объектов менее 50 кв.м	
	Производственно-складское (П+ПО)	Общественно-торговое (о+т+от)
Села -райцентры	8 283	21 242

Рассчитанный таким образом размер корректировки составил -3,9%.

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%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. (Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс) http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Расчёт коэффициента вариации (v) производится по формуле:

Формула 10.2

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

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

\bar{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 составило **6818,4 руб/м²**,

ВЫВОД: стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (промежуточные результаты) составляет, включая стоимость прав на земельный участок **7 262 919 рублей**.

11. Применение доходного подхода с приведением расчетов

Сдаваемое в аренду имущество приносит собственнику гарантированный рентный доход. На развитых рынках этот доход может быть дисконтирован по присущей данному сегменту рынка ставке дисконта или капитализирован по ставке капитализации. Обе эти ставки учитывают связанные с коммерческой эксплуатацией объекта инвестиционные риски. Метод дисконтирования денежных потоков ДДП основан на прогнозировании этих потоков от эксплуатации недвижимости, которые затем дисконтируются по ставке дисконта, соответствующей требуемой инвестором ставке дохода.

Ставка дисконтирования. В теории оценки ставка дисконтирования представляет общую ожидаемую ставку дохода (в процентах к цене покупки), на которую покупатель или инвестор вправе рассчитывать, приобретая в собственность некий актив (например, такой как векселя казначейства США), с учетом риска, присущего этой доле собственности. Например, инвестор может быть удовлетворен 10-процентным денежным доходом от покупки относительно безрисковой казначейской облигации США, но тот же инвестор потребует намного более высокой ожидаемой доходности, скажем 25%, при приобретении доли собственности в компании закрытого типа.

В отличие от коэффициента капитализации, ставка дисконтирования компании не используется непосредственно как делитель или множитель для определения стоимости компании. Напротив, ставка дисконтирования используется для приведения к настоящему моменту времени доходов (расходов) будущего периода. Оценочный метод, который применяет ставку дисконтирования, более подходит тогда, когда ожидается, что будущая деятельность компании будет существенно отличаться от сегодняшней или прошлой. Поэтому чтобы рассчитывать для определенной ставки дисконтирования коэффициенты приведения доходов (расходов) будущего периода к настоящему моменту времени, необходимо подготовить прогноз будущей деятельности компании, включая терминальный год расчета (который часто является первым годом после достижения стабильного темпа роста в прогнозный период). Однажды выбранная, эта ставка дисконтирования применяется к чистым денежным потокам (или чистым доходам) соответствующих лет, чтобы определить стоимость компании.

В целом, ставка дисконтирования — это общая ставка дохода, которую покупатель или инвестор может ожидать от своей доли участия в компании. Прогнозируемые денежные потоки или доходы приводятся к текущей стоимости с помощью ставки дисконтирования.

Коэффициент капитализации. Коэффициент капитализации компании обычно рассчитывается на основе ставки дисконтирования. Этот коэффициент обычно определяется путем вычитания ожидаемого среднегодового темпа роста из ставки дисконтирования этой компании.

Формула 11.1

$$K_{\text{кап}} = G - \text{темп роста},$$

Где G- ставка дисконтирования.

Следовательно, коэффициент капитализации компании обычно ниже, чем ее ставка дисконтирования.

Как математический инструмент, коэффициент капитализации используется в качестве делителя или множителя для расчета ценности потока выгод за определенный период. Заметьте, что коэффициент капитализации может устанавливаться либо как делитель, либо как множитель. Для определения стоимости чистые доходы (или потоки денежных средств) делятся на коэффициент капитализации, выраженный в процентах. Этот же коэффициент может также служить множителем — через деление единицы на процент коэффициента капитализации. Получившееся число затем используется как множитель чистого дохода (или денежного потока) при определении стоимости.

11.1. Последовательность определения стоимости

С целью определения рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода Оценщиком предприняты следующие действия:

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

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

объявление	Адрес	ставка , руб/м2 в месяц.	Общая площадь помещения, кв.м.	коммуникации	назначение	дата объявления	источник
Собственник продает производственную базу. Комплекс состоит по квадратуре (231,189,240,50 м2). Земельный участок 2505м2 в собственности. Отлично подходит для ведения бизнеса по продаже строительных материалов, оптовой торговли, автотранспортной компании, производства и т.д. ТОРГ Аренда от собственника.50 руб./м2+комм. услуги	ул. Степная,38, Давлеканово, Башкортостан	50	710	эл-во	производственное	22.11.2016	http://www.domofond.ru/kommercheskayanedvizhimost-naprodazhudavlekanovo-171550703
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.	Альшеевский район, с. Раевский ул Победы, 1/1	100	200	вода, электричество	свободное назначение	10.10.20106	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Сдается новое здание свободного назначения. Все коммуникации подведены. На красной линии. Удобный подъезд, своя парковка.	Аургазинский район, с. Толбазы, ул Ибрагимова	135	740	все	свободное назначение	02.11.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)
Помещение под склад , здание в хорошем состоянии	Миякинский р-н с. Киргиз-Мияки, ул Губайдуллина 179	100	250	эл-во	склад	02.12.2016	https://ruads.org/ (архив объявлений сайта авито)

Описание вносимых корректировок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Все объекты аналоги выставлены на продажу в текущий момент, корректировка составила 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). В «Справочника 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. Объект оценки и объекты аналоги являются административными центрами районов, расположены в местах схожих по экономическим характеристикам , и имеют сопоставимую численность населения, корректировка не проводится.

Таблица 11.2

Аналог	Адрес	характеристика
1	ул. Степная,38, г. Давлеканово, Башкортостан	Административный центр Давлекановского района, население 23820 чел., расстояние до Уфы 98 км
2	Альшеевский район, п. Раевский ул Победы, 1/1	административный центр Альшеевского района, 120 км к юго-западу от станции Уфа. 19 517 чел., 80 км от Стерлитамака
3	Аургазинский район, с. Толбазы, ул Ибрагимова	административный центр Аургазинского района, 78 км к югу от Уфы, 35 км в северу от Стерлитамака, 10 114 чел.
4	Киргиз-Мияки, ул Губайдуллина 179	село, административный центр Миякинского района население 7473 чел.

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

Аналог	Адрес	ставка, руб/м2 в месяц.	Общая площадь помещения, кв.м.	коммуникации	назначение	корректировка на торг, %	корректировка на отопление, %	скорректированная стоимость, руб/м2
1	ул. Степная, 38, г. Давлеканово, Башкортостан	50	710	эл-во	производственное	-15%		42,5
2	Альшеевский район, п. Раевский ул Победы, 1/1	100	200	вода, электричество	свободное назначение	-15%		85
3	Аургазинский район, с. Толбазы, ул Ибрагимова	135	740	все	свободное назначение	-15%	-28%	115
4	Киргиз-Мияки, ул Губайдуллина 179	100	250	эл-во	склад	-15%		85
	среднее значение							82

Таблица 11.4

Годовая арендная плата

Вид арендуемой единицы	арендопригодная площадь единицы, м2	Месячная арендная ставка, руб/м2	Годовая арендная плата, руб.
гараж	1 065,2	82,00	1 048 157

11.3. Темп роста

Темп роста арендных платежей задан с темпом роста ИПЦ, в соответствии с прогнозом развития экономики России в 2017-2020 гг. от Citibank

Таблица 11.5

	2017	2018	2019	2020
Инфляция ИПЦ, % среднегодовая	6,2	5,8	5,1	4,9

Источник: Citibank

В дальнейшем принят темп роста 4%.

11.4. Вакансии и неплатежи

Вакансии и неплатежи учитываются только в постпрогнозный период, когда заканчивается действие договора аренды.

Неплатежи в настоящий период стремятся к нулю и случаются, главным образом, в период окончания 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 в размере 20%. Источник информации «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 1.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.

11.5. Расходы на управление

Расходы на управление могут быть в принципе учтены в виде некоего фонда заработной платы менеджера. Однако получить сведения о среднерыночных затратах собственников на управление своей собственностью не так просто. Зарплата менеджеров не является исключительно платой за управление той или иной недвижимостью и у Оценщика нет объективного способа выделить плату за управление из платежей за другие функции менеджера.

Другим способом учета затрат на управление является размер платежей управляющей компании. В секторе жилой недвижимости риэлторы взимают плату за посреднические услуги в размере месячной арендной платы и не производят сопровождение аренды.

В секторе коммерческой недвижимости распространены как плата за поиск арендатора в размере месячной аренды, так и плата в виде доли расходов на управление в стоимости аренды от 3 до 10%, которая в этом случае зависит от площади помещений и других различных факторов, аренда которых управляется. Крупные территории требуют меньше расходов на управление в расчете на собираемые арендные платежи, тогда как доля затрат на управление небольшими помещениями выше.

Для оцениваемых помещений расходы на управление могут составлять около 5% от эффективного валового дохода.

11.6. Постоянные расходы

По данным страховых компаний тарифные ставки для зданий и сооружений в процентах от страховой суммы на период страхования равный 1-му году находятся в диапазоне – 0,1%-0,14%, среднее значение 0,12%. Оценщик принял страховой сбор для объекта оценки равным 0,12% от стоимости, определенной в рамках сравнительного подхода.

