



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 № 168/17

Объектов недвижимости принадлежащих ОАО "Зирганская МТС" расположенных по адресу : Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган

Дата оценки:	13.07.2017г.
Виды стоимостей:	рыночная
Заказчик:	ОАО "Зирганская МТС"
Оценщик(и):	Кантемирова Алла Вадимовна
Дата составления отчета:	17.07.2017г.

1. Основные факты и выводы

Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки- договор №68/16 от 15.07.2016г., и задание на оценку №4 от 13.07.2017г .

Объект оценки: Объекты недвижимости принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган, в составе:

Таблица 1.1

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	год постройки	кадастровый номер	остаточная стоимость, руб.
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039		02:37:020108:137	78 440,31
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072		02:37:020143:72	110 000,00
3	Квартира	с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040			
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2 жилого помещения, общая площадь 180,8	0041	2001	02:37:020124:132	927523,65
5	Жилой дом- гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044			

Дата оценки (дата проведения оценки, дата оценки определения стоимости) 13.07.2017г.

Оцениваемые имущественные права на объект оценки: право собственности.

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

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

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

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган. Полный перечень объектов представлен в таблице 1.1. Объекты недвижимости являются жилыми помещениями.

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

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

Таблица 1.2

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	кадастровый номер	Доходный подход руб.	сравнительный подход, руб.	затратный подход
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с.	45,1	0039	02:37:020108:137	не применялся	993 400	не применялся

		Зирган, ул. Советская, 229-12						
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072	02:37:020143:72	не применялся	1 830 200	не применялся
3	Квартира	с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040		не применялся	1 052 900	не применялся
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2 жилого помещения, общая площадь 180,8	0041	02:37:020124:132	не применялся	4 014 300	не применялся
5	Жилой дом-гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044		8 065 780	8 835 491	не применялся

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

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

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

Таблица 1.3

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	кадастровый номер	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб.	прописью
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039	02:37:020108:137	993 400	девятьсот девяносто три тысячи четыреста
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072	02:37:020143:72	1 830 200	один миллион восемьсот тридцать тысяч двести
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040		1 052 900	один миллион пятьдесят две тысячи девятьсот
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2 жилого помещения, общая площадь 180,8	0041	02:37:020124:132	4 014 300	четыре миллиона четырнадцать тысяч триста
5	Жилой дом-гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044		8 451 000	восемь миллионов четыреста пятьдесят одна тысяча

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	3
1.4. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости объекта оценки	3
2. Общие сведения.....	5
2.1. Сведения о заказчике оценки, об исполнителе договора на проведение оценки и оценщике	5
2.1.1. Сведения о заказчике оценки	5
2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки	5
2.1.3. Сведения об оценщике	5
2.2. Информация обо всех привлеченных к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах в оценке	6
2.3. Задание на оценку.....	6
2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности	8
2.5. Применяемые нормативные документы, методики и рекомендации; используемые документы и источники информации, устанавливающие количественные и качественные характеристики объектов оценки.....	8
3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки	9
4. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения	10
5. Методологические основы проведения оценки	12
5.1. Основные понятия и определения в оценке	12
5.2. Подходы и методы оценки	13
6. Описание объекта оценки.....	16
6.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	17
6.1.1. Сведения об имущественных правах, обременениях.....	17
6.1.2. Описание и анализ местоположения	17
6.1.3. Описание улучшений и сведения о физических свойствах, об износе и устареваниях	20
6.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки	21
6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки	21
6.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	21
6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки.....	21
7. Анализ рынка объекта оценки	22
8. Анализ наиболее эффективного использования.....	42
9. Описание процесса оценки объектов оценки	42
9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки.....	43
10. Применение сравнительного подхода с приведением расчетов	44
11. Применение доходного подхода с приведением расчетов	54
11.1. Последовательность определения стоимости	55
11.2. Анализ арендных ставок.....	55
12. Обобщение результатов и определение итоговой величины стоимости	59
13. Перечень документов и источников информации, использованных при оценке.....	62
14. Список использованной литературы и нормативных документов	62
15. Перечень приложений.....	63
16. Приложения	64

2. Общие сведения

<i>Дата оценки:</i>	13.07.2017г
<i>Дата составления Отчёта:</i>	17.07.2016
<i>Порядковый номер Отчёта:</i>	168/17
<i>Дата осмотра объекта оценки</i>	13.03.2017,13.07.2017г

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

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

2.1.2. Сведения об исполнителе договора на проведение оценки

<i>Исполнитель договора на проведение оценки:</i>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочная компания «Стандарт» — Свидетельство о регистрации: серия 02 № 005253274 выд. ИМНС по Ленинскому району г.Уфы 16.02.2006г. — ОГРН в ЕГРЮЛ 1030204122882, присвоен 28.08.2003г. — ИНН 02 75 0423 58, КПП 027501001. — р/с 40702810800250200891 в Ф-Л БАНКА ГПБ (АО) В Г.УФЕ, к/с 30101810300000000928, БИК 048073928.
<i>Место нахождения Исполнителя договора на проведение оценки:</i>	Место нахождения: 450019, РБ, г.Уфа, ул. Благоварская, д.12. Почтовый адрес: 450074, РБ, г.Уфа, ул. Зайнаб 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 Кантемирова Алла Вадимовна	
<i>Сведения о саморегулируемой организации (СРО) оценщиков, членом которой является Оценщик:</i>	Член Ассоциации оценщиков «Кадастр-оценка» (сокращенно Ассоциация «Кадастр-оценка»): включена Федеральной Регистрационной Службой Министерства юстиции РФ в единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 15.03.2010 г. за № 0010 107023, г. Москва, Семеновский переулок, д.6, офис 501 Телефон:(495) 989-23-59 Эл.почта: kadastr-ocenka@yandex.ru
<i>Информация о членстве Оценщик в СРО:</i>	Регистрационный № 00710 в Реестре оценщиков Ассоциации «Кадастр-оценка» от 30.04.2015г.
<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 Бишиевой 17 оф.1 Адрес электронной почты (E-mail): centra@list.ru
Сведения о юридическом лице, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	См. сведения об исполнителе договора на проведение оценки в разделе "Сведения о заказчике оценки и об исполнителе договора на проведение оценки".
Реквизиты трудового договора	Трудовой договор №8 от 01.06.2015 года
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика	1) Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица - заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанными лицами в близком родстве или свойстве. 2) В отношении объекта оценки оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора. 3) Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. 4) Вмешательство заказчика, либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица с которым оценщик заключил договор, которое могло бы негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки не осуществлялось. 5) Юридическое лицо не имеет имущественный интерес в объекте оценки и не является аффилированным лицом заказчика. 6) Размер денежного вознаграждения за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки.

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

Внештатные оценщики, эксперты и специалисты не привлекались.

2.3. Задание на оценку

Объект оценки (ОО):	Недвижимое имущество, принадлежащее ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган,							
	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	год постройки	кадастровый номер	остаточная стоимость, руб.	
Состав объекта оценки	1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039		02:37:020108:137	78 440,31
	2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072		02:37:020143:72	110 000,00
	3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040			
	4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34 кв. 1	169,2 жилого помещения, общая площадь 180,8	0041	2001	02:37:020124:132	927523,65

	5	Жилой дом-гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	0000004 4			
Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие характеристики;	Документы, содержащие такие характеристики: Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г, технический паспорт, справка №3224 от 27.11.2013г ГУП Бюро тех инвентаризации Мелеузовский филиал , справка №557 от 09.04.2009г ГУП Бюро тех инвентаризации							
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):	13.07.2017г							
Допущения на которых должна основываться оценка:	<ul style="list-style-type: none"> • В отсутствие документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра. • Оценщик производит осмотр объекта оценки в период, возможно близкий к дате оценки. <ul style="list-style-type: none"> • В отчете об оценке итоговый результат оценки стоимости недвижимости указывать без приведения своего суждения о возможных границах интервала, в котором может находиться эта стоимость. 							

2.4. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

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

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

3. Общее описание последовательности определения стоимости объекта оценки

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

Для достижения поставленной цели необходимо решить следующие задачи:

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

Достоверность фактов, информации и расчетов:

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

Осмотр, измерительные работы, параметры и характеристики объекта оценки:

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

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

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

Величина стоимости объектов оценки:

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

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

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

Конфиденциальность:

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

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

Ответственность Оценщика:

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

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

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

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

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

Особые допущения

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

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

5. Методологические основы проведения оценки

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

5.1. Основные понятия и определения в оценке

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

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

Объект оценки — к объектам оценки относят:

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

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

одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;

цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Виды стоимости объекта оценки, отличные от рыночной стоимости:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2. Подходы и методы оценки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;

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

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

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

вид использования и (или) зонирование;

местоположение объекта;

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

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

наличие движимого имущества, не связанного с недвижимостью;

другие характеристики (элементы), влияющие на стоимость;

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

При применении доходного подхода оценщик учитывает следующие положения:

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

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

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

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

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

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

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

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

При применении затратного подхода оценщик учитывает следующие положения:

а) затратный подход рекомендуется применять для оценки объектов недвижимости - земельных участков, застроенных объектами капитального строительства, или объектов капитального строительства, но не их частей, например жилых и нежилых помещений;

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

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

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

определение стоимости прав на земельный участок как незастроенный;

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

определение прибыли предпринимателя;

определение износа и устареваний;

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

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

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

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

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

данных о затратах на строительство аналогичных объектов из специализированных справочников;

сметных расчетов;

информации о рыночных ценах на строительные материалы;

других данных;

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

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

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

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

6. Описание объекта оценки

Объектом оценки являются объекты недвижимости принадлежащие ОАО "Зирганская МТС" расположенные по адресу: Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с. Зирган. Объекты недвижимости являются жилыми помещениями.

Полный перечень объектов представлен в таблице

Таблица 6.1

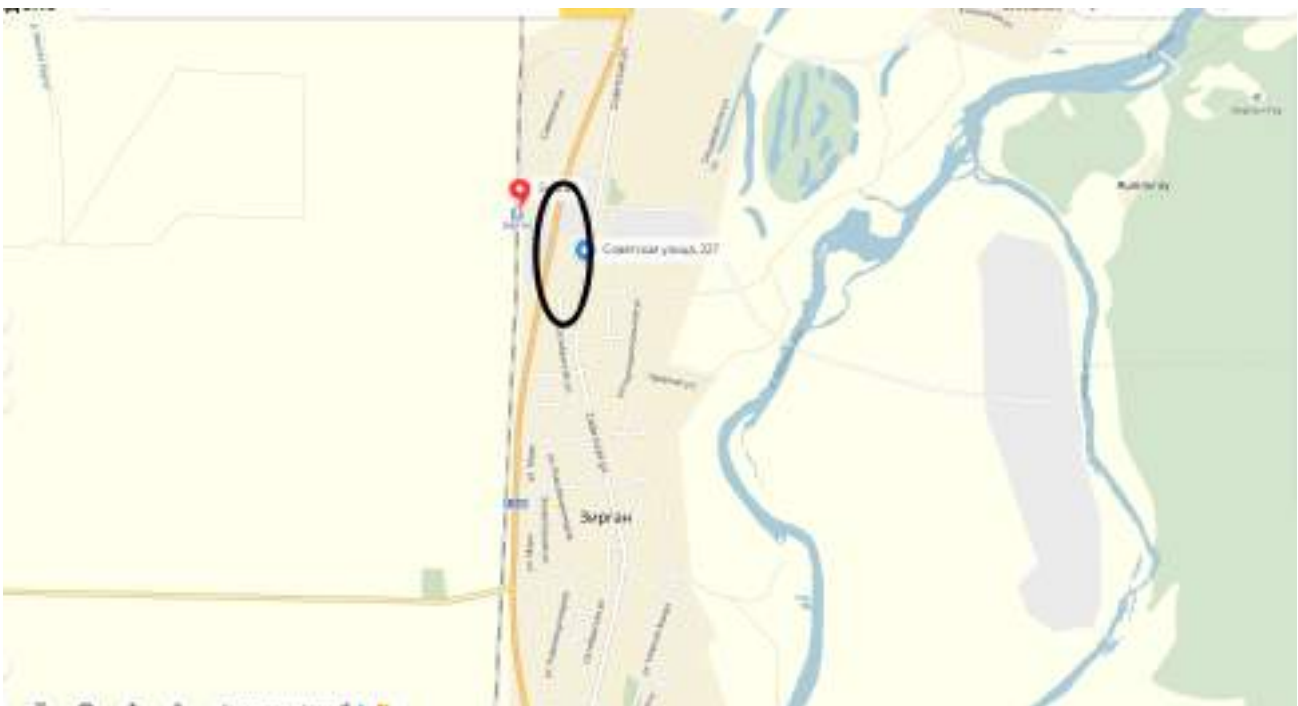
	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	год по- стройки	кадастровый номер	остаточная стоимость, руб.	количество комнат	этаж
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039		02:37:020108:137	78 440,31	2 комн	3
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072		02:37:020143:72	110 000,00	4 комн	1
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040				2 комн	2
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2 жи- лого поме- щения, общая площадь 180,8	0041	2001	02:37:020124:132	927523,65	3 комн	1
5	Жилой дом- гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044					1,2, подвал

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

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

Таблица 6.2

Данные об имущественных правах	Здания Вид права- собственность, субъект права Открытое акционерное общество «Зирганская машинно-технологическая станция», сокращенное наименование ОАО «Зирганская МТС», место нахождения :453880, РБ, р-н Мелеузовский, с. Зирган, ул. Советская, д.231, ИНН 0235004733, ОГРН 1020201844596 дата 14.08.2002г., КПП 026301001, Земельный участок Права на земельный участок не оформлены и не зарегистрированы
Правоустанавливающие документы и правоудостоверяющие документы	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663, справка №3224 от 27.11.2013г ГУП Бюро тех инвентаризации Мелеузовский филиал , справка №557 от 09.04.2009г ГУП Бюро тех инвентаризации
Данные об обременениях (на дату оценки)	Обременение отсутствуют
Документы, указывающие на имеющиеся обременения права	Выписка из единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663, справка от 01.06.2017г ОАО «Зирганская МТС»

6.1.2. Описание и анализ местоположения**Рисунок 1.** Место расположения объекта оценки на карте