Таблица 11.6

Страховая компания	Страхование	
	имущества	ответственности
АльфаСтрахование	0,10	0,15
ВСК	0,12	0,20
Группа «Ингосстрах»	0,11	0,17
Группа Росгосстрах	0,12	0,16
Группа РОСНО	0,14	0,20
Среднее значение	0,12	0,18

Налог на имущество для юр.лиц составляет 2,2% от остаточной стоимости имущества.

Арендная плата за землю составляет 0,38% от кадастровой стоимости земли (<http://docs.cntd.ru/document/935118812>)

К расходам на замещение отнесены расходы на эксплуатацию и ремонт объекта недвижимости. Данные расходы определены в размере амортизационных отчислений.

11.7. Стоимость реверсии

Выручка от продажи объекта недвижимости в конце последнего прогнозного года (стоимость реверсии) была определена капитализацией дохода в постпрогнозный период при помощи коэффициента капитализации

$Ст. = CF(t+1) / K$, где

Ст – стоимость объекта недвижимости в постпрогнозный период;

CF(t+1) – денежный поток доходов за первый год постпрогнозного периода;

K – коэффициент капитализации

Текущая стоимость денежных потоков определялась дисконтированием денежных потоков на конец периода.

11.8. Расчет ставки дисконта

Ставка дисконтирования, применяемая для перевода будущих денежных потоков проекта в настоящую стоимость, отражает требуемую норму прибыли на капиталовложения со сравнимым риском. Ставка дисконтирования определяется методом кумулятивного построения, согласно которому ставка дисконтирования рассчитывается путем сложения всех выявленных рисков и суммирования полученного результата с безрисковой ставкой дохода.

Безрисковая ставка

Как правило, в качестве доходности безрисковых вложений используют доходность государственных ценных бумаг с аналогичным исследуемому объекту горизонтом инвестирования.

Эффективная доходность ОФЗ к погашению по данным РКБ составляет 8,85% годовых, журнал «Эксперт» октябрь 2016г.

Поправка на риски

Компенсация за риск. Все инвестиции, за исключением инвестиции в государственные ценные бумаги имеют более высокую степень риска, зависящего от особенностей оцениваемого вида недвижимости. Чем больше риск, тем выше

должна быть величина процентной ставки, чтобы инвестор мог взять на себя риск по какому либо инвестиционному проекту. Для определения величины риска вложения в данный объект недвижимости, оценщик учитывает различные факторы, которые оказывают влияние:

В зависимости от капиталности здания, страховые компании взимают различную процентную ставку. В среднем базовая годовая премия составляет 0,12%. Риск вложения в недвижимость зависит от общей экономической ситуации в месте расположения. Так, если объект расположен в небольшом населенном пункте с высоким уровнем безработицы, риск вложения существенно возрастает. Еще одним не мало важным фактором, влияющим на риск вложения в недвижимость, является ближайшее окружение объекта (соседство потенциально опасных объектов) и градостроительные планы города на данный участок (вероятность сноса).

Таблица 11.7

компенсация за риск	кирпичное отдельно стоящее здание	встроенные помещения	деревянные здания	металлические строения
риск в зависимости от капиталности строения	0-1	1-2	2-4	3-5
	благоприятная экономическая ситуация	неблагоприятная экономическая ситуация		
риск от влияния экономической ситуации (риск снижения доходности объекта)	0	5		
риск местоположения (учитывается градостроительная зона и ближайшее окружение)	0-5			

Проанализировав все вышеописанные факторы риска, оценщик пришел к выводу, что в нашем случае вложения в недвижимость являются мало рискованными и размер риска взят на уровне 0,5%.

Низкая ликвидность

Безрисковая ставка не учитывает дополнительные риски вложения средств в недвижимые активы, связанные с дополнительными рисками, такими как риск, связанный с низкой ликвидностью объекта и бременем управления.

Первый риск оценивается на основе годовой инфляции rf (принимается безрисковая ставка) и ориентировочного времени экспозиции Exp (определяемой экспертно) по формуле:

Формула 11.2

$$r_l = \frac{Exp * rf}{12}$$

Для объекта оценки данный срок может составить около 6 месяцев, размер поправки получается 4,43%.

Компенсация за инвестиционный менеджмент. Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, расходы по которому включаются в операционные расходы. Компенсацию за инвестиционный менеджмент принимаем на уровне 0,5%.

Таблица 11.8

Определение ставки дисконта

Безрисковая процентная ставка i , %	8,85
Компенсация за риск, %	0,5
Компенсация за низкую ликвидность, %	4,43
Премия за инвестиционный менеджмент, %	0,5
Ставка дисконта, %	14,275

11.9. Расчет коэффициента капитализации.

Коэффициент капитализации

Коэффициент капитализации был определен методом рыночной выжимки. 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 11.3

$$V = I/R,$$

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 11.4

$$R = I/V$$

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

Формула 11.5

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

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 11.6

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

откуда

$$C_o = \text{ЧОД} \times M$$

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.

Оценщик использовал данные по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости предоставленная ООО «Компания интеллектуальных технологий «Инженеръ» «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в Республике Башкортостан (кроме г.Уфы с пригородами) за 1 полугодие 2016г.»

Таблица 11.9

Расчет ставки капитализации

Села -райцентры	Цена аренды, руб/м2 в месяц	Цена продажи, руб/м2	ЧОД	Ккап
Средняя цена коммерческой недвижимости	297	16 605	2252	13,56%

Таблица 11.10

Определение размера совокупных потерь

потери	производственно-складские объекты
Недозагрузки, %	20,0%
Операционные расходы, %	21,0%
итого	63,2%
Источник	1. «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 1, издание 4. Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др.

Значение ставки капитализации составило 13,56%

Расчет стоимости объекта оценки методом ДДП.

Таблица 11.11

периоды	1	2	3	4	5	постпрогноз
увеличение арендной ставки, в %		6,2%	5,8%	5,1%	4,9%	4,0%
арендная плата, руб в год	1 048 157	1 113 143	1 177 705	1 237 768	1 298 418	1 350 355
капиталовложения		0	0	0	0	0
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	1 048 157	1 113 143	1 177 705	1 237 768	1 298 418	1 350 355
Потери аренд. платы из-за недозагрузки и не платежей, %	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%	20,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	838 525	890 514	942 164	990 214	1 038 735	1 080 284
Ставка налога на собственность, % от стоимости	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%	2,20%
остаточная стоимость для расчета налога на имущества, руб.	521 529,13	514 458	507 386	500 314	493 243	486 171
Налог на собственность, руб	11 474	11 318	11 162	11 007	10 851	10 696
плата за землю	246	246	246	246	246	246

Страховка объекта, руб.	8 716	8 716	8 716	8 716	8 716	8 716
Расходы на управление, % от EGI	41 926	44 526	47 108	49 511	51 937	54 014
Расходы на эксплуатацию и текущий ремонт, руб	7 072	7 072	7 072	7 072	7 072	7 072
Операционные расходы (ОЕ), руб	69 433	71 877	74 304	76 551	78 822	80 744
Чистый операционный доход (NOI), руб	769 092	818 637	867 860	913 663	959 913	999 541
ставка дисконтирования	0,14275					
коэффициент текущей стоимости	0,8751	0,7658	0,6701	0,5864	0,5131	0,5131
текущие стоимости денежных потоков	673 019	626 886	581 562	535 773	492 579	
Ставка капитализации	0,13565					
стоимость реверсии	7 368 592					
текущая стоимость реверсии	3 781 189					
стоимость объекта	6 691 007					

ВЫВОД: стоимость объекта оценки рассчитанная доходным подходом (промежуточные результаты) составляет **6 691 007 рублей.**

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_{Bi} — 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.

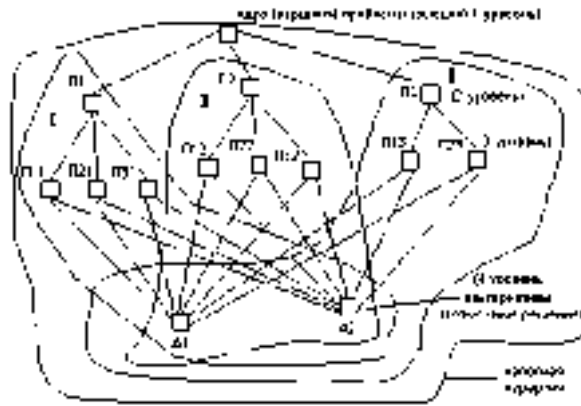
Если в первом методе используется процентное взвешивание результатов, полученных различными способами, то второй базируется на анализе преимуществ и недостатков каждого метода, а также на анализе количества и качества данных в обосновании каждого метода.

12.1. Расчёт весовых коэффициентов методом анализа иерархий (МАИ)

Для решения задач выбора и принятия решений в теории поиска решений, как раздела общей теории систем, широко применяется метод анализа иерархий (далее - МАИ), разработанный американским математиком **Т. Саати (Saaty Thomas L)** в 60-х годах XX столетия. Метод анализа иерархий — эффективный и доступный нематематический метод. Основное назначение метода — решение слабоструктурированных задач принятия решений.

Известно, что в основе процесса познания человеком окружающей действительности лежат декомпозиция и синтез. При изучении какой-либо системы, человек производит ее декомпозицию на подсистемы, и затем, выявив отношения между подсистемами, производит ее синтез. Декомпозиция и синтез используются в МАИ для создания структуры задачи принятия решения (ПР) — иерархии, т.е. - для иерархического представления элементов, определяющих параметры задачи или объекта. Метод основан на декомпозиции (разложении) проблемы на всё более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица (лиц), принимающего решения (ЛПР), по парным сравнениям. При этом интуиция и субъективные (а иногда объективные) оценки являются основным исходным материалом для выработки приоритетов (П).

В наиболее элементарном виде в вершине иерархии или сети, используемой в МАИ для представления задачи ПР, располагается основная цель, далее, на уровень ниже — промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения), и, наконец, на самом нижнем уровне — альтернативы, среди которых производится выбор (и) или ранжирование. Цель, критерии сравнения, альтернативы далее будем называть объектами или элементами иерархии.



I,II,III -полные иерархии.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы $W_{(A,B)}$ является интенсивность проявления элемента иерархии А относительно элемента иерархии В, оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, предложенной автором метода, где оценки имеют следующий смысл:

Оценка	Определение степени важности	Комментарии
1	Одинаковая (равная) важность и значимость.	Два объекта вносят одинаковый вклад в достижение цели.
3	Слабая значимость, умеренное превосходство одного над другим.	Опыт и суждение дают легкое предпочтение одному объекту перед другим.
5	Существенная или сильная значимость, существенное превосходство одного над другим.	Опыт и суждение дают сильное предпочтение одному объекту перед другим.
7	Очень сильная и очевидная значимость, значительное превосходство одного над другим.	Предпочтение одного объекта перед другим очень сильно. Его превосходство практически явно.
9	Абсолютная значимость, очень сильное превосходство одного над другим.	Свидетельства в пользу предпочтения одного объекта в высшей степени убедительны.
2, 4, 6, 8	Соответствующие промежуточные значения между двумя соседними суждениями (значениями шкалы сравнения).	Ситуации, когда необходимы компромиссные решения.
Обратные величины приведенных выше значений	Если при сравнении объекта А с объектом В мы получим одно из приведенных выше значений, то, соответственно, результат сравнения объекта В с объектом А есть обратная величина.	Если сравнение объекта А с объектом В является величиной $a = W_{(A,B)}$, то при сравнении объекта В с объектом А получаем $b = 1/a = W_{(B,A)}$.

Сравнение объектов (элементов) иерархии одного уровня А и В проводится в основном по следующим критериям:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие?
- Какой из них более вероятен?
- Какой из них предпочтительнее?

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть: $A_1...A_n$ - множество из n элементов, а $W_1...W_n$ - степень влияния (величина важности, сила воздействия, вероятность или предпочтительность) каждого элемента относительно другого.

Соотношение $W_1...W_n$, оценка компонент вектора приоритетов и расчет приоритета каждого элемента (критерия или альтернативы сравнения) производится по схеме:

	A ₁	A ₂	...	A _n	Формула расчета (оценки) вектора приоритета	Приоритет (вес, нормализованный вектор приоритета)
A ₁	1	$W_{1,2}=1/W_{2,1}$	...	$W_{1,n}=1/W_{n,1}$	$X_1 = (1 * W_{1,2} * ... * W_{1,n})^{1/n}$	$P_1 = X_1 / \sum X_i$
A ₂	$W_{2,1}=1/W_{1,2}$	1	...	...	...	...
...	...	...	1	...	...	...
A _n	$W_{n,1}=1/W_{1,n}$	...	...	1	$X_n = (W_{n,1} * ... * W_{n,(n-1)} * 1)^{1/n}$	$P_n = X_n / \sum X_i$
	$\sum W_{n,1}$	$\sum W_{n,2}$		$\sum W_{n,n}$	$\sum X_i$	$\sum P_i = 1$

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

Для того чтобы полученные с помощью МАИ результаты были адекватны ситуации, в которой принимается решение, необходимо, чтобы в матрицах попарных сравнений достигались требуемые уровни согласованности данных. Под согласованностью матрицы попарных сравнений понимается численная (кардинальная) согласованность и транзитивная (порядковая) согласованность.

Пример кардинальной несогласованности. Пусть объект А лучше объекта В в 2 раза, а объект В лучше объекта С в 3 раза, таким образом, объект А лучше объекта С в $2 \times 3 = 6$ раз. Нарушение этого равенства в рамках выбранной шкалы считается кардинальной несогласованностью.

Пример транзитивной несогласованности. Пусть объект А предпочтительнее объекта В (обозначим как $A > B$), а объект В предпочтительнее объекта С ($B > C$), таким образом, объект А предпочтительнее объекта С ($A > C$). Нарушение последнего неравенства называется транзитивной несогласованностью.

Для оценки степени согласованности результата, отражающего уровень адекватности распределения весов между объектами (элементами) в МАИ вводятся следующие величины:

λ_{\max} — максимальное собственное значение;

ИС — индекс согласованности;

ОС — отношение согласованности.

Максимальное собственное значение λ_{\max} рассматривается как среднеарифметическое элементов полученного вектора-столбца и рассчитывается следующим образом:

$$\lambda_{\max} = \sum \frac{P_n}{\sum W_{n,i}}$$

Чем ближе полученный результат максимального собственного значения λ_{\max} к значению «n» - числу объектов матрицы, тем более согласован результат.

Величина **ИС (индекс согласованности)**, которая отражает степень отклонения полученного значения λ_{\max} от согласованности, рассчитывается следующим образом:

$$ИС = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

где, СС — Случайная Согласованность, как случайный индекс согласованности, сгенерированный случайным образом по шкале от 1 до 9 обратносимметричной матрицы с соответствующими обратными величинами элементов. Величина СС для каждой матрицы приводятся в соответствующих справочниках.

Величина **ОС (отношение согласованности)**, которая отражает степень приемлемости полученного результата, рассчитывается следующим образом:

$$ОС = \frac{ИС}{СС}$$

где, СС — Случайная Согласованность, как случайный индекс согласованности, сгенерированный случайным образом по шкале от 1 до 9 обратносимметричной матрицы с соответствующими обратными величинами элементов. Величина СС для каждой матрицы приводятся в соответствующих справочниках.

Принято считать, что для согласованных данных величина ОС должна быть порядка 0,1 (10%) или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 0,2 (20%), но не более. Если ОС превышает допустимый практикой предел, то возникает необходимость проверить свои суждения и пересмотреть проведенные сравнения.

Среди преимуществ использования иерархии в качестве средства описания задачи ПР, можно выделить следующие.

1. Иерархическое представление задачи ПР позволяет описывать влияние элементов иерархии одного уровня на элементы другого уровня.
2. Процесс построения иерархий исходит из способа мышления человека (определение объектов и установление связей между ними).
3. Иерархия устойчива и гибка в том смысле, что малые ее изменения (удаление и добавление элементов) не разрушают характеристик иерархии.

Таким образом, метод МАИ включает в себя следующие четыре этапа.

Этап 1. Структурирование проблемы выбора и построение соответствующей иерархии (сети) задачи ПР.

Этап 2. Попарное сравнение всех элементов иерархии.

Этап 3. Устранение несогласованности матриц попарных сравнений (если это необходимо).

Этап 4. Математическая обработка информации, полученной от ЛПП.

Для поставленной задачи принятия решения выбрана 3-х уровневая иерархия задачи принятия решения (ПР):

1 уровень — **основная цель и задачи** ПР: оценка степени достоверности полученных результатов, выбор полученных результатов расчетов при определении стоимости объектов оценки, вид которой определен заданием на оценку;

2 уровень — **критерии сравнения** альтернатив:

- 1 — *возможность отразить действительные намерения покупателя;*
- 2 — *тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;*
- 3 — *способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;*
- 4 — *способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).*

3 уровень — **альтернативы** ПР: результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.

После проведения 1 этапа МАИ по структурированию проблемы выбора и построению иерархии задачи ПР проведем 2 – 4 этапы МАИ по расчету итоговых (глобальных) приоритетов альтернатив для цели ПР в несколько шагов:

Шаг № 1 — Парное сравнение элементов 2 уровня иерархии ПР и расчет приоритетов критериев сравнения.

Шаг № 2 — Парное сравнение элементов 3 уровня иерархии ПР и расчет приоритетов альтернатив по каждому критерию сравнения.

Шаг № 3 — Синтез полученных локальных приоритетов элементов 3 и 2 уровня иерархии ПР и расчет глобальных приоритетов каждой альтернативы.

Шаг № 1. Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов (удельных весов) критериев сравнения.

Таблица 12.1

Матрица сравнений и расчет приоритетов критериев сравнения

Критерий сравнения	1	2	3	4	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) критерия	λ_{max}
№, наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$w_{n,3}$	$w_{n,4}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$d=X/\sum X$	$\lambda=d*\sum(w_{n,i})$
1	1	9	3	2	2,71	0,50	0,974
2	1/9	1	1/3	1/5	0,29	0,05	0,965
3	1/3	3	1	1/3	0,76	0,14	1,030
4	1/2	5	3	1	1,65	0,30	1,078
СУММА:	1,94	18,00	7,33	3,53	5,41	1,00	4,047
Размер матрицы (n)							4
Случайная согласованность (CC)							0,900
Индекс согласованности $ИС = (\lambda_{max} - n) / (n-1)$							0,016
Отношение согласованности $ОС = (ИС / CC)*100\%$							1,78%

Шаг № 2. Построим матрицы сравнений и рассчитаем значения приоритетов альтернатив — результатов оценки, полученных сравнительным (СП) и доходным (ДП) подходами, по каждому критерию сравнения.