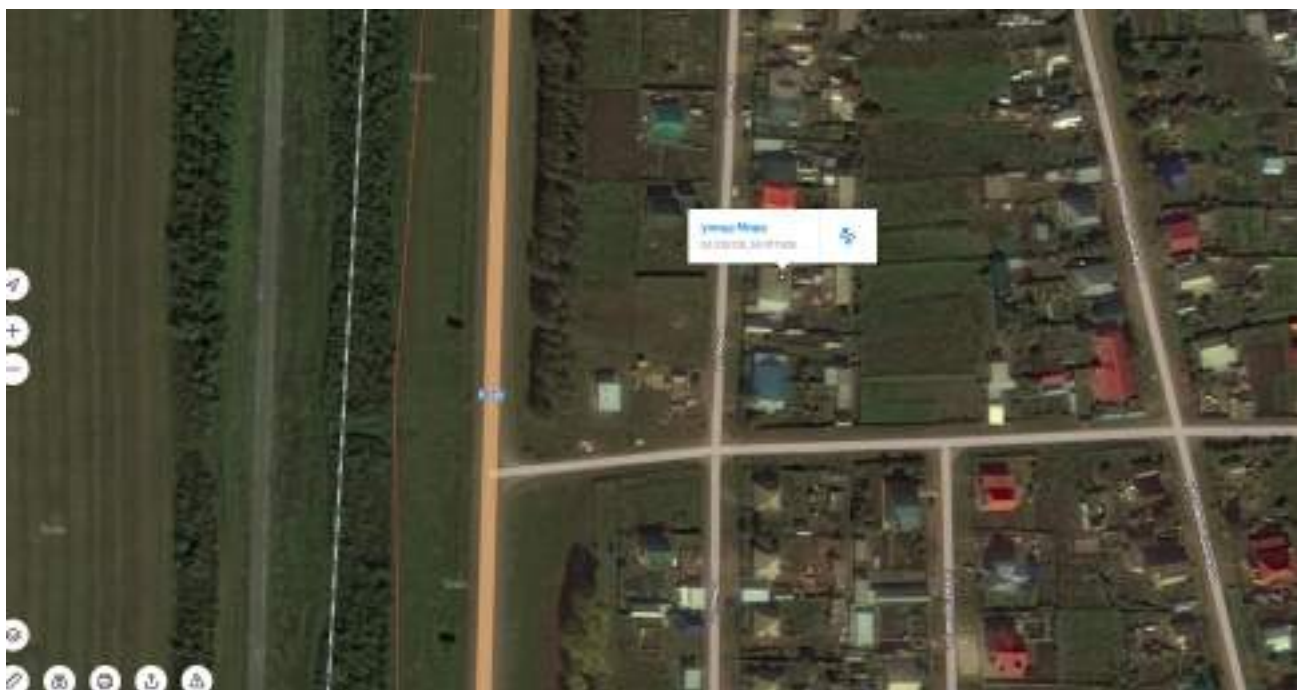
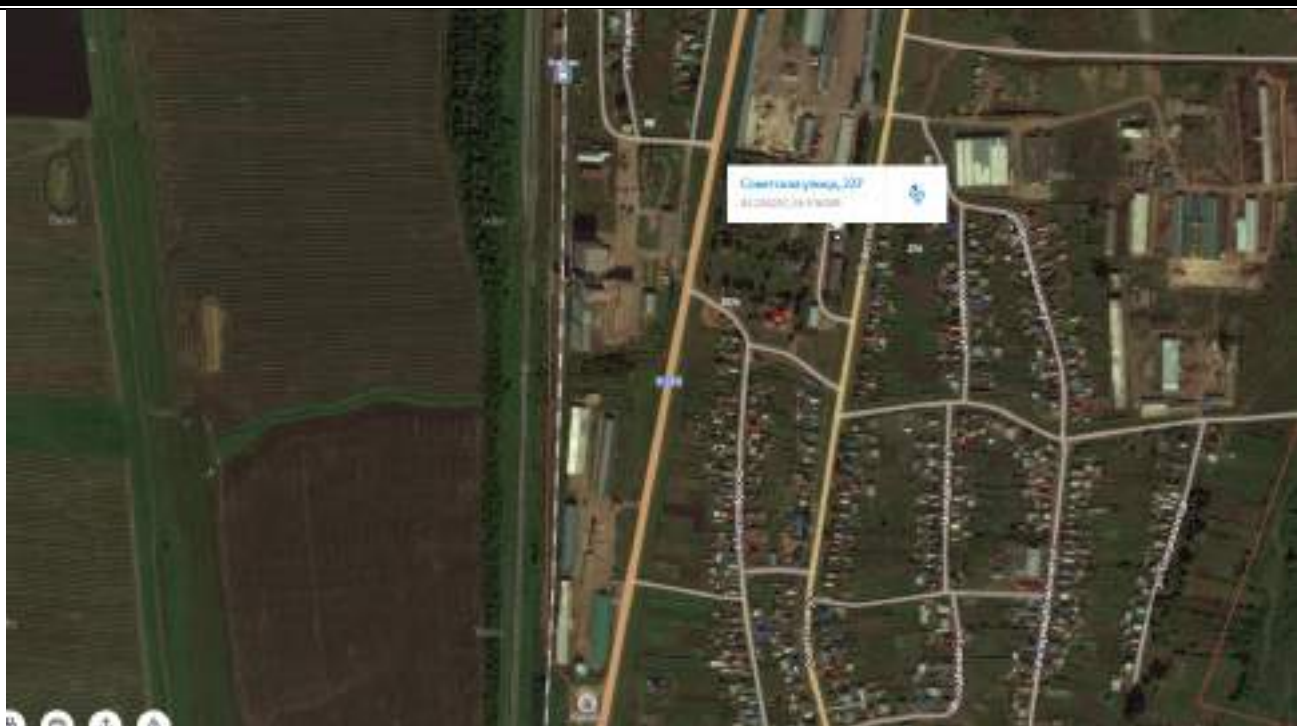


Рисунок 2,3. Вид со спутника

Описание местоположения

Характеристика	Значение																																												
Адрес	Республика Башкортостан, Мелеузовский р-н, с Зирган, ул. Советская, д 227,229 ул.Мира 34, ул. Гафури 7																																												
Географическое положение	<p>Зирган село в Мелеузовском районе Башкортостана, административный центр Зирганского сельсовета. Рядом расположена гора Зирган-Тау, на которой находится горнолыжный центр "Зирган-Тау". Артезианские источники в районе Зиргана снабжают питьевой водой Салават и Ишимбай. Расположено на берегу реки Белой.</p> <p>Расстояние до: районного центра (Мелеуз): 31 км, ближайшей ж/д станции (Зирган): 0 км.</p> <p>Население 4125 человек</p> <p>Состав сельского поселения Зирганского сельсовета</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>№</th> <th>Населённый пункт</th> <th>Тип населённого пункта</th> <th>Население</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>Зирган</td> <td>село, административный центр</td> <td>√4125⁸¹</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>Верхнеюлдашево</td> <td>деревня</td> <td>√392⁸¹</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>Сабашево</td> <td>деревня</td> <td>√300⁸¹</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>Юмаково</td> <td>деревня</td> <td>√176⁸¹</td> </tr> <tr> <td>5</td> <td>Нурдавлево</td> <td>деревня</td> <td>√102⁸¹</td> </tr> <tr> <td>6</td> <td>Терекла</td> <td>деревня</td> <td>√67⁸¹</td> </tr> <tr> <td>7</td> <td>Климовка</td> <td>деревня</td> <td>√20⁸¹</td> </tr> <tr> <td>8</td> <td>Столяровка</td> <td>деревня</td> <td>→10⁸¹</td> </tr> <tr> <td>9</td> <td>Семёновка</td> <td>деревня</td> <td>↗2⁸¹</td> </tr> <tr> <td>10</td> <td>Канбулатово</td> <td>деревня</td> <td>→0</td> </tr> </tbody> </table>	№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население	1	Зирган	село, административный центр	√4125 ⁸¹	2	Верхнеюлдашево	деревня	√392 ⁸¹	3	Сабашево	деревня	√300 ⁸¹	4	Юмаково	деревня	√176 ⁸¹	5	Нурдавлево	деревня	√102 ⁸¹	6	Терекла	деревня	√67 ⁸¹	7	Климовка	деревня	√20 ⁸¹	8	Столяровка	деревня	→10 ⁸¹	9	Семёновка	деревня	↗2 ⁸¹	10	Канбулатово	деревня	→0
№	Населённый пункт	Тип населённого пункта	Население																																										
1	Зирган	село, административный центр	√4125 ⁸¹																																										
2	Верхнеюлдашево	деревня	√392 ⁸¹																																										
3	Сабашево	деревня	√300 ⁸¹																																										
4	Юмаково	деревня	√176 ⁸¹																																										
5	Нурдавлево	деревня	√102 ⁸¹																																										
6	Терекла	деревня	√67 ⁸¹																																										
7	Климовка	деревня	√20 ⁸¹																																										
8	Столяровка	деревня	→10 ⁸¹																																										
9	Семёновка	деревня	↗2 ⁸¹																																										
10	Канбулатово	деревня	→0																																										
Расположение и границы земельного участка	Объекты расположены в центральной части села																																												
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. В настоящее время действуют СПК "Колхоз «Салават»", МТС, элеватор. Ежедневно в Салават отправляется около 5 тонн молочной продукции с фирменным названием «Белянка».																																												
Основной тип застройки	Частные жилые здания низкой капитальности, одноэтажные																																												
Плотность (полнота) застройки	низкая																																												
Транспортная доступность	Подъезд осуществляется по автодороге																																												
Интенсивность движения	низкая																																												
Инженерная инфраструктура	Вся инженерная инфраструктура на участке																																												
Особые природные объекты, (озеро, водохранилище, лес, река)	Река Белая , гора Зирган-Тау																																												
Экологическое состояние расположения	отличное																																												
Затопляемость	Отсутствует.																																												
Социальная инфраструктура	<p>Есть школа, физкультурно-оздоровительный комплекс, дом культуры, мечеть, музыкальная школа, бассейн. Осенью 2007 года введен в строй новый сельский дом культуры на 300 мест. Сюда переехал из здания школы краеведческий музей.</p> <p>Расположен Зирганский водозабор. Отсюда поступает в квартиры салаватцев до 70 тысяч кубометров питьевой воды. Вода подается со скважин поселка Зирган с глубины 50-55 метров. В 2005 году была открыта мечеть «Кадрия». В селе находится Михаило-Архангельский храм. При храме действует воскресная школа</p>																																												

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

Наглядное представление об объекте оценке можно получить из фото (приведены в приложении). Основные характеристики объекта оценки получены из представленных документов и при визуальном осмотре.

Таблица 6.4

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	год постройки	кадастровый номер	количество комнат	этаж	материал стен	отделка	износ, состояние
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039		02:37:020108:137	2 комн	3	шлакоблок	обои, штукатурка, покраска, линолеум	удовлетворительное, износ 40%
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072		02:37:020143:72	4 комн	1	панель	обои, штукатурка, покраска, линолеум	удовлетворительное, износ 40%
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040			2 комн	2	шлакоблок	обои, штукатурка, покраска, линолеум	удовлетворительное, износ 40%
4	Квартира в жилом 2 х квартирном доме	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34 кв. 1	95	0041	2001	02:37:020124:132	3 комн	1	кирпич	обои, штукатурка, покраска, пол деревянный, линолеум, ламинат	удовлетворительное, износ 40%
5	Жилой дом-гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044				1,2, подвал	кирпич	обои, керамическая плитка, штукатурка, покраска, линолеум	удовлетворительное, износ 40%

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

Не выявлены.

6.3. Информация о текущем использовании объекта оценки

Объекты недвижимости представляют собой жилые помещения: квартиры, дома, гостиница. Объекты оценки №№1-3 представляют собой квартиры в многоквартирных домах, объект оценки №4 является частным жилым домом на 2 квартиры. Объект оценки №5 использовался в качестве гостиницы, на момент оценки не эксплуатируется.

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

Нет

6.5. Документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

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

Технический паспорт от 06.09.2011 года

справка №3224 от 27.11.2013г ГУП Бюро тех инвентаризации Мелеузовский филиал ,

справка №557 от 09.04.2009г ГУП Бюро тех инвентаризации

Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г

справка от 01.06.2017г ОАО «Зирганская МТС»

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;

Ниже представлен обзор основных экономических показателей включая и их прогноз.

Данный обзор подготовлен Экономической экспертной группой министерства финансов РФ (<http://www.eeg.ru/pages/186>). 16 июня 2017 года

Макроэкономические показатели

Таблица 7.1

	2016	Янв.-май 2016	Янв.-май 2017	Май 2016	Май 2017
Рост потребительских цен, %	5,4	2,9	1,7	0,4	0,4
Рост цен производителей, %	7,4 ¹	2,1 ¹	2,2 ¹	1,9 ¹	-1,5 ¹
Рост денежной базы, % ²	3,8	-4,3	-1,9	-1,3	-0,3
Реальное удорожание рубля по сравнению с долларом США, %	15,6	7,5	8,8	1,5	-1,2
Изменение реального эффективного курса рубля к иностранным валютам, %	20,4	6,2	5,0	2,0	-2,9

Таблица 7.2

	2016	Янв.-май 2016	Янв.-май 2017	Май 2016	Май 2017
ВВП, млрд руб.	86 044	31 079 ³	33 989 ³	6 152 ³	6943 ³
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,9	36,0	51,3	44,7	49,1
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	66,9	71,1	58,0	65,7	57,2

Таблица 7.3

	Янв.-апр.2017 в % к янв.-апр.2016	Апр. 2017 в % к апр. 2016	Апр. 2017 в % к мар. 2017
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности	101,0	103,1	96,9
Индекс промышленного производства	100,7	102,3	97,7

Таблица 7.4

Исполнение федерального бюджета	2016	Закон о бюджете 2017	Янв. - май 2017 ⁴	Апр. 2017	Май 2017

¹ Данные на первое число месяца, т.е. за январь-апрель и апрель.

² В узком определении

³ Оценка

⁴ Предварительные данные

Доходы	Млрд руб.	13460	13488	5830	1130	1066
	% ВВП	15,6	15,5	17,2	15,9	15,4
в т.ч. нефтегазовые доходы	Млрд руб.	4844	5050	2440	456	466
	% ВВП	5,6	5,8	7,2	6,4	6,7
Расходы	Млрд руб.	16416	16241	6393	1371	1197
	% ВВП	19,1	18,7	18,8	19,3	17,2
в т.ч. обслуживание долга	Млрд руб.	621	729	279	45	41
	% ВВП	0,7	0,8	0,8	0,6	0,6
Профицит(+)/ дефицит(-)	Млрд руб.	-2956	-2753	-564	-241	-131
	% ВВП	-3,4	-3,2	-1,7	-3,4	-1,9
Первичный профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-2335	-2025	-285	-195	-90
	% ВВП	-2,7	-2,3	-0,8	-2,7	-1,3
Ненефтегазовый профицит(+)/дефицит(-)	Млрд руб.	-7800	-7803	-3004	-697	-597
	% ВВП	-9,1	-9,0	-8,8	-9,8	-8,6

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 заполняемо-

сти качественных площадей. Торговля оживится благодаря росту доходов граждан, что так же скажется на спросе на недвижимость.

Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект.

Объекты оценки относятся к сегменту рынка жилой недвижимости. Объекты оценки №№1-3 представляют собой квартиры в многоквартирных домах, и относятся к сегменту квартир вторичного рынка. Объект оценки №4 относится к сегменту жилых домов. Объект оценки №5 использовался в качестве гостиницы, и относится к сегменту коммерческой недвижимости торгово-сервисного 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;

Ниже представлен анализ рынка коммерческой недвижимости и анализ рынка жилой недвижимости.

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	662	226	319	117	15	330	317	105	119	Не выделялся	Не выделялся	438	0,58	662
2	122	39	70	13	22	60	40	23	25	27	0	74	0,62	122
3	132	26	76	30	6	79	47	44	20	17	0	68	0,59	132
4	916	291	465	160	43	469	404	172	164	168	2	580	0,59	916

Диаграмма 1, шт.

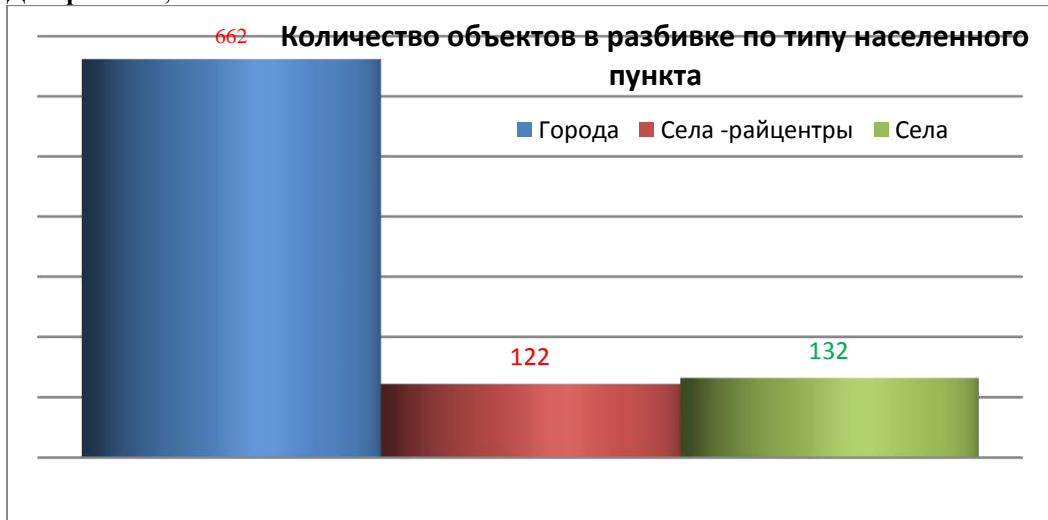


Диаграмма 2, шт.

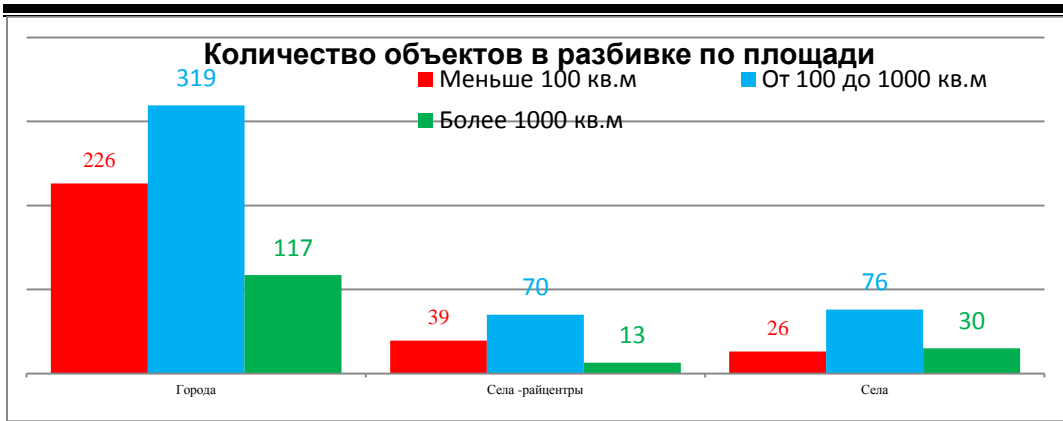


Диаграмма 3, шт.

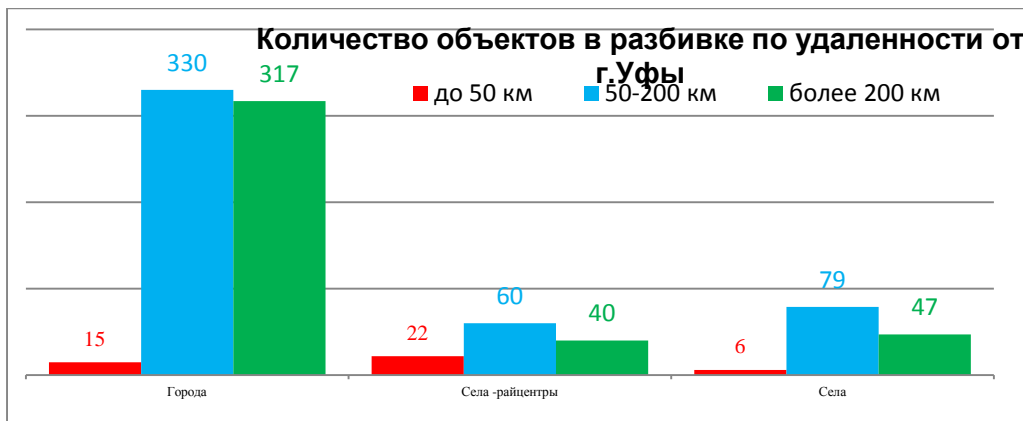
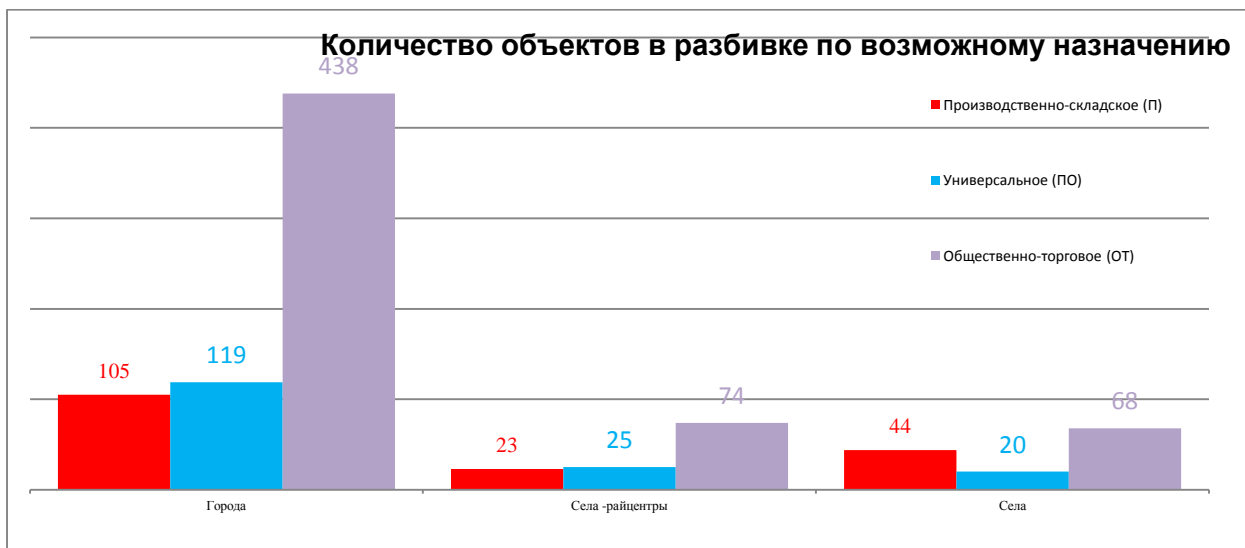


Диаграмма 4, шт.



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

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

Таблица 7.6

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

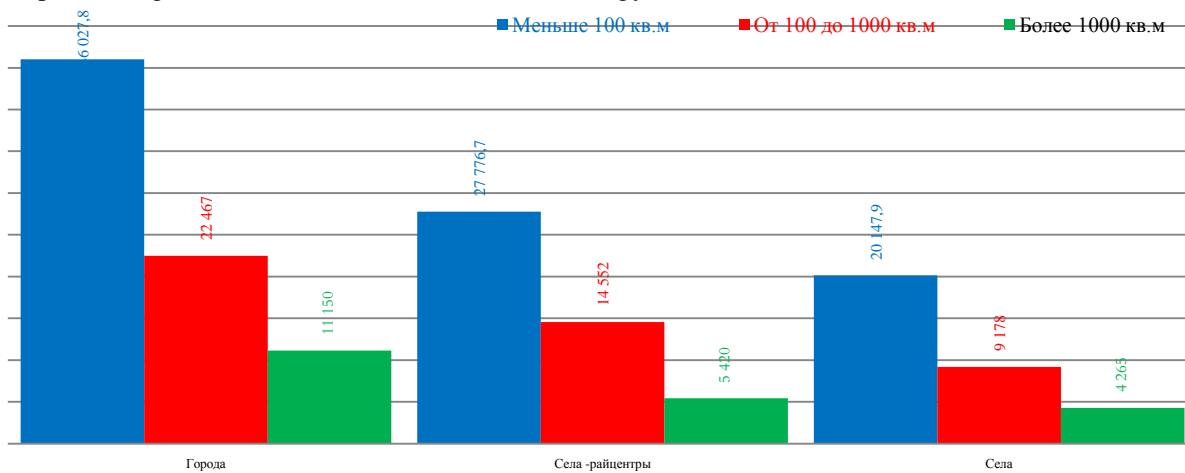


Диаграмма 6 Средние цены в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

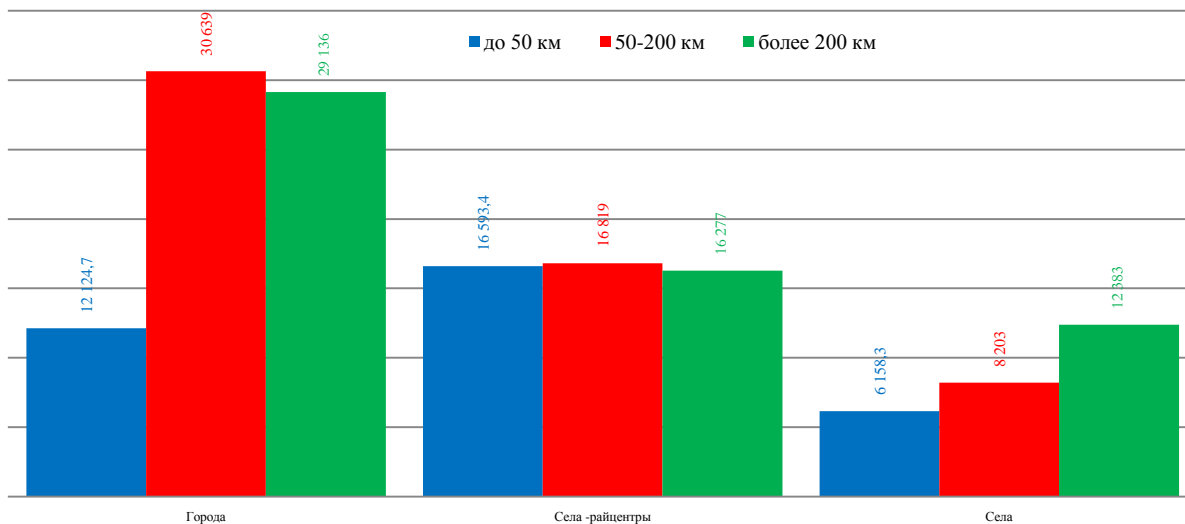
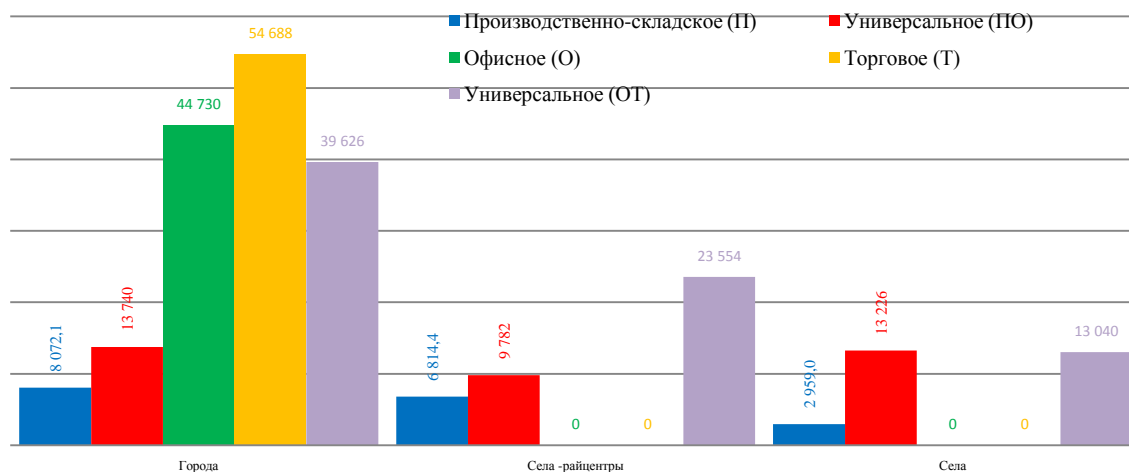


Диаграмма 7 Средние цены в зависимости от назначения, руб./кв.м



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.

Таблица 7.7

руб./кв.м

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

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

Таблица 7.8

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	4	X					20 346	0	0	20 346	0	0	0	20 958	18 511	0	15,7	
2	Баймак	5		7 771				15 181	0	0	15 181	0	7 771	0	21 645	13 027	7 771	17,5	
3	Белебей	33		8 741	7 076			42 153	0	0	52 606	17 762	8 685	4 994	3 478	52 247	16 839	9 396	59,4
4	Белорецк	21		9 890	10 314			28 944	0	0	31 841	8 671	8 997	15 161	0	31 440	32 681	9 522	66,6
5	Бирск	21		8 571	8 116			31 989	0	0	34 490	16 979	9 205	5 621	0	49 020	20 193	9 680	47,5
6	Благовещенск	15		8 676	35 315			18 370	0	0	18 648	17 396	23 602	0	5 463	19 503	14 405	29 204	35
7	Давлеканово	15	X		11 334			24 569	0	45 000	24 096	8 865	11 334	0	15 544	21 090	55 752	24	
8	Дюртюли	18		8 250	18 466			40 995	26 119	51 389	34 318	43 956	26 199	6 500	0	41 172	27 230	2 500	31,3
9	Ишимбай	24		3 674	7 289			27 980	0	20 000	30 407	13 770	9 452	5 084	2 347	43 063	14 127	13 763	66,2
10	Кумертау	40		5 219	9 252			34 181	0	26 464	34 983	29 874	6 624	13 333	3 929	58 924	16 841	4 243	65,9
11	Мелеуз	40		5 419	10 306	Не анализировались		28 159	0	10 771	32 670	22 772	15 401	3 817	7 159	42 569	17 563	8 163	59,4
12	Нефтекамск	105		10 269	18 447		46 605	0	0	48 352	24 179	17 598	5 516	4 167	55 915	22 581	16 013	136,7	
13	Октябрьский	50		9 373	17 860		43 899	25 098	54 422	48 655	23 629	15 462	3 549	12 760	54 943	31 225	10 250	112,5	
14	Салават	54		4 899	15 621		32 693	0	13 252	41 855	42 860	11 698	2 449	6 097	39 812	19 950	4 506	155,7	
15	Сибай	33		4 375	1 934		33 690	0	19 271	35 934	21 826	5 909	2 230	1 551	39 996	6 540	2 459	63,4	
16	Стерлитамак	111		9 916	11 875		39 209	0	24 690	43 136	34 801	12 770	6 642	8 537	46 390	25 341	12 021	278,7	
17	Туймазы	37		10 144	15 252		44 280	23 365	50 000	48 000	30 746	14 412	12 369	2 651	39 080	29 522	3 048	68	
18	Учалы	21		3 125	21 370		42 737	0	24 096	43 834	0	21 370	0	3 125	48 308	30 177	0	37,5	
19	Янаул	16		3 763	10 145		26 198	0	0	18 363	57 537	10 183	5 697	750	25 227	13 040	7 456	26,1	
20	ВСЕГО по городам	663		7 468	12 418		37 467	24 920	25 543	40 428	26 702	12 608	6 169	5 371	46 641	21 809	10 038	X	