ИС (индекс согласованности) и ОС (отношение согласованности) для матрицы из 2-х объектов сравнения НЕ РАССЧИТЫВАЕТСЯ (случайная согласованность $CC = 0$).

Таблица 12.2

Матрица сравнений и расчет приоритетов альтернатив (объектов сравнения) для критерия 1 — возможность отразить действительные намерения покупателя

Альтернатива (объект сравнения)	СП	ДП	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) альтернативы
наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$p=X/\sum X$
СП	1	5	2,24	0,83
ДП	1/5	1	0,45	0,17
СУММА:			2,69	1,00
Размер матрицы (n)				2

Таблица 12.3

Матрица сравнений и расчет приоритетов альтернатив (объектов сравнения) для критерия 2 — тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ

Альтернатива (объект сравнения)	СП	ДП	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) альтернативы
наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$p=X/\sum X$
СП	1	1	1,00	0,50
ДП	1	1	1,00	0,50
СУММА:			2,00	1,00
Размер матрицы (n)				2

Таблица 12.4

Матрица сравнений и расчет приоритетов альтернатив (объектов сравнения) для критерия 3 — способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания

Альтернатива (объект сравнения)	СП	ДП	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) альтернативы
наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$p=X/\sum X$
СП	1	3	1,73	0,75
ДП	1/3	1	0,58	0,25
СУММА:			2,31	1,00
Размер матрицы (n)				2

Таблица 12.5

Матрица сравнений и расчет приоритетов альтернатив (объектов сравнения) для критерия 4 — способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность)

Альтернатива (объект сравнения)	СП	ДП	Оценка вектора приоритета	Приоритет (уд. вес) альтернативы
наименование	$w_{n,1}$	$w_{n,2}$	$X=(\Pi w)^{1/n}$	$p=X/\sum X$
СП	1	7	2,65	0,87
ДП	1/7	1	0,38	0,13
СУММА:			3,03	1,00
Размер матрицы (n)				2

Шаг № 3. Определим глобальные приоритеты альтернатив — итоговые значения весов подходов.

Таблица 12.6

Расчет глобальных приоритетов альтернатив (итоговых весов объектов сравнения)

Альтернатива (объект сравнения)	Критерий сравнения				Глобальный приоритет (уд. вес) альтернативы $P=\sum(d*p)$
	1	2	3	4	
	Приоритет (уд. вес) критерия сравнения (d)				
	0,50	0,05	0,14	0,30	
Приоритет (уд. вес) альтернативы по критерию сравнения (p)					
СП	0,83	0,50	0,75	0,87	0,82
ДП	0,17	0,50	0,25	0,13	0,18
СУММА:	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

Согласование результатов

Таблица 12.7

Подход	Вес	Значение
Промежуточные результаты оценки		
Затратный подход, руб.	0%	
Сравнительный подход, руб.	82%	7 262 919
Доходный подход, руб.	18%	6 691 007
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	100%	7159975
Согласованная величина рыночной стоимости объекта оценки округленно, руб.		7160000
Итоговый результат оценки		
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.		7160000
Справочно:		
Удельный показатель рыночной стоимости объекта оценки, руб.		6 722

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки по состоянию на дату оценки составила 7160000 (Семь миллионов сто шестьдесят тысяч) рублей, в том числе стоимость права аренды земельного участка .

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

16. Приложения







ВЫПИСКА ИЗ ЕДИНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО РЕЕСТРА ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И СДЕЛОК С НИМ

Дата 06.04.2016

№ 90-17017978

На основании запроса №90-17017978 от 06.04.2016, поступившего на рассмотрение 06.04.2016, сообщаем, что в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним зарегистрировано:

1.	Кадастровый (или условный) номер объекта:	02:02:100102:382	
	наименование объекта:	Гараж	
	назначение объекта:	Нежилое	
	площадь объекта:	1065.2 Квадратный метр	
	инвентарный номер, литер:	11863, Аа	
	этажность (этаж):	1	
	номера на поэтажном плане:		
	адрес (местоположение) объекта:	Республика Башкортостан, Альшеевский р-н, с.Раевский, ул. Тракторная, д.71/А	
	состав:		
	2.	Правообладатель (правообладатели):	2.1.	Открытое акционерное общество "Зирганская машинно-технологическая станция" ИНН:0235004733 ОГРН:1020201844596 КПП:026301001
3.1.			Собственность 02-04-40/006/2010-353 27.06.2010
3.	Вид, номер и дата государственной регистрации права:	3.1.	Собственность 02-04-40/006/2010-353 27.06.2010
4.	Ограничение (обременение) права:	вид:	Ипотека
		дата государственной регистрации:	10.12.2012
		номер государственной регистрации:	02-04-40/017/2012-127
		срок, на который установлено ограничение (обременение) права:	
		лицо, в пользу	Открытое акционерное общество "Росагролизинг"
		4.1.1.	регистрации:

ИНН:7704221591 ОГРН:1027700103210 КПП:771401001

основание государственной регистрации)	основание государственной регистрации:	Договор залога недвижимости 7720004 от 2012-03-29
5. Договоры участия в долевом строительстве:		
6. Правопритязания:		
7. Заявленные в судебном порядке права требования:		
8. Дата изменения:		

Выписка выдана:

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» использование сведений, содержащихся в настоящей выписке, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Российской Федерации.

Государственный регистратор
(должность уполномоченного
должностного лица органа,
осуществляющего государственную
регистрацию прав)

(подпись,
М.П.)

Федеральный информационный ресурс
(фамилия, инициалы)

АСЫК АКЦИОНЕР ЗАР
ПӘМҒИӘТЕ
«ЕРГӘН МАШИНА»
ТЕХНОЛОГИК
СТАНЦИЯҢЫ



453880, Мәләүез районы,
Ергән касабаһы, Совет урамы, 231.
тел. (34764) 6-14-10, факс 6-14-67, 6-12-33
E-mail: zirgan_mts@inbox.ru

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО
«ЗИРГАНСКАЯ МАШИНО-
ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ
СТАНЦИЯ»

453880, Мелеузовский район,
село Зирган, улица Советская, 231.
тел. (34764) 6-14-10, факс 6-14-67, 6-12-33
E-mail: zirgan_mts@inbox.ru

№ _____

На № _____

Справка

Бухгалтерия ОАО «Зирганская МТС» сообщает : балансовая стоимость недвижимого имущества — Гараж литера Аа общей площадью 1065,2 кв.м., находящегося по адресу с.Раевский, ул.Тракторная, 71а, составляет 707 158,00 (семьсот семь тысяч сто пятьдесят восемь) рублей, остаточная стоимость — 521529,13 руб.(пятьсот двадцать одну тысячу пятьсот двадцать девять рублей 13 коп.) .

Главный бухгалтер
ОАО «Зирганская МТС»

Исполнитель Якупова Э.Р.



Кузнецова Л.Н.



СВИДЕТЕЛЬСТВО

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВА

Управление Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии по Республике Башкортостан

повторное, взамен свидетельства : серия 04-АВ № 644632 , дата выдачи 27.06.2010

Дата выдачи:

"05" декабря 2011 года

Документы-основания: • Договор купли-продажи от 09.03.2010 №3

Субъект (субъекты) права: Открытое акционерное общество "Зирганская машино-технологическая станция", ИНН: 0235004733, ОГРН: 1020201844596, дата гос.регистрации: 02.10.1997, наименование регистрирующего органа: Инспекция Министерства Российской Федерации по налогам и сборам по г.Мелеуз и Мелеузовскому району, КПП: 026301001; адрес (место нахождения) постоянно действующего исполнительного органа: Россия, Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с.Зирган, ул.Советская, д.231

Вид права: Собственность

Объект права: Гараж, назначение: нежилое, 1 - этажный, общая площадь 1 065,2 кв.м, инв.№ 11863, лит. Аа, адрес объекта: Республика Башкортостан, Альшеевский р-н, с.Раевский, ул.Тракторная, д.71/А

Кадастровый (или условный) номер: 02:02:100102:337:38

Существующие ограничения (обременения) права: не зарегистрировано

о чем в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним "27" июня 2010 года сделана запись регистрации № 02-04-40/006/2010-353

Регистратор

Харисов Р. Р.



М.П.

(подпись)

04 А Г 316389

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКААНЫ

АСЫК АКЦИОНЕР ЗАР
ЙӨМГИӨТӨ
«ЕРГӘН МАШИНА
ТЕХНОЛОГИК
СТАНЦИЯНЫ»

453880, Мәләүез районы,
Ергән хасабаһы, Совет урамы, 231.
тел. (34764) 6-14-10, факс 6-14-67, 6-12-33
E-mail: zirgan_mts@mail.ru



РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО
«ЗИРГАНСКАЯ МАШИНО-
ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ
СТАНЦИЯ»

453880, Мелеузовский район,
село Зирган, улица Советская, 231.
тел. (34764) 6-14-10, факс 6-14-67, 6-12-33
E-mail: zirgan_mts@mail.ru

исх. №б/н от

Бухгалтерская справка

Объект недвижимости гараж, расположенный по адресу РБ, Альшеевский район, с. Раевский, ул. Тракторная, д. 71А, кадастровый номер 02:02:100102:382, Литер Аа, 1 этажный, площадь 1065,2 кв.м, расположен на земельном участке, кадастровый номер 02:02:100102:337, площадью 24 852 кв.м, категория земли: земли населенных пунктов, разрешенное использование под размещение зданий сооружений, адрес - РБ, Альшеевский район, с. Раевский, ул. Тракторная, д. 71А, предоставленном ОАО «Зирагнская МТС» постановление главы администрации Альшеевского района РБ от 29.12.2010 по договору аренды №543-10-02-зем находящегося в государственной собственности земельного участка от 29.12.2010 сроком с 29.12.2010 по 29.12.2059.

Конкурсный управляющий



Ахиярtdинова З.А.

БАШКОРТОСТАН РЕСПУБЛИКАҺЫ

РЕСПУБЛИКА БАШКОРТОСТАН

АСЫК АКЦИОНЕР ЗАР
ПӘМГИӘТЕ
«ЕРГӘН МАШИНА
ТЕХНОЛОГИК
СТАНЦИЯҺЫ»



453880, Мәләүез районы,
Ергән касабаһы, Совет урамы, 231.
тел. (34764) 6-14-10, факс 6-14-67, 6-12-33
E-mail: zirgan_mts@mail.ru

ОТКРЫТОЕ АКЦИОНЕРНОЕ
ОБЩЕСТВО
«ЗИРГАНСКАЯ МАШИНО-
ТЕХНОЛОГИЧЕСКАЯ
СТАНЦИЯ»

453880, Мелеузовский район,
село Зирган, улица Советская, 231.
тел. (34764) 6-14-10, факс 6-14-67, 6-12-33
E-mail: zirgan_mts@mail.ru

№ _____

СПРАВКА

Дана о том, что нежилое строение — гараж (инв.№ 11863, лит. Аа), расположенный в Республике Башкортостан, Альшеевский район, с. Раевский, ул. Тракторная, д.71/А имеет следующие характеристики:

год постройки — 1997 год;

общая площадь — 1 065,2 кв.м;

фундамент — бетонные блоки (удовлетворительное состояние)

стены — кирпич, бетонные плиты (удовлетворительное состояние)

крыша — мягкая крыша, оцинкованный профнастил

проемы — оконные блоки одинарные (имеют повреждения оконных переплетов, трещины);

электричество — имеется (трансформаторная подстанция КТП-10/0, 4Кв)

отопление — не имеется

водопровод - не имеется

Конкурсный управляющий



Ахиярдинова З.А.

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising and Marketing Association

катег [выйти] | личный: 1832 [+] | выгрузки

[← Назад к поиску](#)

Помещение свободного назначения, 500 м²

₽5,000,000

[таеvsky/kompleksovaaya_periditiploskrpomeshtene_kvobostpor_pazlaksteflura_500_m_965131847](#)

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Айрат	Тип	частное
Телефон	8113345249	Номер	965131847
Адрес	Башкортостан, Раевский, ул. Тракторная, 70/1	Метро	нет/задание
Расположение	Россия, Раевский		
Дата публикации	Wed Nov 02 2016		
Дата обновления	Wed Nov 02 2016		
Дата скачивания	Thu Nov 03 2016		

Снимок оригинального объявления [открыть](#)



Продается сбытовая база "Баштолсбиг" в с.Раевский. Административное здание, комплекс гаражей, парковочных сооружений, автобусы, желдор. ветка (в запущенном состоянии), большая разгрузочная площадка (использовалась для разгрузки угля). Рассмотрите варианты аренды.

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Advertising archive online

картер [взйтн] | лимиты: 1832 [-] | выгрузим

[← Назад к поиску](#)

Складское помещение

to/bazu/kommercheskaya_nedvizhnost/skladskoe_pomeshchenie_854277815

₽12,000,000

Категория Коммерческая недвижимость

Оператор ОАО "Ирбильские ТелеСистемы"

Контакт Гульсун

Тип компания

Телефон 8*1*4*4*5*4

Номер 854277815

Адрес Аургазинский район

Метро не рядом

Расположение Россия, Тольбазы

Дата публикации Sat Oct 15 2016

Дата обновления Sat Oct 15 2016

Дата сканивания Mon Oct 17 2016

Снимок оригинального объявления [открыть](#)



Отдельно стоящая производственно складская база в Аургазинском районе РБ, на земельном участке 1,8 Га находится 7 отдельно стоящих кирпичных зданий, назначения различного профиля. 1) деревообрабатывающий цех s= 147 м2 h=6 м 2) Проходная 22 м2 3) гараж 405 м2, 4) гараж 72 м2 5) служебное помещение 100 м2 6) Мастерская ИТМ 159 м2 h=6,5 м 7) ИТМ 272 м2 h= 6,5 м оснащено кран балкой. Своя ТП мощностью 380 Вт., Замощено асфальто-бетоном. Ограждение по периметру металлическое. Подъезд асфальтирован, круглый год. Трасса рядом. Все в собственности.

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

Ты. Социал. События. События. События. События.

Катег [выйти] | Липпы: 1632 [+] | выгрузи

←Назад к списку

Помещение

₽1,050,000

гаевуку/компенсешауа_небвнхтмох/помещешене_807739988

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ОАО "Мобильные ТелеСистемы"
Контакт	Камилъ	Тип	Частное
Телефон	8715354545	Номер	807739988
Адрес	Магистральная	Метро	не задал

Расположение	Россия, Ростов
Дата публикации	Tue Jul 12 2016
Дата обновления	Tue Jul 12 2016
Дата сличания	Wed Jul 13 2016
Снимок оригинального объявления	открыть

Продается помещение 100кв склад, офис и гараж в одном здании на красной линии, газовое отопление, гараж с ямой 1050000т.р



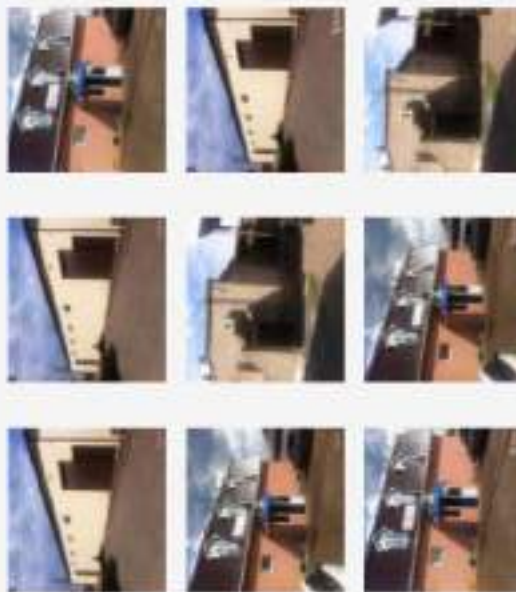
Назад к поиску

Складское помещение, офис, 1200 м²

₽15,000,000

plavsky/kommercheskaya_nedvizhimost/skladskoe_pomeshchenie_ofis_1200_m_782658508

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	не установлен
КОИПАКТ	Лидна	Тип	компания
Телефон	8*45*2*6*3	Номер	782658508
Адрес	Коммунистическая 7	Метро	не задано
Расположение	Россия, Рязвский	Дата публикации	Wed May 18 2016
Дата обновления	Wed May 18 2016	Дата скачивания	Fri May 20 2016
Снимок оригинального объявления	открыть		



Офисное помещение со свежим ремонтом, склад с подвальными помещениями 300 м2, двухэтажный склад 680 м2, офисное помещение 140 м2, торговое помещение 80 м2, подсобное помещение 60 м2.

4 700 000 РУБ. Склад на продажуул. Степная,38, Давлеканово, Башкортостан
Давлеканово

★ В избранное



Связаться с владельцем

Показать номер

Компания:

Елена

Размещает объявления: 7 мес.

Открыть другие объекты на продажу: 2

Открыть другие объекты в аренду: 6

Всего за 3 месяца: 7

Показать номер

Написать владельцу объявления

Ваше имя

Ваш e-mail

Ваш телефон

Мня интересует этот объект, пожалуйста, расскажите о нем подробнее.

Запомнить меня

Я хочу получать на почту похожие объявления от Domofond.ru

Введите символы с картинок:

46276

Отправить

Отправляя это сообщение, вы принимаете условия Пользовательского соглашения

Складское помещение, 711.6 м²

Собственник продает производственную базу. Комплекс состоит по квадратуре (231,189,240,50 м²). Земельный участок 2500м² в собственности. Отлично подходит для ведения бизнеса по продаже строительных материалов, оптовой торговли, автотранспортной компании, производства и т.д. ТОРГ Аренда от собственника 50 руб./м²комм. услуги

Создать заметку

Распечатать

Пожаловаться

Информация о предложении

Цена: 4 700 000 РУБ.