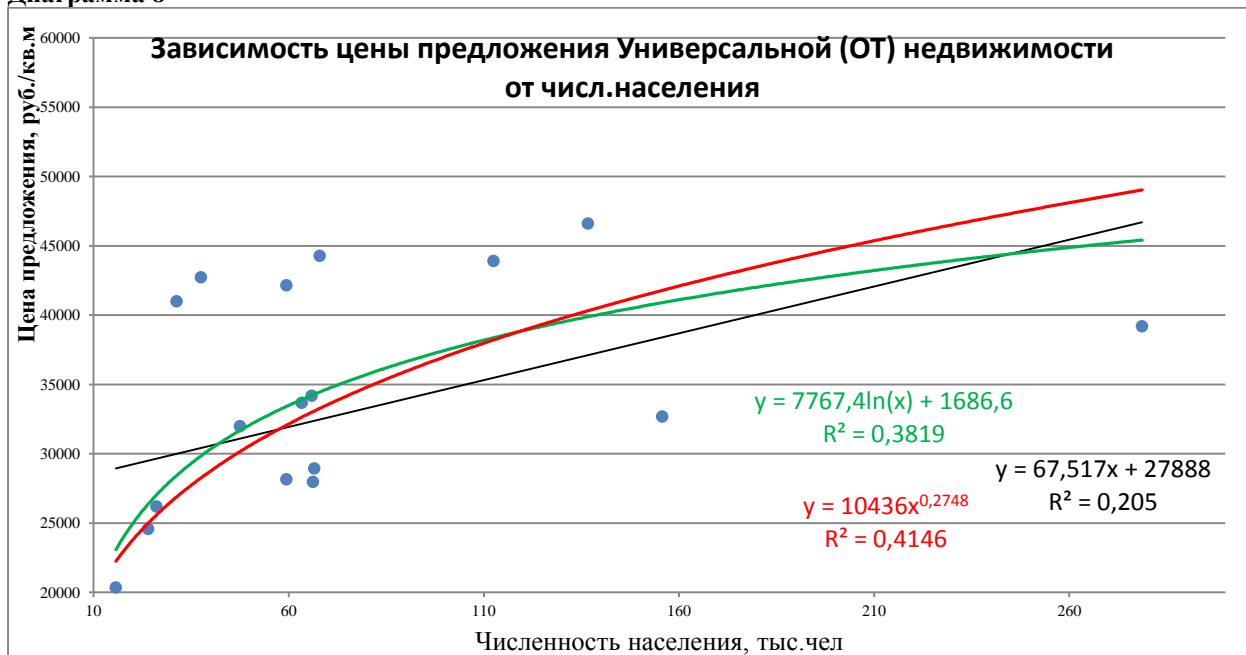
Примечание к Таблице

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

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

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

Диаграмма 8



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

Таблица 7.9

№№	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	24 920	25 543	40 428	26 702
2	Села -райцентры	0	17 857	24 971	22 490
3	Села	0	0	19 597	16 170
4	ВСЕГО по РБ	24 920	25 330	35 835	24 425

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

Таблица 7.10

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

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

Таблица 7.11

Основные характеристики рынка аренды коммерческой недвижимости

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

3	Села	11	3	7	1	0	6	5	5	2			4
4	ВСЕГО по РБ	473	291	167	15	10	251	212	59	36			378

Диаграмма 9 шт.



Диаграмма 10, шт.

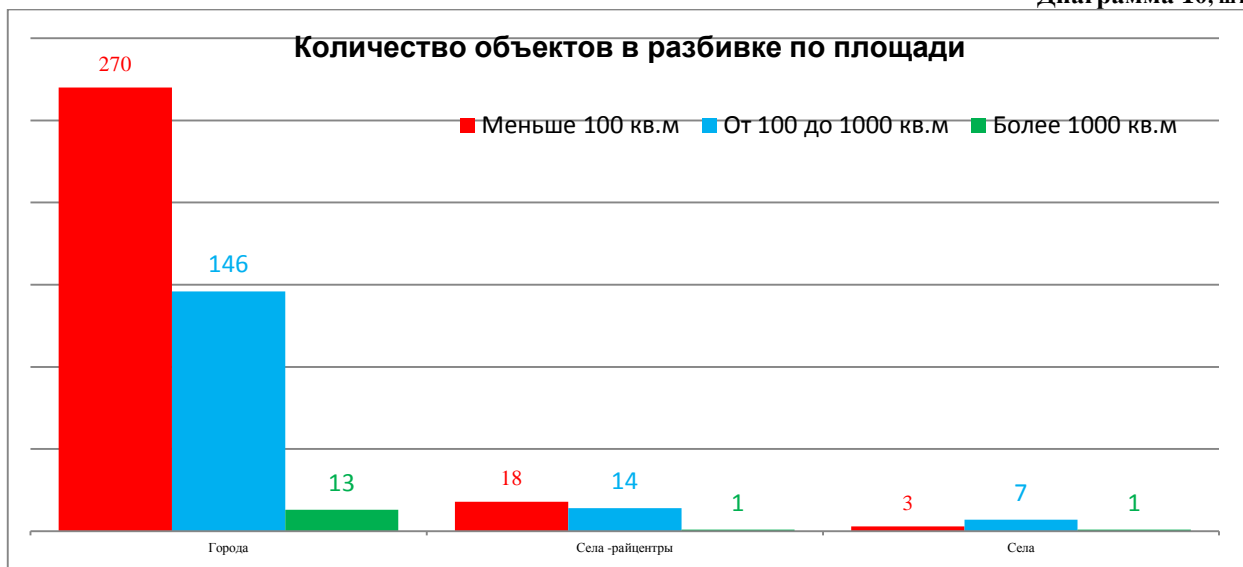


Диаграмма 11, шт.

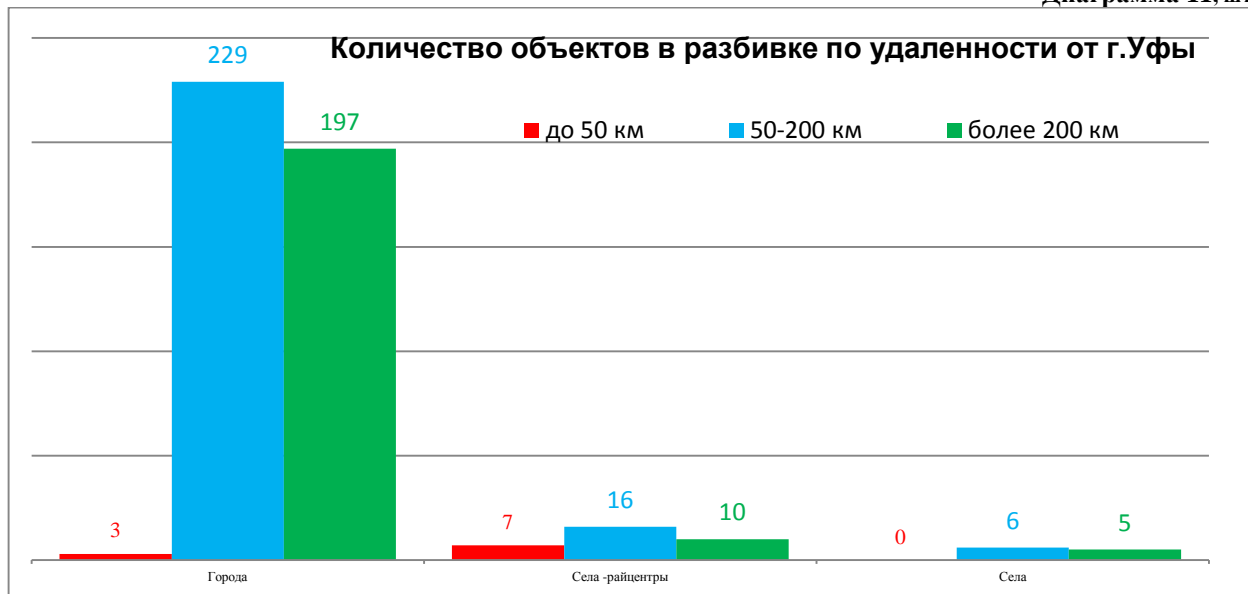


Диаграмма 12 шт.



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

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

Таблица 7.12
руб./кв.м

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

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

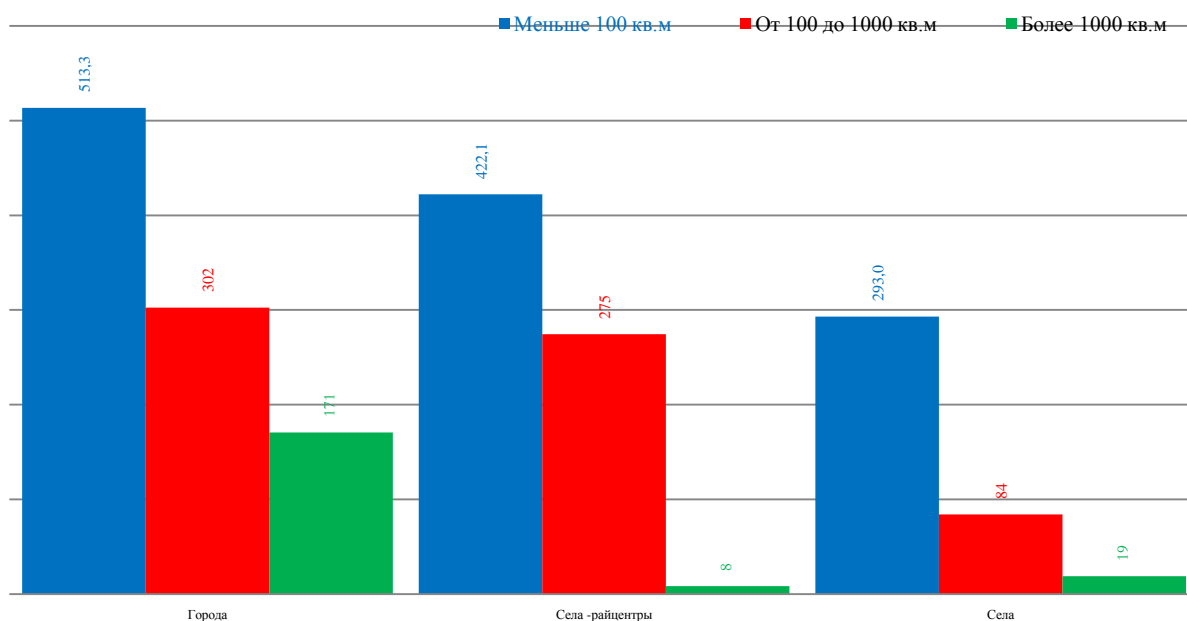


Диаграмма 14 Средние ставки аренды в зависимости от удаленности от г.Уфы, руб./кв.м

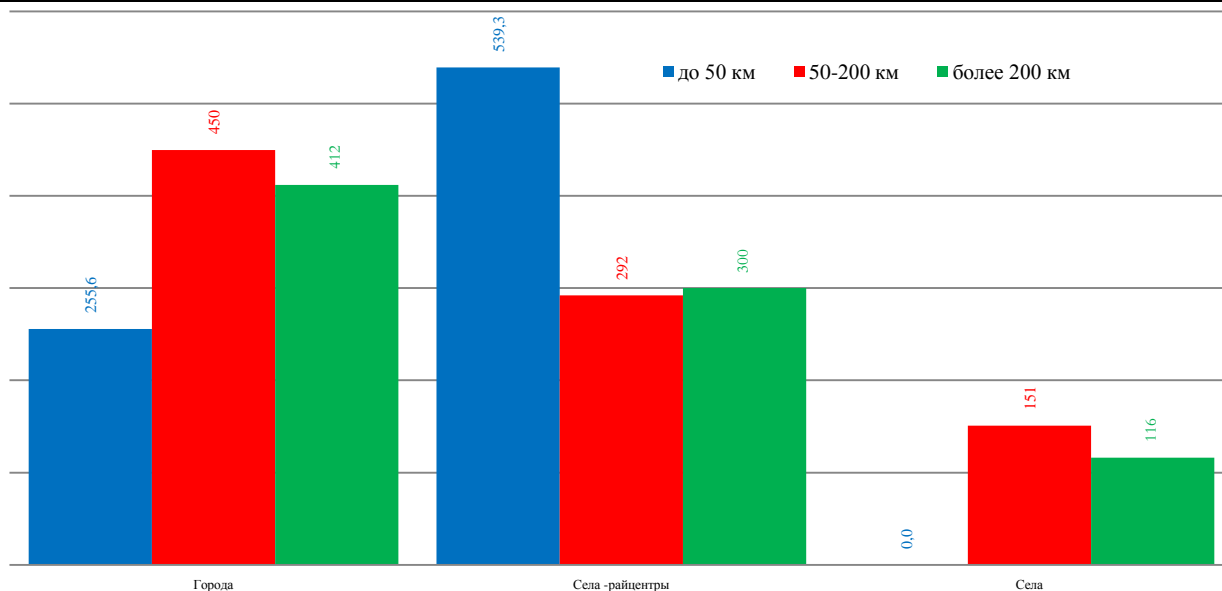
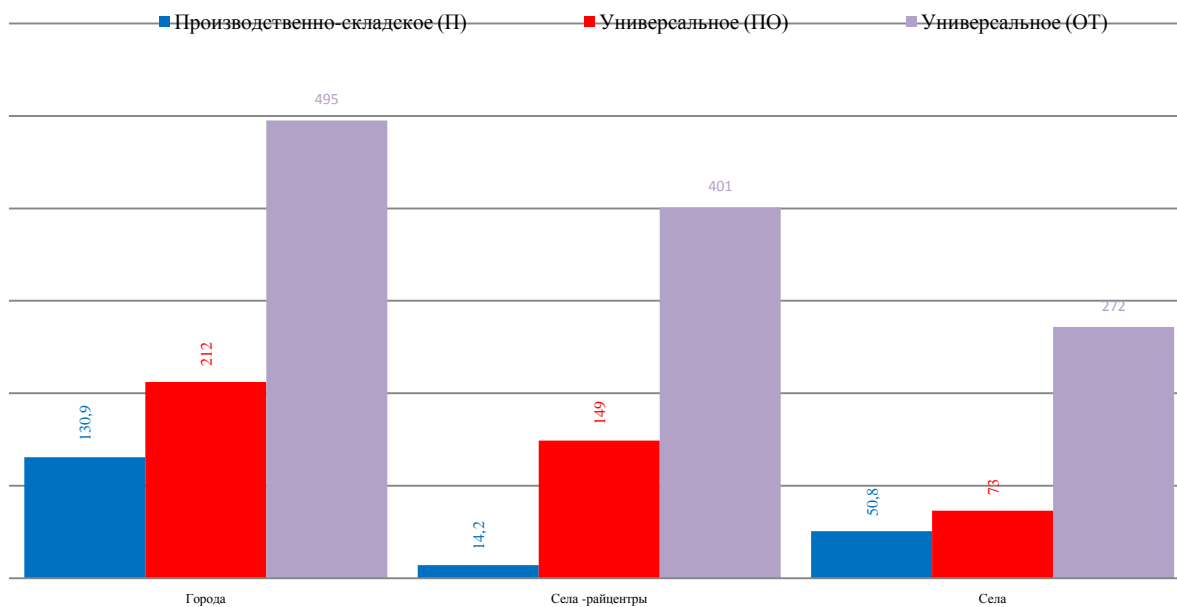


Диаграмма 15 Средние ставки аренды в зависимости от назначения, руб./кв.м



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

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

Таблица 7.13
, руб./кв.м

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

Примечание к Таблице 16.

П-Производственно-складское

ПО-Универсальное: Производственно-складское или Общественно-торговое

О - Офисное

Т - Торговое

ОТ - Универсальное Офисно-торговое (Общественно-торговое)

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

Таблица 7.14

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

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

Таблица 7.15

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

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

Таблица 7.16
ВРМ и СК по объектам коммерческой недвижимости в РБ

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

По приведенным данным какие либо формальные зависимости, определяющие ВРМ и СК (город, тип недвижимости, этаж и т.д.), отсутствуют. По всем парам объектов наблюдается значительный разброс значений, определяемый

готовностью части собственников для поддержания текущей ликвидности и уменьшения собственных затрат снизить ставки арендной платы, но не готовых окончательно избавляться от объектов по сопоставимо низким ценам (очень низкие величины 1/ВРМ и СК). При этом часть собственников (меньшая) не готова существенно уступить в ставках арендной платы (высокие величины 1/ВРМ и СК). Видимо эта группа собственников имеет очень низкие издержки по содержанию объектов недвижимости (в первую очередь налоги и коммунальные платежи) и ликвидность (свободные денежные средства), не требующую экстренной поддержки от сдачи объекта по низким ставкам.

Республика Башкортостан. Средние цены и структура предложения по типам и основным городам Респ. Башкортостан.

В выборке по Республике Башкортостан около 6500 объектов – дома, коттеджи и дачи. Предложение довольно обширно, однако по некоторым районам республики ограничено. Это свидетельствует не об отсутствии его а районе, а о рекламных предпочтениях собственников. Которые предпочитают использовать местные источники рекламы – газеты, объявления, местечковые интернет-ресурсы.

Из них жилых домов, за исключением типичных дач и объектов для сезонного использования – около 4376

Общий объем предложения по всем типам объектов:

420 096 кв.м. (площади домов)

14 335 776 тыс руб

43 322 соток, в составе объектов экспозиции. В выборку не входят участки без домов на них.

Средняя цена объекта в экспозиции - 3 276 000 руб

Средняя площадь дома – 96 кв.м.

Средняя площадь участка в составе объекта экспозиции – 9.95 сотки

Диапазон площади дома - от 20 до 1500 кв.м.

Диапазон площади участка – от 1 до 78 соток

Цена кв.м.с учетом земли – от 7.1 до 163 тыс руб, включая дачи

Диапазон стоимости объекта – от 140 т.р. до 65 млн руб

Диаграмма 16

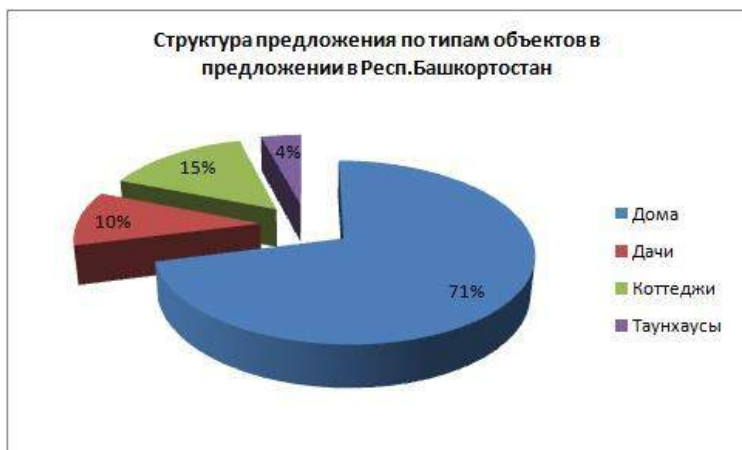


Диаграмма 17

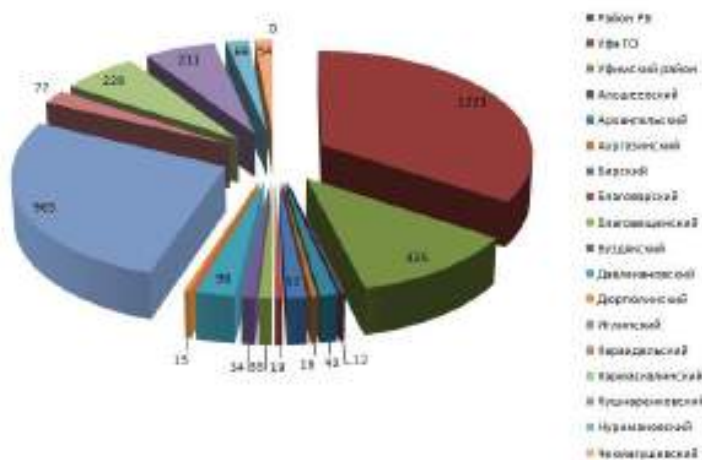


Таблица 7.17

Цены в некоторых городах Республики Башкортостан

Город	Количество	Цена кв.м
Уфа	3 165	36190
Белебей	136	33100
Белорецк	163	28800
Бирск	133	34350
Дюртюли	43	26890
Иглино	2 490	29118
Ишимбай	138	31775
Кушнаренково	120	29900
Мелеуз	132	32115
Нефтекамск	380	35115
Октябрьский	168	35679
Салават	176	34127
Сибай	102	26540
Стерлитамак	642	35800
Туймазы	234	35542
Чишмы	95	32586

Диаграмма 18

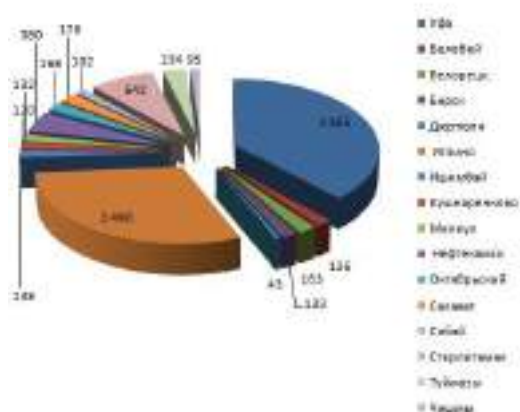
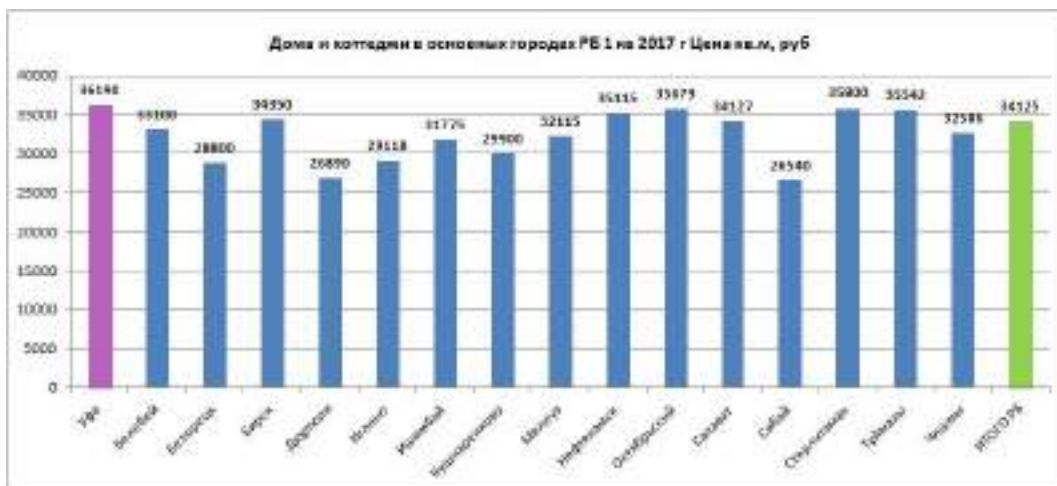


Диаграмма 19



Средняя цена кв.м. в сегменте домов и коттеджей с учетом земельного участка по Республике составляет 34 125 руб

Цены и средние значения по РБ в зависимости от площади дома

Таблица 7.18

Показатель	Количество	Ср цена кв.м, руб	Средняя Сдома, кв.м	Средняя Суч, соток	Средняя цена объекта, руб
Площадь дома более 200 кв.м	304	38 900	351,0	13,2	13 750 800
От 120 до 200 кв.м	970	29 226	129,1	11,1	3 546 986
От 80 до 120 кв.м	1 509	34 887	107,5	9,2	2 845 600

От 50 до 80 кв.м	1 233	34 900	67,9	10,3	1 885 006
До 50 кв.м	360	39 312	44,2	8,44	743 250
ИТОГО	4 376	34 125	96,0	34 943,0	3 276 000

Цены на дома и коттеджи по некоторым районам Республики Башкортостан.

В силу ограниченной информации по некоторым районам, для уточнения средних цен вы можете ориентироваться на соседние. Особенностью объектов в районах РБ является небольшое количество дачных и садовых объектов.

Таблица 7.19

Район РБ	Количество вариантов	Средняя цена руб/кв.м
Уфа ГО	1223	36190
Уфимский район	425	33668
Альшеевский	12	24112
Архангельский	43	22667
Аургазинский	16	28441
Бирский	52	29996
Благоварский	19	20113
Благовещенский	33	18775
Буздякский	34	21899
Давлекановский	98	23100
Дюртюлинский	15	24854
Иглинский	965	26774
Караидельский	77	25340
Кармаскалинский	229	19445
Кушнаренковский	211	24650
Нуримановский	69	26865
Чекмагушевский	54	18001
Чишминский	332	27559
Прочие	469	31002
Итого по РБ	4376	34125

Диаграмма 20

Структура предложения по Республике Башкортостан, районы с достаточной выборкой

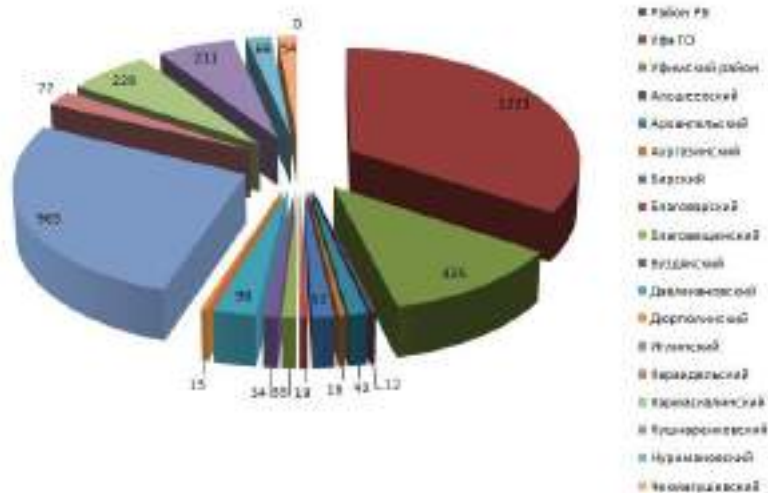
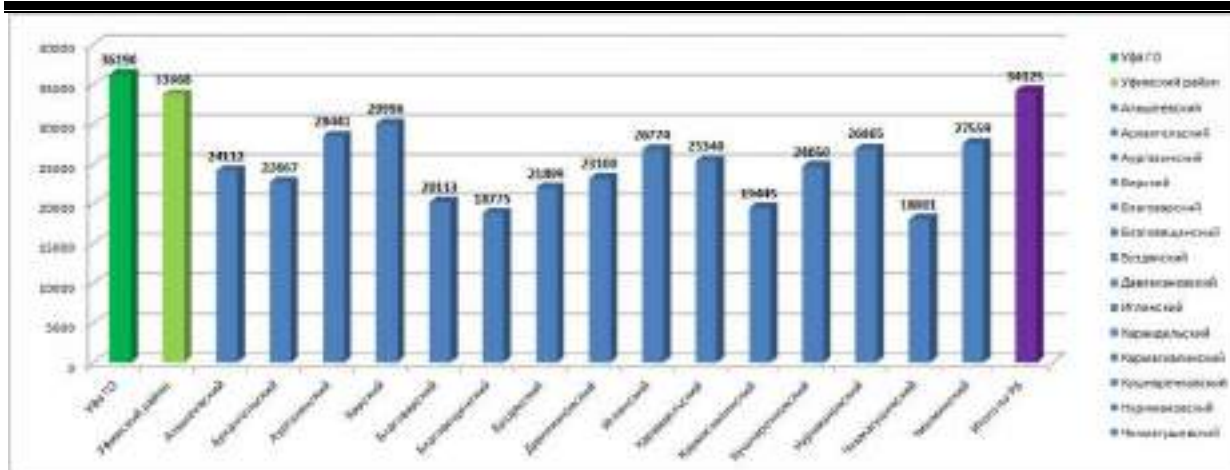


Диаграмма 21

Диаграмма. Цена кв.м. с учетом стоимости участка по района РБ



Распределение цен на дома и коттеджи в зависимости от площади участка, на котором расположен дом, исключая сады и дачи стоимостью менее 500 тыс руб (объекты для постоянного проживания)

Таблица 7.20

Вся РБ	До 7 соток	7-11 соток	12-15 соток	Более 15 соток
Количество	1589	1399	946	442
Цена кв.м., руб	33121	31556	31350	28997

На квартиры в селе Зирган существуют следующие предложения к продаже в период 12 месяцев до даты оценки. Среднее значение цены за м2 составило 26673 рубля, диапазон цен на м2 составил 48000-17000 рублей, диапазон цен на квартиру (по всем типам квартир) составил 800 тыс.руб-2550 тыс. рублей. Средняя площадь составила 58 м2

Таблица 7.21

	цена, руб.	адрес	дата	описание	цена руб/м2	площадь м2
1	800000	ул Советская, 229	Thu Sep 15 18:16:23 MSK 2016	1-к квартира, 31 м², 1/3 эт.	25806	31
2	1200000	ул Советская, 229	Fri Sep 09 18:40:24 MSK 2016	2-к квартира, 47 м², 2/3 эт.	25532	47
3	2800000	ул Советская, 87	Thu Jun 16 14:55:09 MSK 2016	3-к квартира, 58 м², 1/2 эт.	48276	58
4	1500000	Башкортостан, Зирган, Мелеузовский район. с. Зирган. ул.Вокзальная	Thu Feb 09 21:22:12 MSK 2017	2-к квартира, 55 м², 1/1 эт.	27273	55
5	1500000	Советская 79	Mon Aug 08 21:23:19 MSK 2016	3-к квартира, 64 м², 1/2 эт.	23438	64
6	2550000	ул Советская	Mon Aug 08 16:31:13 MSK 2016	4-к квартира, 92 м², 5/5 эт.	27717	92
7	2000000	Башкортостан, Зирган, ул Советская д 227 к13	Tue Mar 14 18:32:58 MSK 2017	4-к квартира, 90 м², 5/5 эт.	22222	90
8	1150000	Башкортостан, Зирган, ул Советская	Wed Apr 05 16:15:20 MSK 2017	2-к квартира, 46 м², 2/3 эт.	25000	46
9	1050000	Башкортостан, Зирган, ул Советская, 229	Sat Apr 01 20:01:48 MSK 2017	2-к квартира, 43 м², 3/3 эт.	24419	43
10	1500000	Башкортостан, Зирган, Мелеузовский район. с. Зирган ул. Вокзальная	Sun Apr 23 17:30:55 MSK 2017	2-к квартира, 50 м², 1/1 эт.	30000	50
11	1000050	Башкортостан, Зирган, ул Советская, 229	Thu May 18 19:05:51 MSK 2017	2-к квартира, 44 м², 1/3 эт.	22728	44
12	1360000	Башкортостан, Зирган, Советская, д 83, кв 2	Thu Jun 22 21:35:05 MSK 2017	3-к квартира, 77 м², 2/2 эт.	17662	77
		среднее значение			26673	58