Цена за м²: 6 605 РУБ.

Тип: Коммерческая недвижимость

Тип объекта: Склад

Площадь: 711,6 м²

Дата обновления объявления: 22/11/2016

Дата публикации объявления: 06/10/2016

Номер в каталоге: 171550703

Расположение

ул. Степная,38, Давлеканово, Башкортостан



АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

Назад к поиску

Каталог [выбрать] | лимиты: 1832 [+] | выгрузить

Назад к поиску

Помещение свободного назначения, 200 м²

₽20,000

гелевфу/коммерческая_недвижимость/помещение_свободного_назначения_200_м_851378552

Категория	Коммерческая недвижимость	Оператор	ОМОН "МегаФон"
Контакт	Альбина	Тип	частное
Телефон	8533377244	Номер	851378552
Адрес	ул Победы, 1/1	Метро	не задано
Расположение	Россия, Рязанский		
Дата публикации	Mon Oct 10 2016		
Дата обновления	Mon Oct 10 2016		
Дата скачивания	Tue Oct 11 2016		
Снимок оригинального объявления	открыть		

На красной линии помещение свободного назначения 200 кв.м. высота потолков 5м, вода, электричество, телефон, интернет. Парковка Рядом единственная АЗС в поселке - высокой автомобильный и пешеходный трафик. По этой улице Поселковый совет. 2 строительных базы, автозаправка, 3 крупных магазина автозапчастей.

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

Ты Свободен. Свободность. свободная земля.

каплет (войти) | лимиты: 1832 [+] | выгрузка

← назад к поиску

Помещение свободного назначения, 740 м²

₽100,000

tolbazu/kommercheskaya_vedyhtimost/promeschenie_slobodnogo_naznacheniya_740_m_865210573



Оператор	ОАО "МегаФон"
Тип	частное
Номер	865210573
Метро	не задано
Расположение	Россия, Толбазы
Дата публикации	Wed Nov 02 2016
Дата обновления	Wed Nov 02 2016
Дата скачивания	Thu Nov 03 2016
Снимок оригинального объявления	открыть

Категория	Коммерческая недвижимость
Контакт	Артур
Телефон	8127777343
Адрес	Башкортостан, Толбазы, ул Ибрагимова



Сдается новое здание свободного назначения. Все коммуникации подведены. На красной линии. Удобен подъезд, своя парковка.

АРХИВ ОБЪЯВЛЕНИЙ

The Russian Federation's official website

kanter [выйти] | лимиты: 1331 [+] | выгрузки

← Назад к бонусу

Помещение под склад и т. п

kirgiz-truyak/коммерческая_недвижимость/помещение_pod_sklad_i_t._p_882180098

₽25,000

Категория	Коммерческая недвижимость
Контакт	Руслан
Телефон	89279553408
Адрес	Башкортостан, Киргиз-Менки, ул Губайдуллина 179

Оператор	ПАО "МегаФон"
Тип	компания
Номер	882180098
Метро	не задано

Расположение	Россия, Киргиз-Менки
---------------------	----------------------

Дата публикации	Fri Dec 02 2016
------------------------	-----------------

Дата обновления	Fri Dec 02 2016
------------------------	-----------------

Дата скачивания	Sat Dec 03 2016
------------------------	-----------------

Снимок оригинального объявления	открыть
--	-------------------------



здание в хорошем состоянии

★ Помещение под склад и т. п

№ 682180098, размещено 2 декабря в 21:25 ☎ 82 (+7)

25 000 ₸/мес.

Залог 25 000 ₸

Площадь: 250 м²; Класс здания: d

Адрес: Башкортостан, Киргиз-Мияки, ул Губайдуллина 179

[Скрыть карту](#)

8 927 955-34-08

Написать сообщение

Агентство
Руспан
На Avito с декабря 2011

Адрес
Башкортостан, Киргиз-Мияки, ул Губайдуллина 179

здание в хорошем состоянии

**Дополнительные факторы,
влияющие на выбор конкретного значения
корректировки внутри расширенного интервала**

- уровень развития производственной инфраструктуры, наличие транспортных путей, удаленность от основных транспортных магистралей;
- условия обеспечения трудовыми ресурсами и удаленность от жилых массивов;
- градостроительные условия и ограничения, обусловленные зонированием, разрешенным использованием земельных участков и т.п.

**4.2. Элемент сравнения – наличие
железнодорожной ветки**

Значения корректировок, усредненные по городам
России, и границы доверительных интервалов.

Таблица 44.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной цене такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,16
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, оборудованного железнодорожной веткой, к удельной арендной ставке такого же объекта без железнодорожной ветки	1,15	1,14	1,17

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

Наименование коэффициента	Среднее	Расширенный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены неотапливаемого объекта к удельной цене такого же отапливаемого объекта	0,73	0,66	0,80
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной ставки неотапливаемого объекта к удельной арендной ставке такого же отапливаемого объекта	0,72	0,66	0,78

7.1.2. Неактивный рынок

Значения процента недозагрузки при сдаче в аренду, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 3

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	20%	19%	21%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	22%	21%	24%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	22%	21%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	29%	27%	30%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

9.1.2. Неактивный рынок

Значения скидки на торг, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 29

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	18%	17%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	17%	16%	18%
Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	15%	14%	16%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	15%	14%	16%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	16%	15%	17%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	21%	19%	22%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	16%	15%	17%

7.2.2. Неактивный рынок

Значения процента операционных расходов от потенциального валового дохода, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 7

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	21%	20%	22%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	21%	20%	22%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	23%	22%	24%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	22%	21%	23%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	21%	20%	22%

Таблица 3

	Ноябрь—декабрь			
	46 04.11—10.11	47 11.11—17.11	48 18.11—24.11	49 25.11—01.12
Средняя процентная ставка по МБК (INSTAR) на 1 день (% годовых)	9,34	10,2	9,94	10,11
Ставка MOSPRIME 1 день, мин./макс. (% годовых)	9,67/10,19	10,23/10,33	10,3/10,38	10,33/10,51
Эффективная доходность ОФЗ к погашению	8,66	8,86	8,79	8,85
Оборот вторичного рынка ГКО—ОФЗ (млрд руб.)	69,4	98,49	54,98	81,48
Эффективная доходность к погашению валютных облигаций «Россия-30»	2,47	2,55	2,5	2,49
Эффективная доходность к погашению валютных облигаций «Газпром-34»	6,09	6,35	6,33	6,29
Сред по индексу EMBI+ Russia	194	197	177	180
Ставки по рублевым депозитам на срок (% годовых)				
1 месяц				
3 месяца	7,45	7,45	7,42	7,42
6 месяцев	7,93	7,93	7,89	7,89
1 год	8,71	8,71	8,65	8,65
Ставки по депозитам в долларах на срок (% годовых)	9,59	9,59	9,54	9,54
1 месяц				
3 месяца	0,71	0,71	0,69	0,69
6 месяцев	1,14	1,14	1,11	1,11
1 год	1,77	1,77	1,74	1,74
Ставки по депозитам в евро на срок (% годовых)	2,09	2,09	2,03	2,03
1 месяц				
3 месяца	0,49	0,49	0,48	0,48
6 месяцев	0,71	0,71	0,69	0,69
1 год	1,37	1,37	1,35	1,35
Официальный курс ЦБ (руб./долл.)	1,91	1,91	1,86	1,86
Брутто-оборот на биржевом валютном рынке по сделкам руб./долл. (млрд руб.)	63,42	64,92	64,63	63,68
Курс-спот на ММВБ (руб./евро)	1161,46	1661,92	1361,68	1935,2
	7128	68,89	68,02	68,13

В таблице 3 даны базовые индикаторы денежного рынка за последние четыре недели. В качестве обобщающих индикаторов рынка ГКО—ОФЗ использованы суммарные индикаторы вторичного оборота и нетто-оборота (равного числа операций) аукциона ГКО и ОФЗ. Ставка MOSPRIME — индекс NVA, рассчитываемый Thomson-Roadster. В качестве индикатора процентных ставок рублевыми и долларовыми депозитами приводем данные агентства «Росбизнесконсалтинг», рассчитанные по выборке банков с кредитной группой ВИЦ.

превысил объем предложения в 4,5 раза, но при этом большинство инвесторов рассчитывали на солидную премию. В итоге Минфин удовлетворил лишь самые «дорогие» заявки, а объем реализованных бумаг составил 9,9 млрд рублей (менее половины объема предложения). Цена отсечения размещения составила 99,8% номинала (доходность — 11,08% годовых).

В четверг на фоне подорожания нефти сорта Brent (февральский контракт) до 53,94 доллара за баррель долгосрочные бумаги потеряли в доходности 4–6 б. п.

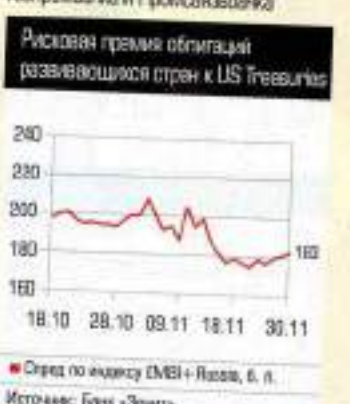
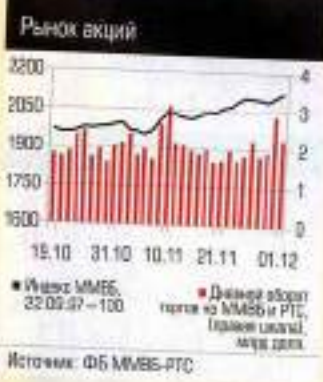
Рост доходностей американских гособлигаций ожидаемо негативно отразился на стоимости суверенных российских еврооблигаций. С понедельника по четверг доходность бумаг «Россия-42» выросла с 5,21 до 5,27% годовых.

«Рейтинг». По депозитам в евро ставки расцены «Застраховано» по выборке банков Московского региона. По рублевым вкладам приведен индикатор доходности депозита для юридической лиц на сумму от 5 млн до 30 млн рублей. По валютным вкладам рассчитывалась средняя ставка депозита на сумму от 100 тыс. до 500 тыс. долл./евро. Доходность валютных облигаций рассчитывалась по котировкам западных участников рынка по оценке данных Deutsche Bank Russia.

Заметно подорожавшая нефть, а также рост фондовых индексов на западных торговых площадках подтолкнули к росту отечественный рынок акций. В итоге с понедельника по четверг индекс ММВБ подрос на 1,1%, до 2122 пунктов. Добавим, что в ходе торговой сессии в четверг в моменте индекс ММВБ поднимался до 2128,7 пункта (исторический максимум). Долларовый индекс РТС

подрос до 1047 пунктов, или почти на 3%. Среди «голубых фишек» выделялись акции МТС и «Сургутнефтегаза», подорожавшие за обозримый период на 6,7 и 4,9% соответственно (в долларовом выражении).

■ При подготовке рубрики использовались материалы информационных агентств АКМ, «МФД-Инфоцентр», «Росбизнесконсалтинг», банка «Зенит», Газпромбанка и Промсвязьбанка



ДОГОВОР (ПОЛИС) ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА № 433-545-069333/16

«10» ноября 2016 г.

Россия

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора (Полиса):

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Кантемирова Алла Вадимовна
Паспортные данные: 80 06, 081239, Выдан УФД г. Стерлитамака РБ 30.11.2006
Адрес регистрации: РБ, г. Уфа, Дуванский бульвар, д.23, кв.45
ИНН 026827215743
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ»
Россия, Москва, ул. Петшицкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор (Полис) заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 26.05.2016 (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.).
Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору (Полису) и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор (Полис), Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования по настоящему Договору (Полису) являются имущественные интересы, связанные с:
4.1.1. риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникшим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
4.1.2. согласованными со Страховщиком расходами Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. По настоящему Договору (Полису) страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Выгодоприобретателей в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных действиями (бездействиями) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба.
5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования. Страховым случаем также являются события, указанные в п.4.4. Правил страхования.
- 6. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):** 6.1. С «10» ноября 2016 года по «09» ноября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
6.2. Настоящий Договор (Полис) покрывает исключительно требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Страхователем в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Страхователя, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Страхователем, как в течение, так и до Периода страхования.
- 7. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:** 7.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору (Полису), включаются:
7.1.1. реальный ущерб, причиненный Выгодоприобретателю;
7.1.2. упущенная выгода Выгодоприобретателя, начисленная в соответствии со ставкой рефинансирования Центрального Банка РФ от величины налога, переплаченного вследствие завышенной стоимости объекта оценки, за время с даты уплаты налога до даты перечисления переплаченной части Выгодоприобретателю;
7.1.3. расходы Страхователя, произведенные в целях уменьшения убытков, на выяснение обстоятельств наступления страхового случая, и расходы Страхователя на защиту (в соответствии с п.п. 10.4.2., 10.4.3. и 10.4.4. Правил страхования).
7.2. Расходы, указанные в п.п. 10.4.3 и 10.4.4. Правил страхования, возмещаются в размере, не превышающем 25% от общего лимита ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису).
- 8. ИСКЛЮЧЕНИЯ:** 8.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования ответственности оценщика.
- 9. ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:** 9.1. Общий лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по всем страховым случаям (в соответствии с п.4.1.1. настоящего Договора) устанавливается в размере **15 000 000 (Пятнадцать миллионов) Российских рублей**, в том числе:
9.1.1. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору (Полису) по одному страховому случаю устанавливается в размере **15 000 000 (Пятнадцать миллионов) Российских рублей**.
9.2. Лимит ответственности в отношении Расходов на защиту (в соответствии с п.4.1.2. настоящего Договора) устанавливается в размере **100 000 (Сто тысяч) рублей**.
- 10. ФРАНШИЗА:** 10.1. По настоящему Договору франшиза не установлена.
- 11. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:** 11.1. **7 800 (Семь тысяч восемьсот) Российских рублей** за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по **10» ноября 2016 года**.
11.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в настоящем Договоре как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор (Полис) считается не вступившим в силу и не влечет каких-либо правовых последствий для его сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ: Кантемирова Алла Вадимовна

От Страхователя:  А.В. Кантемирова

СТРАХОВЩИК:
СПАО «Ингосстрах»
От Страховщика:  А.Арамова Т.М.
(Начальник ОСО)

ДОГОВОР

ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

№ 433-545-069997/16

«02» ноября 2016г.

Следующие объекты, условия и формы страхования составляют неотъемлемую часть настоящего Договора:

- 1. СТРАХОВАТЕЛЬ:** 1.1. Общество с ограниченной ответственностью "Оценочная компания "Стандарт" 450019, Республика Башкортостан, г.Уфа, ул. Благоварская, д.12
- 2. СТРАХОВЩИК:** 2.1. Страхование публичное акционерное общество «ИНГОССТРАХ» Россия, Москва, ул. Пятницкая, 12 стр.2.
- 3. УСЛОВИЯ СТРАХОВАНИЯ:** 3.1. Настоящий Договор заключен и действует в соответствии с Правилами страхования ответственности оценщиков от 24.06.2015 (далее – Правила страхования) (Лицензия Центрального банка Российской Федерации СИ № 0928 от 23.09.2015 г.). Перечисленные в настоящем пункте условия (правила) страхования прилагаются к настоящему Договору и являются его неотъемлемой частью. Подписывая настоящий Договор, Страхователь подтверждает, что получил эти условия (правила), ознакомлен с ними и обязуется выполнять.
- 4. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:** 4.1. Объектом страхования являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с его риском гражданской ответственности по обязательствам, возникающим вследствие причинения убытков Выгодоприобретателям (Третьим лицам), включая причинение вреда имуществу, при осуществлении оценочной деятельности, за нарушение договора на проведение оценки и (или) в результате нарушения Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности; 4.2. Объектом страхования также являются не противоречащие законодательству Российской Федерации имущественные интересы Страхователя, связанные с несением согласованных со Страховщиком расходов Страхователя на его защиту при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий, связанных с осуществлением оценочной деятельности.
- 5. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:** 5.1. Страховым случаем является возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, включая вред, причиненный имуществу Третьих лиц, в результате непреднамеренных ошибок, упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) и которые в том числе привели к нарушению договора на проведение оценки, при осуществлении оценочной деятельности. 5.2. Страховой случай считается наступившим при соблюдении всех условий, указанных в п.4.3. Правил страхования и в настоящем Договоре. 5.3. Под непреднамеренными ошибками, упущениями по настоящему Договору понимается нарушение Страхователем требований к осуществлению оценочной деятельности, предусмотренных положениями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», нарушения федеральных стандартов оценки, иных нормативных правовых актов Российской Федерации в области оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности. 5.4. Моментом наступления страхового случая по настоящему Договору признается момент предъявления к Страхователю имущественной претензии о возмещении убытков, причиненных имущественным интересам Третьих лиц. При этом под предъявлением имущественной претензии понимается как предъявление Третьим лицом Страхователю письменной претензии, требования о возмещении убытков или искового заявления, так и уведомление Страхователя о том, что непреднамеренные ошибки, упущения его (оценщиков, заключивших со Страхователем трудовой

договор) привели к причинению убытков имущественным интересам Третьих лиц.
5.5. Страховым случаем также является возникновение у Страхователя расходов на защиту при ведении дел в судебных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые были понесены в результате предъявления имущественных претензий.

6. ТРЕТЬИ ЛИЦА

6.1. Третьими лицами по настоящему Договору являются:
6.1.1. Заказчик, заключивший договор на проведение оценки со Страхователем;
6.1.2. Иные третьи лица, которым могут быть причинены убытки при осуществлении Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) оценочной деятельности.

7. ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):

7.1. С «18» ноября 2016 года по «17» ноября 2017 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном настоящим Договором.
7.2. Настоящий Договор покрывает требования, заявленные Страховщиком по наступившим страховым случаям в течение срока действия настоящего Договора, так и в течение Периода страхования, так и в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации для договоров страхования ответственности. При этом непреднамеренные ошибки и упущения Страхователя, приведшие к предъявлению требования (имущественной претензии), могут быть совершены Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор), как в течение Периода страхования, так и в течение Ретроактивного периода, установленного по настоящему Договору.