На жилые дома в селе Зирган существуют следующие предложения к продаже в период 12 месяцев до даты оценки. Среднее значение цены за м2 составило 33280 рубля, диапазон цен на м2 составил 19000-66000 рублей, диапазон цен на дом (по всем типам) составил 1300 тыс.руб-5000 тыс. рублей. Средняя площадь составила 101 м2

Таблица 7.22

	цена	адрес	обновлено	описание	цена руб/м2	площадь м2
1	1950000	Башкортостан, Зирган, Южная	Fri Mar 17 13:04:06 MSK 2017	Дом 65 м ² на участке 21 сот.	30000	65
2	1300000	М-Амира	Sat Oct 01 12:42:56 MSK 2016	Дом 36 м ² на участке 18 сот.	36111	36
3	1750000	вокзальная 20	Wed Jun 29 14:26:32 MSK 2016	Дом 90 м ² на участке 15 сот.	19444	90
4	3250000	ул Интернациональная, 41	Thu Oct 06 16:44:44 MSK 2016	Дом 120 м ² на участке 14 сот.	27083	120
5	1000000	ул Специалистов,13	Mon Aug 08 13:59:31 MSK 2016	Дом 54 м ² на участке 13 сот.	18519	54
6	1400000	М-Амира	Mon Aug 29 10:51:20 MSK 2016	Дом 36 м ² на участке 18 сот.	38889	36
7	2000000	ул Салавата	Sat Aug 20 18:03:15 MSK 2016	Дом 30 м ² на участке 20 сот.	66667	30
8	4900000	Башкортостан, Зирган, Яппарова 30	Wed Jan 04 18:25:19 MSK 2017	Дом 137 м ² на участке 10 сот.	35766	137
9	2900000	ул Северная, 2 вл	Wed Jul 06 21:42:01 MSK 2016	Дом 45 м ² на участке 21 сот.	64444	45
10	1500000	М-Амира	Wed Jul 27 23:55:01 MSK 2016	Дом 36 м ² на участке 18 сот.	41667	36
11	1400000	Башкортостан, Зирган, ул.Западная дом 7	Thu May 11 23:33:45 MSK 2017	Дом 63 м ² на участке 18 сот.	31111	45
12	2500000	Северная, 27	Wed Jun 08 08:56:24 MSK 2016	Дом 90 м ² на участке 15 сот.	39683	63
13	2500000	Гагарина 11	Tue Jun 21 12:11:25 MSK 2016	Дом 65 м ² на участке 20 сот.	27778	90
14	2800000	октябрьская 121 а	Tue Jun 28 16:22:01 MSK 2016	Дом 185 м ² на участке 17 сот.	43077	65
15	4200000	ул.Интернациональная 10	Wed Jun 29 00:13:46 MSK 2016	Дом 198 м ² на участке 10 сот.	22703	185
16	3300000	ул.Ленина	Thu Sep 01 14:35:13 MSK 2016	Дом 78 м ² на участке 15 сот.	16667	198
17	4500000	Башкортостан, Зирган, ул Революционеров	Sat Feb 11 15:10:31 MSK 2017	Дом 72 м ² на участке 14 сот.	57692	78
18	2100000	Башкортостан, Зирган, ул Революционеров, 76	Sun Jan 29 18:23:27 MSK 2017	Дом 39 м ² на участке 18.2 сот.	29167	72
19	1650000	ул Революционеров	Tue Aug 16 14:05:45 MSK 2016	Дом 100 м ² на участке 10 сот.	42308	39
20	3300000	Башкортостан, Зирган, ул Советская, 11	Sun Feb 05 21:15:25 MSK 2017	Дом 140 м ² на участке 16 сот.	33000	100
21	2790000	с.Зирган улица Ленина дом 41 кв. I	Tue Sep 13 16:33:13 MSK 2016	Дом 98 м ² на участке 8 сот.	19929	140
22	3700000	Башкортостан, Зирган, Северная , 1Ж	Tue Jan 31 09:26:24 MSK 2017	Дом 200 м ² на участке 10 сот.	37755	98
23	3600000	Башкортостан, Зирган, п. Зирган, ул. Северная 1ж	Fri Feb 03 10:56:05 MSK 2017	Дом 180 м ² на участке 12 сот.	18000	200
24	1500000	ул Салавата, 7	Wed Oct 05 19:44:18 MSK 2016	Дом 52 м ² на участке 14 сот.	28846	52
25	4990000	ул Авдеевская, 51	Tue Jun 28 14:01:49 MSK 2016	Дом 100 м ² на участке 25 сот.	49900	100
26	2000000	Село Нордовка, ул Ашкадарская-160	Tue Jul 12 15:25:40 MSK 2016	Дом 104 м ² на участке 30 сот.	19231	104
27	3100000	Башкортостан, Зирган, Советская 193	Fri Dec 09 22:17:53 MSK 2016	Дом 70 м ² на участке 10 сот.	44286	70
28	3350000	Башкортостан, Зирган, ул Ленина	Tue Dec 06 11:24:48 MSK 2016	Дом 145 м ² на участке 7 сот.	23103	145
29	1300000	Башкортостан, Зирган, М-Амира	Mon Oct 31 18:38:50 MSK 2016	Дом 36 м ² на участке 18 сот.	36111	36
30	4350000	с. Зирган	Thu Oct 20 22:18:02 MSK 2016	Дом 130 м ² на участке 14 сот.	33462	130
31	2600000	ул Ленина, 29	Thu Aug 04 18:55:54 MSK 2016	Дом 104 м ² на участке 16 сот.	25000	104
32	2000000	Башкортостан, Зирган, ул Вок-	Mon Apr 03 22:33:23 MSK	Коттедж 71 м ² на	28169	71

		зальная	2017	участке 10 сот.		
33	6000000	ул Интернациональная, 93	Tue Oct 04 15:25:55 MSK 2016	Дом 95 м ² на участке 9 сот.	63158	95
34	1700000	зирган	Thu Sep 29 20:46:12 MSK 2016	Дом 40 м ² на участке 9 сот.	42500	40
35	2700000	Башкортостан, Зирган, ул Со- ветская, 160	Thu Jan 12 23:13:43 MSK 2017	Дом 86 м ² на участке 15 сот.	31395	86
36	3700000	ул Береговая	Fri Sep 16 14:27:35 MSK 2016	Дом 112 м ² на участке 20 сот.	33036	112
37	2500000	Башкортостан, Зирган, ул Са- лавата, 19	Mon Apr 17 18:50:55 MSK 2017	Дом 61 м ² на участке 19 сот.	40984	61
38	1650000	Башкортостан, Зирган, ул Вок- зальная	Wed Apr 19 10:07:48 MSK 2017	Дом 80.6 м ² на участке 15 сот.	20471	80,6
39	5700000	Башкортостан, Зирган, ул.Октябрьская., д.110 а	Thu Mar 30 16:28:05 MSK 2017	Дом 210 м ² на участке 9 сот.	27143	210
40	2880000	Башкортостан, Зирган, Ул.гафури	Thu Apr 06 16:06:23 MSK 2017	Дом 70 м ² на участке 12 сот.	41143	70
41	3850000	Башкортостан, Зирган, ул Ав- деевская	Wed Apr 12 18:06:16 MSK 2017	Дом 100 м ² на участке 25 сот.	38500	100
42	2980000	Башкортостан, Зирган, ул.Гафури 12 а	Thu Mar 30 16:31:12 MSK 2017	Дом 70 м ² на участке 12 сот.	42571	70
43	1700000	Башкортостан, Зирган, яппаро- ва 23	Thu May 11 13:12:40 MSK 2017	Дом 45 м ² на участке 13 сот.	37778	45
44	2780000	Башкортостан, Зирган, Ул.Гафури	Sun Apr 30 21:28:50 MSK 2017	Дом 70 м ² на участке 12 сот.	39714	70
45	2500000	Башкортостан, Зирган, Сабаше- во, ул. Молодежная, д. 20	Tue Apr 25 10:10:50 MSK 2017	Дом 176 м ² на участке 15 сот.	14205	176
46	6000000	Башкортостан, Зирган, ул Юж- ная, 7	Fri May 12 12:33:40 MSK 2017	Дом 140 м ² на участке 18 сот.	42857	140
47	3000000	Башкортостан, Зирган, ул Рево- люционеров	Fri Apr 21 06:06:51 MSK 2017	Дом 90 м ² на участке 25 сот.	33333	90
48	3600000	Башкортостан, Зирган, ул Со- ветская, 94	Fri Jun 09 02:32:15 MSK 2017	Дом 71 м ² на участке 20.5 сот.	50704	71
49	2595000	Башкортостан, Зирган, ул Ле- нина	Fri May 26 16:27:35 MSK 2017	Дом 125 м ² на участке 13 сот.	20760	125
50	2800000	Башкортостан, Зирган, Гагрина 3 "Б"	Tue Jun 13 23:04:18 MSK 2017	Дом 96 м ² на участке 15 сот.	29167	96
51	3000000	Башкортостан, Зирган, Север- ная 1 ж	Thu Jun 01 14:33:15 MSK 2017	Дом 180 м ² на участке 12 сот.	16667	180
52	4000000	Башкортостан, Зирган, ул Ле- нина, 16А	Mon Jun 19 08:28:05 MSK 2017	Дом 92 м ² на участке 8 сот.	43478	92
53	3350000	Башкортостан, Зирган, ул Ин- тернациональная	Sat Jun 17 09:43:03 MSK 2017	Дом 198 м ² на участке 10 сот.	16919	198
54	2950000	Башкортостан, Зирган, ул Ин- тернациональная	Sun Jun 18 09:18:01 MSK 2017	Дом 70 м ² на участке 10 сот.	42143	70
55	2300000	Башкортостан, Зирган, ул Ле- нина	Mon Jun 19 10:59:05 MSK 2017	Дом 135 м ² на участке 13 сот.	17037	135
56	3850000	Башкортостан, Зирган, ул Ин- тернациональная, 156	Tue Jun 20 12:15:05 MSK 2017	Коттедж 160 м ² на участке 16 сот.	24063	160
57	2700000	Башкортостан, Зирган, Бель- ский пер., д. 20	Tue Jun 20 08:42:05 MSK 2017	Дом 102 м ² на участке 22 сот.	26471	102
58	3950000	Башкортостан, Зирган, ул Со- ветская, 77	Sun Jun 18 18:53:12 MSK 2017	Дом 155.7 м ² на участке 11.1 сот.	25369	155,7
59	4680000	Башкортостан, Зирган, ул Ле- нина	Wed Jun 28 20:19:05 MSK 2017	Дом 123 м ² на участке 10.5 сот.	38049	123
60	2900000	Башкортостан, Зирган, п.Зирган	Thu Jun 29 22:49:05 MSK 2017	Дом 250 м ² на участке 15 сот.	11600	250
		среднее			33280	101

Прогноз сегмента и новые тенденции индивидуального домостроения на 2 полугодие 2017 года:

По городам республики отмечена нехватка домов, пригодных для постоянного проживания по доступной цене, особым спросом пользуются такие объекты для покупки с помощью средств МСК.

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

Основные ценообразующие факторы для объектов коммерческой недвижимости в регионе являются:

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

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

-качественные показатели, характеризующие объект недвижимости: техническое состояние 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 участка² (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.

Для жилой недвижимости основные ценообразующие факторы это местоположение, состояние помещения (отделка), наличие коммуникаций (для домов).

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 по-

² По отдельности зданиям

мещения (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 риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось.

4. На рынке в настоящий момент действуют два основных мотива: инфляционный (накопительный) и защитный (сберегательный). Оба мотива в целом могут способствовать обеспечению ликвидности объектов, расположенных в «удачных» местах и находящихся в частной собственности.

5. С учетом всего вышесказанного сделать обоснованное предположение о будущих тенденциях на рынке объектов для коммерческого использования в Республике Башкортостан не представляется возможным.

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

8. Анализ наиболее эффективного использования

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Описание процесса оценки объектов оценки

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

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

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

9.1. Используемые подходы к оценке и методы оценки

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

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

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

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

Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

Затратный подход. Отказ от использования.

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

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

Сравнительный подход. Применялся метод сравнения продаж.

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

Оценщик провел анализ рынка купли-продажи объектов жилого назначения в с. Зирган. Проведенный анализ показал, что имеются все необходимые данные для применения этого метода

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

Доходный подход. Применялся метод прямой капитализации.

Оценщик провел анализ арендного рынка объектов торгово-сервисного назначения расположенных в сельской местности по всей территории РБ. ФСО №7, допускается расширить территорию исследования за счет территорий, схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта. Проведенный анализ показал, что имеются необходимые данные для применения доходного подхода. Был применен метод прямой капитализации.

Для объектов оценки жилого назначения данный подход не применялся.

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 жилого назначения, оценщик смог подобрать ряд объектов аналогичных оцениваемым. Источник информации архив объявлений сайта «авито», <http://ruads.org/>

Все объявления приведены в приложении.