8. РЕТРОАКТИВНЫЙ ПЕРИОД:

8.1. Страховая защита по настоящему Договору распространяется на требования (имущественные претензии), ставшие следствием непреднамеренных ошибок и упущений, допущенных Страхователем (оценщиками, заключившими со Страхователем трудовой договор) после «18» ноября 2016 года.

9. СТРАХОВОЕ ВОЗМЕЩЕНИЕ:

9.1. В сумму страхового возмещения, подлежащего выплате Страховщиком при наступлении страхового случая по настоящему Договору, включаются
9.1.1. Убытки, причиненные имущественным интересам Третьих лиц, а именно, расходы, которые Третье лицо, чье право нарушено, произвело или должно будет произвести для восстановления нарушенного права, утрата или повреждение имущества Третьего лица (реальный ущерб), в том числе ущерб, причиненный Третьим лицам, в результате занижения стоимости объекта оценки;
9.1.2. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем по уменьшению ущерба, если такие расходы были необходимы или были произведены для выполнения указаний Страховщика. Указанные расходы возмещаются в порядке, установленном законодательством Российской Федерации.
9.1.3. Необходимые и целесообразные расходы, произведенные Страхователем с письменного согласия Страховщика в целях предварительного выяснения обстоятельств и причин наступления страхового случая
9.1.4. Расходы на защиту Страхователя при ведении дел в судебных и арбитражных органах, включая расходы на оплату услуг экспертов и адвокатов, которые Страхователь понес в результате предъявления ему имущественных претензий.
Указанные расходы компенсируются только при условии, что они были произведены Страхователем во исполнение письменных указаний Страховщика или с его письменного согласия, и даже в случае, если обязанность Страхователя возместить причиненные убытки в соответствии с заявленной имущественной претензией впоследствии не наступила
9.2. Предельный размер страховой выплаты по настоящему договору не может превышать размер страховой суммы по каждому страховому случаю, установленный по настоящему Договору.

10. ИСКЛЮЧЕНИЯ:

10.1. В соответствии с Разделом 5 Правил страхования.
10.2. Также по настоящему Договору не признается страховым случаем возникновение обязанности Страхователя возместить убытки, причиненные Третьим лицам вследствие осуществления Страхователем оценочной деятельности, направленной на установление в отношении объектов оценки кадастровой стоимости.

11. СТРАХОВАЯ СУММА (ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА):

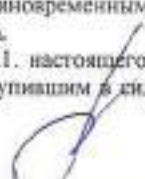
11.1. Страховая сумма (лимит ответственности Страховщика) по настоящему Договору по каждому страховому случаю (в соответствии с п.4.1. настоящего Договора) устанавливается в размере 30 000 000 (Тридцать миллионов) рублей.
11.2. Лимит ответственности Страховщика по настоящему Договору по возмещению расходов на защиту (в соответствии с п.4.2. настоящего Договора) устанавливается в размере 100 000 (Сто тысяч) рублей.

12. ФРАНШИЗА:

12.1. Франшиза по настоящему Договору не устанавливается.

13. СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ:

13.1. Страховая премия устанавливается в размере 18 000 (Восемнадцать тысяч) рублей за период страхования. Оплата страховой премии производится единовременным платежом в соответствии с выставленным счетом в срок по «18» ноября 2016 года.
13.2. При неуплате страховой премии в срок, установленный в п.13.1. настоящего Договора как дата уплаты страховой премии, настоящий Договор считается не наступившим в силу и не влечет



каких-либо правовых последствий для его сторон.

14. ЮРИСДИКЦИЯ:

14.1. Российская Федерация.

**15. ИЗМЕНЕНИЕ УСЛОВИЙ
ДОГОВОРА:**

15.1. Все изменения в условия настоящего Договора в период его действия могут вноситься по соглашению сторон на основании письменного заявления Страхователя путем оформления дополнений к Договору, которые после их подписания становятся неотъемлемой частью Договора.

16. УВЕДОМЛЕНИЯ:

16.1. Все уведомления и сообщения, направляемые в соответствии с настоящим Договором или в связи с ним, должны быть в письменной форме и будут считаться переданными надлежащим образом, если они переданы любым из следующих способов: факсом, заказным письмом или доставлены лично и вручены под расписку уполномоченным представителям сторон настоящего Договора. Все соответствующие координаты указаны в реквизитах сторон.

СТРАХОВАТЕЛЬ:

ООО "Оценочная компания "Стандарт"

От Страхователя:
директор

К.Э. Кантемиров



СТРАХОВЩИК:

СПАО «Ингосстрах»

От страховщика
Начальник ОСО

Т.М. Архипова





**НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
ПО СОДЕЙСТВИЮ СПЕЦИАЛИСТАМ КАДАСТРОВОЙ ОЦЕНКИ
«Кадастр-оценка»**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

**КАНТЕМИРОВА
АЛЛА ВАДИМОВНА**

паспорт: серия 8006 №081239 выдан УВД г. Стерлитамака
Респ. Башкортостан 30.11.2006 г.

включена в реестр членов НП «Кадастр-оценка»:
30 апреля 2015 года, регистрационный № 00710

НП «Кадастр-оценка» включено Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15 марта 2010 года за №0010

Директор
НП «Кадастр-оценка»



А.Р. Филимошин

Дата выдачи «30» апреля 2015 г.

УДОСТОВЕРЕНИЕ АУДИТ 2014

ЕВРОПЕЙСКАЯ СЕРТИФИКАЦИЯ КОМПЕТЕНТНОСТИ

Госпожа
Дипломированный преподаватель математики
Кантемирова Алла Вадимовна,

в рамках ежегодной проверки
2014 года,
получила
достаточный
результат.

номер сертификата ОБ/П/07/11

EUROKOMPZERT

30 ноября 2014г.

Председатель Управляющей комиссии
Дипломированный экономист
Х.Крафт

СЕРТИФИКАТ КОМПЕТЕНТНОСТИ ЕВРОПЕЙСКАЯ СЕРТИФИКАЦИЯ КОМПЕТЕНТНОСТИ

Госпожа

Дипломированный преподаватель математики
Алла Вадимовна Кантемирова

специализированная по оценке персонала

Европейским Центром Сертификации персонала
«EuroKompZert»,

ISO/IEC 17024:2003

Международный Эксперт
по Оценке бизнеса

09.12.2011 г.

Этот сертификат подтверждает
Европейским Центром Сертификации персонала «EuroKompZert»

EUROKOMPZERT

номером сертификата **ОБ/П/07/11**

вступает в

09.12.2010 г.

в соответствии с Правилами сертификации
Европейского Центра сертификации персонала «EuroKompZert»

при дополнительном представлении решений
и ежегодной проверке с достаточным результатом.

Санкт-Петербург

Управляющая комиссия



Дипломированный
эксперт
Хельгер Крафт



Экспертная комиссия



профессор
Доктор технических наук
Франк Михаэль Аден

МЕЖДУНАРОДНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ СЕМИНАР
«ОЦЕНКА ДЛЯ ЦЕЛЕЙ
БАНКОВСКОГО КРЕДИТОВАНИЯ»

Госпожа

ДИПЛОМИРОВАННЫЙ ПРЕПОДАВАТЕЛЬ МАТЕМАТИКИ

АЛЛА ВАДИМОВНА КАНТЕМИРОВА

УЧАСТВОВАЛА В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
СЕРТИФИЦИРОВАННОГО МЕЖДУНАРОДНОГО ЭКСПЕРТА

В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТОМ

ISO/IEC 17024 : 2003

ОБЩЕСТВА СОДЕЙСТВИЯ

НАЦИОНАЛЬНОМУ И МЕЖДУНАРОДНОМУ ЭКСПЕРТНОМУ ДЕЛУ
ОСЭ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ - БЕРЛИН

09.12.2011г.

ПРАВЛЕНИЕ



ПРЕЗИДЕНТ
С.А. АЛЕКСЕЕВА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СЕКРЕТАРЬ
Х. КРАФТ

МЕЖДУНАРОДНОЕ УДОСТОВЕРЕНИЕ

МЕЖДУНАРОДНЫЙ ФОРУМ ЭКСПЕРТОВ

У-ФМ

Госпожа
ДИПЛОМИРОВАННЫЙ ПРЕПОДАВАТЕЛЬ МАТЕМАТИКИ

АЛЛА ВАДИМОВНА КАНТЕМИРОВА

УЧАСТВОВАЛА В ПРОГРАММЕ ПОВЫШЕНИЯ КВАЛИФИКАЦИИ
СЕРТИФИЦИРОВАННОГО МЕЖДУНАРОДНОГО ЭКСПЕРТА

В СООТВЕТСТВИИ СО СТАНДАРТОМ

ISO/IEC 17024 : 2003

ОБЩЕСТВА СОДЕЙСТВИЯ

НАЦИОНАЛЬНОМУ И МЕЖДУНАРОДНОМУ ЭКСПЕРТНОМУ ДЕЛУ

ОСЭ

САНКТ-ПЕТЕРБУРГ - БЕРЛИН

09.12.2011г.

ПРАВЛЕНИЕ



ПРЕЗИДЕНТ
С.А. АЛЕКСЕЕВА



ГЕНЕРАЛЬНЫЙ СЕКРЕТАРЬ
Х. КРАФТ