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – 2 комнатные квартиры
Таблица 10.1

Количество комнат	двух комнатная	двух комнатная	двух комнатная
Цена предложения, руб.	1 200 000	1 150 000	1 050 000
Общая площадь, м2	47	46	43
Цена за ед. общей площади, руб/м2	25 532	25 000	24 419
Условия рынка (время продажи)	06.09.2016	05.04.2017	01.04.2017
Местоположение	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская,	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229
Материал стен	крупноблочный	крупноблочный	крупноблочный
Этажность	2/3	2/3	3/3
Площадь	47	46	43
отделка	чистовая	чистовая	чистовая

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – 4 комнатные квартиры
Таблица 10.2

Количество комнат	четырёх комнатная	трех комнатная	четырёх комнатная
Цена предложения, руб.	2 000 000	1 360 000	2 550 000
Общая площадь, м2	90	77	92
Цена за ед. общей площади, руб/м2	22 222	17 662	27 717
Условия рынка (время продажи)	14.03.2017	22.06.2017	08.08.2016
Местоположение	Башкортостан, Зирган, ул Советская д 227 к13	Башкортостан, Зирган, Советская, д 83, кв 2	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская,
Материал стен	панельный	крупноблочный	панельный
Этажность	5/5	2/2	5/5
отделка	чистовая	чистовая	чистовая

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

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

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)

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.
- Физические характеристики- отличия влияющие на стоимость не выявлены

Расчет рыночной стоимости объекта оценки РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12

Таблица 10.3

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		объект оценки	1	2	3
количество комнат		двух комнатная	двух комнатная	двух комнатная	двух комнатная
Цена предложения	руб.		1 200 000	1 150 000	1 050 000
Общая площадь	м2	45,1	47	46	43
Единица сравнения					
1. Цена продажи	руб.				
2. Цена за ед. общей площади	руб./м2		25 532	25 000	24 419
3. Цена за ед. полезной площади	руб./м2				
4. Цена за ед. объема сооружения	руб./м3				
Номер единицы сравнения	2				
Цена за ед. общей площади	руб./м2		25 532	25 000	24 419
Корректировки					
Корректировка на торг	руб.		-9,6%	-9,6%	-9,6%

Корректировка на торг	руб./м2				
Скорректированная цена	руб./м2		23 081	22 600	22 074
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		23 081	22 600	22 074
Условия финансирования		Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		23 081	22 600	22 074
Условия продажи			Выставлен на продажу	Выставлен на про- дажу	Выставлен на про- дажу
Условия рынка (время прода- жи)		дата оценки 13.07.2017	06.09.2016	05.04.2017	01.04.2017
<i>Корректировка</i>	%		-7,26%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Местоположение		РБ, Мелеузов- ский район, п. Зирган, ул. Со- ветская, 229-12	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская,	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Материал стен		крупноблочный	крупноблочный	крупноблочный	крупноблочный
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Этажность		3/3	2/3	2/3	3/3
<i>Корректировка на этажность</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Площадь		45,1	47	46	43
<i>Корректировка на большую площадь</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
отделка		чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
стандартное отклонение		489,0			
Коэффициент вариации, %		2,22%			
среднее значение	руб./м2	22 026,5			
Стоимость объекта оценки	руб	993 397			
округленное значение	руб	993 400			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-18

Таблица 10.4

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	
количество комнат		двух комнат- ная	двух комнат- ная	двух комнатная	двух комнат- ная
Цена предложения	руб.		1 200 000	1 150 000	1 050 000
Общая площадь	м2	47,8	47	46	43
Единица сравнения					
1. Цена продажи	руб.				
2. Цена за ед. общей площади	руб./м2		25 532	25 000	24 419
3. Цена за ед. полезной площади	руб./м2				
4. Цена за ед. объема сооружения	руб./м3				
Номер единицы сравнения	2				
Цена за ед. общей площади	руб./м2		25 532	25 000	24 419
Корректировки					
<i>Корректировка на торг</i>	руб.		-9,6%	-9,6%	-9,6%
<i>Корректировка на торг</i>	руб./м2				
Скорректированная цена	руб./м2		23 081	22 600	22 074
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		23 081	22 600	22 074
Условия финансирования		Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		23 081	22 600	22 074
Условия продажи			Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу

Условия рынка (время продажи)		дата оценки 13.07.2017	06.09.2016	05.04.2017	01.04.2017
<i>Корректировка</i>	%		-7,26%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Местоположение		РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229-18	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская,	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 229
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Материал стен		крупноблочный	крупноблочный	крупноблочный	крупноблочный
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Этажность		2/3	2/3	2/3	3/3
<i>Корректировка на этажность</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
Площадь		47,8	47	46	43
<i>Корректировка на большую площадь</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
отделка		чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		21 405	22 600	22 074
стандартное отклонение		489,0			
Коэффициент вариации, %		2,22%			
среднее значение	руб./м2	22 026,5			
Стоимость объекта оценки	руб	1 052 868			
округленное значение	руб	1 052 900			

Расчет рыночной стоимости объекта оценки РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1

Таблица 10.5

Элемент сравнения	Единица	Объекты сравнения			
		1	2	3	
количество комнат		четырёх ком-натная	четырёх ком-натная	трех комнатная	четырёх ком-натная
Цена предложения	руб.		2 000 000	1 360 000	2 550 000
Общая площадь	м2	92,6	90	77	92
Единица сравнения					
1. Цена продажи	руб.				
2. Цена за ед. общей площади	руб./м2		22 222	17 662	27 717
3. Цена за ед. полезной площади	руб./м2				
4. Цена за ед. объема сооружения	руб./м3				
Номер единицы сравнения		2			
Цена за ед. общей площади	руб./м2		22 222	17 662	27 717
Корректировки					
<i>Корректировка на торг</i>	руб.		-9,6%	-9,6%	-9,6%
<i>Корректировка на торг</i>	руб./м2				
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	25 057
Право собственности		Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.	Полное право собств.
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	25 057
Условия финансирования		Рыночные	рыночные	рыночные	рыночные
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	25 057
Условия продажи			Выставлен на продажу	Выставлен на продажу	Выставлен на продажу
Условия рынка (время продажи)		дата оценки 13.07.2017	14.03.2017	22.06.2017	08.08.2016
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	-7,26%
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	23 237
Местоположение		РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская, 227-1	Башкортостан, Зирган, ул Советская д 227 к13	Башкортостан, Зирган, Советская, д 83, кв 2	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Советская,
<i>Корректировка</i>	%		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	23 237
Материал стен		панельный	панельный	крупноблочный	панельный
<i>Корректировка</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%

Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	23 237
Этажность		1/5	5/5	2/2	5/5
<i>Корректировка на этажность</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	23 237
Площадь		92,6	90	77	92
<i>Корректировка на большую площадь</i>	%		0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	23 237
отделка		чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
<i>Корректировка</i>	руб.		0	0	0
Скорректированная цена	руб./м2		20 089	15 967	23 237
стандартное отклонение		2 977,1			
Коэффициент вариации, %		15,06%			
среднее значение	руб./м2	19 764,4			
Стоимость объекта оценки	руб	1 830 179			
округленное значение	руб	1 830 200			

Описание вносимых поправок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Изменение средней стоимости жилья за период июль 2016 год- апрель 2017 год составило -7,26%. Корректировка проведена в этом размере для аналогов 2016 года.

Таблица 10.6

	средняя стоимость жилья на вторичном рынке, руб/м2	источник
апр.17	58800	http://www.expert-russia.ru/analytics/vtorichnoe_zhile/86290/#iblock_id=3&city=16522
июл.16	63400	http://www.expert-russia.ru/analytics/vtorichnoe_zhile/83232/#iblock_id=3&city=16522
корректировка	-7,26%	

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка на торг для жилой недвижимости-квартиры- при неактивном рынке может составлять 9,6% (согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 4.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.)

Корректировка на местоположение. Все объекты-аналоги и объект оценки расположены рядом, корректировка составила 0%.

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 10.1

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

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

\bar{X} - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм

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

Итоговым значением принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах – жилые дома

Таблица 10.7

Показатель	1	2	3	4
тип объекта	дом	дом	дом	дом
дополнительная информация	Приусадебный участок с надворными постройками (сарай гараж веранда). Сауна. Постройка 2012 года. Водопровод электричество газ канализация, телевидение, интернет.	надворные постройки, кирпичный 1 этажный	надворные постройки, 2 этажный,	2009 г.п. 4-комнатный дом надворные постройки, кирпичный 1 этажный
цена предложения, руб	4 680 000	3 950 000	3 350 000	2 800 000
цена предложения, руб/м2	38 049	25 369	16 919	29 167
дата	28.06.2017	18.06.2017	06.04.2017	13.06.2017
Местоположение	Башкортостан, Зирган, ул Ленина	Башкортостан, Зирган, ул Советская, 77	Башкортостан, Зирган, ул Интернациональная	Башкортостан, Зирган, Гагрина 3 "Б"
площадь объекта, м2	123	155,7	198	96
Отделка	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

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

- условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)
- передаваемые имущественные права
- Физические характеристики- площадь

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- ограничения (обременения) этих прав: у объектов-аналогов как и у объекта оценки отсутствуют;
- 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 РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. ул. Мира, 34

Таблица 10.8

Показатель	Объект оценки	1	2	3	4
тип объекта	2 х квартирный дом, 1/2 дома	дом	дом	дом	дом
дополнительная информация	надворные постройки, 2001 год, кирпичный 1 этажный, 6 комн	Приусадебный участок с надворными постройками (сарай гараж веранда). Сауна. Постройка 2012 года. Водопровод электричество газ канализация, телевидение, интернет.	надворные постройки, кирпичный 1 этажный	надворные постройки, 2 этажный,	2009 г.п. 4-комнатный дом надворные постройки, кирпичный 1 этажный
цена предложения, руб		4 680 000	3 950 000	3 350 000	2 800 000
цена предложения, руб/м2		38 049	25 369	16 919	29 167
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		38 048,8	25 369,3	16 919,2	29 166,7
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		38 048,8	25 369,3	16 919,2	29 166,7
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 13.07.2017	28.06.2017	18.06.2017	06.04.2017	13.06.2017
корректировка, %		0%	0,0%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена, руб/м2		38 048,8	25 369,3	16 919,2	29 166,7
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-14,1%	-14,1%	-14,1%	-14,1%
Скорректированная цена, руб/м2		32 683,9	21 792,2	14 533,6	25 054,2
Местоположение	РБ, Мелеузовский район, п. Зирган, ул. Мира, 34 кв 1	Башкортостан, Зирган, ул Лени-на	Башкортостан, Зирган, ул Советская, 77	Башкортостан, Зирган, ул Интернациональная	Башкортостан, Зирган, Гагрина 3 "Б"
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		32 683,9	21 792,2	14 533,6	25 054,2
передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав	на здания собственности, на ЗУ права не оформлены	собственность	собственность	собственность	собственность
корректировка, %		-3%	-3%	-3%	-3%
Скорректированная цена, руб/м2		31703	21138	14098	24303
площадь объекта, м2	180,8	123	155,7	198	96
корректировка, %		0%	0%	0%	-10%
Скорректированная цена, руб/м2		31 703,4	21 138,4	14 097,6	21 872,3
Отделка	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
корректировка, %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб/м2		31 703,4	21 138,4	14 097,6	21 872,3
стандартное отклонение	6 268,9				
Коэффициент вариации, %	28,23%				
среднее значение, руб.	22 202,9				
Стоимость объекта оценки, руб.	4 014 289				
округленное значение, руб.	4 014 300				

Описание вносимых поправок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). На рынке жилой недвижимости наблюдается стагнация, корректировка составила 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка на торг для жилой недвижимости – дома- при неактивном рынке может составлять 14,1% (согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 4.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.)

Корректировка на местоположение. Все объекты-аналоги и объект оценки расположены рядом, корректировка составила 0%.

Корректировка на площадь. Корректировка рассчитана по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 4.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др

Таблица 10.9

		2.Дома, 3.Таунхаусы			
Площадь, кв.м		аналог			
		<50	50-100	100-200	≥200
объект оценки	<50	1,00	1,07	1,19	1,25
	50-100	0,94	1,00	1,12	1,17
	100-200	0,84	0,90	1,00	1,05
	≥200	0,80	0,85	0,96	1,00

Коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным.

Итоговым значением принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах торгового-сервисного назначения

Таблица 10.10

Адрес	цена, руб.	площадь, м2	цена за м2, руб.	дата объявления	тип	объявление	источник информации
Башкортостан, с.Краснохолмский, ул. Ленина 60	3500000	240	14583	07.02.2017	свободное назначение	Кафе,гостиница,офис и т.д	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
Башкортостан, Кармаскалинский район, д. Муксиново	1900000	96	19792	13.02.2017	магазин	Продается здание магазина (96 кв.м), кирпич. Можно под жилье, дачу. Отопление электрическое и печное, рядом река Белая - зона отдыха, летом поток отдыхающих. Оборудование, стеллажи имеются.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
Башкортостан, с. Стерлибашево, ул. Карла Маркса 105	4500000	250	18000	30.03.2017	магазин	Продаётся торговое помещение на красной линии, офисные помещения, гаражи в Стерлибашево, по ул. Карла Маркса, д.105. Цена зависит от части помещения. Целиком продаваемый комплекс за искл. пом. Почты, составляет около 700 кв.м. и цена составляет около 8 млн. руб.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/
Благоварский район, с. Старокучербаево	7000000	300	23333	28.09.2016	Гостиница	Гостиница, на первом этаже столовая со всем необходимым оборудованием, состояние нормальное, в центре.	архив объявлений сайта «авито», http://ruads.org/

3. Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

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

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

по элементам сравнения, указанным ниже, различий не выявлено:

- условия финансирования: наличный расчет, возможно с небольшой, предусмотренной рынком/оформлением документов рассрочкой;
- экономические характеристики: особенности и различия не выявлены;
- передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав;
- Местоположение.

Расчет рыночной стоимости объекта оценки – РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7

Таблица 10.11

Показатель		1	2	3	4
тип объекта	гостиница	свободного назначения	магазин	магазин	Гостиница
цена предложения, руб		3500000	1900000	4500000	7000000
цена предложения, руб/м2		14583	19792	18000	23333
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		14 583	19 792	18 000	23 333
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		14 583	19 792	18 000	23 333
условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки,)	дата оценки 13.07.2017	07.02.2017	13.02.2017	30.03.2017	28.09.2016
корректировка, %		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб/м2		14 583	19 792	18 000	23 333
условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия)		предложение	предложение	предложение	предложение
корректировка, %		-16,9%	-16,9%	-16,9%	-16,9%
Скорректированная цена, руб/м2		12 119	16 447	14 958	19 390
Местоположение	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Гафури, 7	Башкортостан, с.Краснохолмский, ул Ленина 60	Башкортостан, Кармаскалинский район, д. Муксиново	Башкортостан, Стерлибашево, ул Карла Маркса 105	Благоварский район, с. Старокучербаево
район/ направление	179 км от Уфа. 4125 чел.	село в Калтасинском районе Башкортостан население 8021 чел	население 204 чел	административный центр Стерлибашевского района население 5930 чел	население 1309 чел
Корректировка на местоположение		0,00%	0,00%	0,00%	0,00%
Скорректированная цена за кв.м., руб		12119	16447	14958	19390
площадь объекта, м2	648	240	96	250	300
Корректировка		-11,3%	-20,6%	-10,9%	-10,2%
Скорректированная цена, руб.		10 746	13 054	13 330	17 410
наличие отопления	есть	есть	есть	есть	есть
Корректировка руб.		0%	0%	0%	0%
Скорректированная цена, руб.		10 746	13 054	13 330	17 410
материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная цена, руб.		10 746	13 054	13 330	17 410
назначение, вид использования	гостиница	Кафе, гостиница, офис	магазин	магазин	гостиница
Корректировка %		0	0	0	0
Скорректированная цена, руб.		10 746	13 054	13 330	17 410
стандартное отклонение	2 399,3				
Коэффициент вариации, %	17,60%				
среднее значение, руб.	13 635,0				
Стоимость объекта оценки, руб.	8 835 491				

Описание вносимых поправок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). На рынке коммерческой недвижимости наблюдается стагнация, корректировка составила 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). Корректировка на торг для торговой недвижимости при неактивном рынке может составлять 16,9% (согласно «Справочника оценщика недвижимости-2016. Том 2.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.)

Корректировка на местоположение. Все объекты-аналоги расположены в сельской местности, в местах схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, с сопоставимым экономическим климатом и инвестиционной привлекательностью, корректировка составила 0%.

Корректировка на площадь. Корректировка проводится по «Справочнику оценщика недвижимости-2016. Том 2.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. по формуле, описывающей зависимость цены (Y) от площади (X)

Формула 10.2

$$y = 1,7653 * X^{-0,121}$$

Таблица 10.12

	объект оценки/ аналоги	1	2	3	4
площадь, м2	648	240	96	250	300
рассчитанное значение y	0,8065	0,9095	1,0162	0,9050	0,8982
корректировка		-11,3%	-20,6%	-10,9%	-10,2%

Коэффициент вариации не превосходит 33%, результат считается однородным.

Итоговым значением принято среднее значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов.

ВЫВОД: стоимость объекта оценки, рассчитанная сравнительным подходом (промежуточные результаты) составляет:

Таблица 10.13

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	кадастровый номер	сравнительный подход, руб.
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039	02:37:020108:137	993 400
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072	02:37:020143:72	1 830 200
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040		1 052 900
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2 жилого помещения, общая площадь 180,8	0041	02:37:020124:132	4 014 300
5	Жилой дом-гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044		8 835 491

11. Применение доходного подхода с приведением расчетов

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

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

метод прямой капитализации применяется для оценки объектов недвижимости, не требующих значительных капитальных вложений в их ремонт или реконструкцию, фактическое использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Определение стоимости объектов недвижимости с использованием данного метода выполняется путем деления соответствующего 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;

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

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

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

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

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

11.1. Последовательность определения стоимости

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

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

11.2. Анализ арендных ставок

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

Описание объема доступных оценщику рыночных данных об объектах-аналогах торгового назначения

Таблица 11.1

	населенный пункт	Адрес	цена, руб.	площадь, м2	цена за м2, руб.	дата объявления	объявление
1	административный центр Баймакского района с Баймак	ул. Юбилейная, 8 а	50000	200	250	25.05 2016	Сдам в аренду торговое помещение в центре города, красная линия, парковка, на против рынка. Двух этажное здание 200 кв. теплое помещение(центральное отопление), 30 кв.м. холодное.
2	административный центр Архангельскогогорайона с.Архангельское	с.Архангельское ул. Ульяновых, 26	11200	28	400	16.05. 2016	Сдается в аренду торговая площадь в центре с.Архангельское (напротив автовокзала) 1 этаж. Отдельный вход. Имеется складское подвальное помещение.
3	Чишминский район	д. Арово, ул. Центральн, 28а	350	12	350	17.07.2016	Два отдела, всего 12 кв.м. Для торговли бытовой химии и продуктов питания. Подойдет так же для продажи шашлыка, шаурмы. Для торговли мороженого и холодного кваса имеется морозильник и холодильник. (двухкамерный). Для бытовой химии - стеллажи. Могу сдать отдельно один отдел 6 кв.м. за 3000 руб в месяц. Цена - 350 руб за 1 кв.м.*12 = 4200 руб в месяц, электричество - по счетчику . Рядом почта, медпункт, сельсовет, остановка транспорта.
4	административный центр Чекмагушевского района	Кооперативная 56а	80000	200	400	26.07.2016	Сдается торговое помещение под магазин в центре.Отопление газовое,центральный водопровод.Большой склад,задний двор.
5	административный центр Малоязовского района с. Малояз	Помещение 800 кв.м. напротив Универмага	350	10-800	350	18.06.2016	Сдам в аренду помещение свободного назначения от 10 до 800 кв.м. Находиться в самом центре Малояза по ул.Коммунистическая. д 36/3 напротив Универмага. на данный момент ведутся внутренние ремонтно-отделочные работы. Планируется организация стоянки перед объектом на 40 машин.
6	административный центр Кигинского района с.Верхние Киги	ул Советская 4 а	400	820	400	10.07.2016	Площадь помещения – 1 этаж 420 кв.м,2 этаж 400 кв.м Однообъемный торговый зал, Разрешенная электрическая нагрузка 15 кВт, трехфазный ввод. Высота потолка 3 метра. Помещение просматривается со стороны проезжей части и пешеходной

							зоны.Автопарковка.Находится между двумя торговыми центрами.Хороший пешеходный трафик.
7	административный центр Малоязовского района с. Малояз	ул Октябрьская, 47	300	30-40	300	18.06.2016	Сдам в аренду 30-40 кв.м., отдельный вход, бесплатная охрана объекта и отопление включены в цену! Напротив находится магазин Красное-белое, тц Семья, мебель Табыш и тд.
8	административный центр Мишкинского района с.Мишкино	Мишкинский район, с.Мишкино, ул.Пионерская 4	195000	487	400	10.07.2016	Сдается в аренду помещение под магазин в Республике Башкортостан, Мишкинский район, с.Мишкино, ул.Пионерская 4, общей площадью 379 кв. м. Месторасположение очень хорошее, в центре села, имеются парковочные места для автомобилей, удобный подъезд для грузового автотранспорта. Магазин светлый, окна из евро-пластика, пол из керамоплитки, потолок натяжные-армстронг. На окнах шторы-жалюзи. В торговом зале нет никаких перегородок, что очень удобно для крупных магазинов. Складское помещение просторное, сухое, удобно обустроена для разгрузки, имеет отдельные автоматические ворота для грузового автотранспорта. Есть с торгового зала отдельная дверь для сотрудников. Имеется комната для персонала, все удобства внутри помещения. Межкомнатные двери противопожарные. Отопление газовое, зимой очень тепло. Помещение оснащено противокражной и пожарной сигнализацией. Месторасположение очень известное,разрекламированное (сдавали магазину " ARZAN"). Помещение обшито профнастилом, крыльцо выложено плиткой, имеется пандус. В цокольном этаже отдельное помещение под магазин или офис (108 кв.м.). Имеет свой отдельный склад и санузел. Своя входная группа отделенная от основного входа. Сдается отдельно или вместе с основным помещением. Цоколь при надобности сдается с оборудованием. Имеется противокражная система Анти-вор". Цена от 350 - 450 руб. за кв.м.
9	административный центр Мечетлинского района с. Большешуеустьинское	Первомайская	6000	19	316	19.07.2016	Сдам или продам на долгосрочную аренду помещение 19 кв/м под торговлю +свет,отопление центральные торговые ряды. Аренда 6000 +коммунальные услуги.
10	административный центр Бураевского района с.Бураево	Советская 3	350	300	350	13.09.2016	Сдам в аренду торговое помещение .
11	административный центр Аургазинского района с. Толбазы	ул. Ленина д.36	6000	35	171	14.06.2016	Сдаются свободные помещения для предпринимательской деятельности в с.Толбазы ,ул. Ленина д.36 в здании "Пятерочка" и по ул. Ленина д.112 в здании "Магнит"
12	административный центр Баймакского района с. Баймак	проспект Салавата Юлаева 17	40000	100	400	21.06.2016	Сдам в аренду торговое помещение на красной линии. 100 кв.м.
13	административный центр Зилаирского района с. Зилаир	Голубцова 115Б	350	230	350	12.09.2016	Сдам в аренду помещение 230м2 с отдельным входом, газ, вода, канализация в оживленном месте в одном здании с универсамом Полушка, рядом рынок, автовокзал, СТО, рассматриваю варианты по частям. Цена за м2 договорная.

14	административный центр Илишевского района с.Верхнеяркеево	ул. Коммунистическая 107/8	49000	280	175	25.10.2016	Сдается в аренду 2 помещения, площадью по 140м ² расположенных на 2 этаже не жилого здания по адресу РБ Илишевский р-н с Верхнеяркеево ул. Коммунистическая 107/8. Стоимость аренды м ² площади 350р. Цена аренды договорная.
15	административный центр Зианчуринского района с.Исянгулово	Башкортостан, Исянгулово, село Исянгулово, Геологическая улица	30000	62	484	11.03.2017	сдается помещение свободного назначения пл. 62 кв\м. возможна сдача смежного помещения 125 кв\м

Описание вносимых корректировок:

Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки). Все объекты аналоги выставлены на продажу в 2016 начале 2017 годов, на рынке торговой недвижимости по республике наблюдается стагнация, изменение за период не произошло, корректировка составила 0%.

Условия рынка (скидки к ценам предложений, иные условия). В «Справочнике оценщика недвижимости-2016. Том 2.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др. (приведено в приложении), представлен средний размер скидок на торг для арендных ставок объектов торгового назначения, он составляет 13,9%.

Корректировка на местоположение. Все объекты-аналоги расположены в сельской местности, в местах схожих по экономическим характеристикам с местоположением оцениваемого объекта, с сопоставимым экономическим климатом и инвестиционной привлекательностью, корректировка составила 0%.

Расчет арендных ставок**Таблица 11.2**

	населенный пункт	Адрес	цена за м2, руб.	корректировка на торг, %	скорректированная цена, руб/м2
1	административный центр Баймакского района с Баймак	ул. Юбилейная, 8 а	250	-13,90%	215
2	административный центр Архангельского района с.Архангельское	с.Архангельское ул. Ульяновых, 26	400	-13,90%	344
3	Чишминский район	д. Арово, ул. Центральн, 28а	350	-13,90%	301
4	административный центр Чекмагушевского района	Кооперативная 56а	400	-13,90%	344
5	административный центр Малоязовского района с. Малояз	Помещение 800 кв.м. напротив Универмага	350	-13,90%	301
6	административный центр Кигинского района с.Верхние Киги	ул Советская 4 а	400	-13,90%	344
7	административный центр Малоязовского района с. Малояз	ул Октябрьская, 47	300	-13,90%	258
8	административный центр Мишкинского района с.Мишкино	Мишкинский район, с.Мишкино, ул.Пионерская 4	400	-13,90%	345
9	административный центр Мечетлинского района с. Большеустыкинское	Первомайская	316	-13,90%	272
10	административный центр Бураевскоо района с.Бураево	Советская 3	350	-13,90%	301
11	административный центр Аургазинского района с. Толбазы	ул. Ленина д.36	171	-13,90%	148
12	административный центр Баймакского района с. Баймак	проспект Салавата Юлаева 17	400	-13,90%	344
13	административный центр Зилаирского района с. Зилаир	Голубцова 115Б	350	-13,90%	301
14	административный центр Илишевского района с.Верхнеяркеево	ул. Коммунистическая 107/8	175	-13,90%	151
15	административный центр Зианчуринского района с.Исянгулово	Башкортостан, Исянгулово, село Исянгулово, Геологическая улица	484	-13,90%	417
	среднее значение				293
	С учетом округления				290

Таблица 11.3

<i>Годовая арендная плата</i>			
Вид арендуемой единицы	арендопригодная площадь единицы, м2	Месячная арендная ставка, руб/м2	Годовая арендная плата, руб.
гостиница	648,0	290	2 255 040

Вакансии и неплатежи

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

Различают два вида вакансий:

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

2. Вакансии, связанные с неполным использованием площадей.

Общий размер незагрузки составит 21% для торговых объектов. Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.

Операционные расходы

Операционные расходы включают в себя, расходы на управление, страховой сбор, налоги, текущий ремонт и прочие расходы. Общий размер операционных расходов определен в размере 21,7% для торговых объектов. Источник информации «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 2.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.

Расчет коэффициента капитализации.

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

В рамках доходного подхода стоимость рассчитывается по формуле:

Формула 11.1

$$V=I/R,$$

где V - стоимость;

I - ЧОД;

R - коэффициент (ставка) капитализации.

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

Формула 11.2

$$R=I/V$$

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

Формула 11.3

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

Определенная таким образом ставка капитализации называется общей.

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

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

Формула 11.4

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

откуда

$$Co = \text{ЧОД} \times M$$

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

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

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

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

Оценщик определил размер ставки капитализации по результатам исследования рынка коммерческой недвижимости в части величины Валового рентабельного мультипликатора (ВРМ) и ставки капитализации (СК), полученной методом рыночной экстракции таблица 7.12. Ставка капитализации составила 16,02% для торговых объектов.

Расчет стоимости объекта оценки

Таблица 11.4

арендная плата, руб в год	2 255 040
Потенциальный валовый доход (PGI), руб	2 255 040
Потери аренд. платы из-за недозагрузки и не платежей, %	21,0%
Эффективный валовый доход (EGI), руб	1 781 482
операционные расходы, %	21,70%
Операционные расходы (OE), руб	489 344
Чистый операционный доход (NOI), руб	1 292 138
коэффициент капитализации	0,1602
стоимость объекта оценки, руб.	8 065 780
за 1м2, руб.	12 447

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

Таблица 11.5

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	кадастровый номер	Доходный подход руб.
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039	02:37:020108:137	не применялся
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072	02:37:020143:72	не применялся
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040		не применялся
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2	0041	02:37:020124:132	не применялся
5	Жилой дом- гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044		8 065 780

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.

Объекты оценки представляющие собой квартиры и жилой дом были рассчитаны только сравнительным подходом, ему присваивается вес 100%

Объект оценки жилой дом- гостиница был рассчитан сравнительным и доходным подходами. Затратный подход не применялся

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

Таблица 12.1

Согласование результатов расчета рыночной стоимости

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

Согласование результатов

Таблица 12.2

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	кадастровый номер	Доходный подход руб.	вес	сравнительный подход, руб.	вес	согласованное значение, руб.
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039	02:37:020108:137	не применялся		993 400	100%	993 400
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072	02:37:020143:72	не применялся		1 830 200	100%	1 830 200
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040		не применялся		1 052 900	100%	1 052 900
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2	0041	02:37:020124:132	не применялся		4 014 300	100%	4 014 300
5	Жилой дом-гостиница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044		8 065 780	50%	8 835 491	50%	8 450 635

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

Таблица 12.3

	объект оценки	адрес	площадь, м2	инвентарный номер	кадастровый номер	согласованное значение, руб.	Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки, руб	прописью
1	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 229-12	45,1	0039	02:37:020108:137	993 400	993 400	девятьсот девяносто три тысячи четыреста
2	Квартира	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Советская, 227-1	92,6	1072	02:37:020143:72	1 830 200	1 830 200	один миллион восемьсот тридцать тысяч двести
3	Квартира	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Советская, 229-18	47,8	00000040		1 052 900	1 052 900	один миллион пятьдесят две тысячи девятьсот
4	жилой 2 х квартирный дом	РБ, Мелеузовский район, с. Зирган, ул. Мира, 34	169,2 жилого помеще-	0041	02:37:020124:132	4 014 300	4 014 300	четыре миллиона четырнадцать тысяч триста

			ния, об- щая пло- щадь 180,8					
5	Жилой дом- гости- ница	РБ, Мелеузовский район с. Зирган, ул. Гафури, 7	648	00000044		8 450 635	8 451 000	<i>восемь миллионов четыреста пять- десять одна тыся- ча</i>

Оценщик

Кантемирова Алла Вадимовна

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 от 17.03.2017 №00-00-4001/5132/2017-2663,
3. Технический паспорт от 06.09.2011 года
4. справка №3224 от 27.11.2013г ГУП Бюро тех инвентаризации Мелеузовский филиал ,
5. справка №557 от 09.04.2009г ГУП Бюро тех инвентаризации
6. Инвентаризационная опись от 08.07.2016 г
7. справка от 01.06.2017г ОАО «Зирганская МТС»
8. Информация из средств массовой информации и сети INTERNET, примененная при оценке.
9. «Справочник оценщика недвижимости-2016, том 1, издание 4.Нижний Новгород 2016» авторы Лейфер Л.А и др. , «Справочник оценщика недвижимости-2016. Том 4.» издание 4, 2016 год, автор Лейфер Л.А. и др.
10. Информация об оценщике

16. Приложения