

**НЕЗАВИСИМЫЙ ОЦЕНЩИК**  
**ФАЙЗУЛЛИНА ВАРВАРА АЛЕКСАНДРОВНА**  
**460000, Г. ОРЕНБУРГ, УЛ. ПУШКИНСКАЯ, Д. 25, ОФ. 409**  
**ТЕЛ. (3532) 97-13-88**

---

## **ОТЧЕТ №004/22**

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ  
ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ И ДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО,  
РАСПОЛОЖЕННОЕ В ИЛИШЕВСКОМ РАЙОНЕ  
РЕСПУБЛИКИ БАШКОРТОСТАН,**



**ПРИНАДЛЕЖАЩИХ**  
**ООО «ИЛИШДЕЛИКАТЕС» (ОГРН 1050202286089)**

**ЗАКАЗЧИК: ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ**  
**«ИЛИШЕВСКИЕ ДЕЛИКАТЕСЫ»**

**ДАТА ОЦЕНКИ: 17 ЯНВАРЯ 2022 ГОДА**

**ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 20 ЯНВАРЯ 2022 ГОДА**

**ОРЕНБУРГ 2022**

# Содержание

1 Предпосылки оценки.....	3
1.1 Основные факты и выводы.....	3
1.2 Задание на оценку.....	6
1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах .....	9
1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки .....	9
1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	10
1.6 Процедура оценки .....	10
1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки .....	10
2 Характеристика объекта оценки и его окружения .....	11
2.1 Оцениваемые права .....	11
2.2 Описание объекта оценки и его местоположения.....	11
2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.....	22
3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	39
4 Определение рыночной стоимости объекта оценки .....	40
4.1 Методология определения рыночной стоимости .....	40
4.2 Затратный подход.....	41
4.3 Сравнительный подход.....	42
4.4 Доходный подход .....	64
5 Согласование полученных результатов .....	66
Заключение о рыночной стоимости объекта оценки .....	68
Список использованных источников.....	70
Приложения .....	71

# 1 Предпосылки оценки

## 1.1 Основные факты и выводы

**Общая информация об объекте оценки:** Права на недвижимое и движимое имущество, принадлежащие ООО «Илишделикатес» (ОГРН 1050202286089):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291027 от 06.12.2021
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161290965 от 06.12.2021
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
4	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-165949575 от 13.12.2021
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291097 от 06.12.2021
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291010 от 06.12.2021
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161290998 от 06.12.2021

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
13	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-2924369 от 13.01.2022
14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
15	Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-4068025 от 14.01.2022
16	Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102	Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020)
17	Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622	Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020)
18	Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900	Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020)

**Балансовая стоимость объекта оценки:** Не установлена.

**Результаты оценки по итогам различных подходов и итоговая величина стоимости объекта оценки:**

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	13 223	13 200
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	269 835	269 800
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76	13 223	13 200

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
4	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305	17 135	17 100
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	655 506	655 500
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302	19 010	19 000
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	439 584	439 600
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87	17 735	17 700
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	495 903	495 900
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73	8 323	8 300
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	294 417	294 400
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	610 789	610 800
13	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121	11 415	11 400
14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	429 121	429 100
15	Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64	115 960	116 000
16	Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102	175 554	175 600
17	Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) ХWK27175070016622	59 695	59 700
18	Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) Х9627050070577900	102 865	102 900
<b>Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей</b>			<b>3 749 200</b>

Оценка объекта оценки затратным и доходным подходами не производилась.

**Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости:** Рыночная стоимость объекта оценки действительна по состоянию на дату оценки, и основана на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

**Дата составления отчета:** 20 января 2022 г.

**Документы, предоставленные Заказчиком (документы, используемые оценщиком и устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки):**

- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291027 от 06.12.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161290965 от 06.12.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-165949575 от 13.12.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291097 от 06.12.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291010 от 06.12.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161290998 от 06.12.2021;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-2924369 от 13.01.2022;
- Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-4068025 от 14.01.2022;
- Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020);
- Инвентаризационная опись основных средств, находящихся в собственности ООО «Илишделикатес», №2 от 18.10.2021.

**Основание для проведения оценки:** Договор №004/22 от 17 января 2022 года.

## 1.2 Задание на оценку

**Объект оценки:** Права на недвижимое и движимое имущество, принадлежащие ООО «Илишделикатес» (ОГРН 1050202286089):

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291027 от 06.12.2021
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161290965 от 06.12.2021
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
4	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-165949575 от 13.12.2021

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291097 от 06.12.2021
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161291010 от 06.12.2021
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021; Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-002/2021-161290998 от 06.12.2021
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
13	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-2924369 от 13.01.2022
14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимого имущества, № КУВИ-002/2021-121382791 от 13.09.2021
15	Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, № КУВИ-001/2022-4068025 от 14.01.2022
16	Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102	Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020)

№ п/п	Наименование	Документация, содержащая информацию об объекте
17	Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622	Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020)
18	Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900	Письмо Министерства внутренних дел по Республике Башкортостан, № 27/9-205202 от 27.03.2020, с приложениями (карточки учета транспортных средств от 27.03.2020)

**Балансовая стоимость объекта оценки:** Не установлена.

**Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:** Право собственности (поз. 1-3, 5-12, 14); право долгосрочной аренды земельного участка (поз. 4, 13), право на использование земельного участка (поз. 15).

**Обременения (ограничения права) объекта оценки по состоянию на дату оценки:** Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо обременений и ограничений права.

**Цель оценки, задача проведения оценки, предполагаемое использование результатов оценки:** Определение рыночной стоимости объекта оценки для установления цены его дальнейшей продажи в рамках процедуры конкурсного производства.

**Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки:** Нет.

**Вид определяемой стоимости:** Рыночная стоимость.

**Способ отражения результатов оценки:** В виде конкретного стоимостного значения (не интервала).

**Дата оценки:** 17 января 2022 года.

**Срок проведения оценки:** Не позднее 28 января 2022 года.

**Оценщики, которые будут производить оценку:** Файзуллина Варвара Александровна.

**Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:**

- составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №004/22 от 17 января 2022 г.;

- описание и анализ объекта оценки выполняются на основании предоставленных Заказчиком документации и устных разъяснений, а также результатов визуального осмотра объекта. Оценщик не имеет специального образования в области землеустроительной, строительной и технической экспертиз, а также соответствующих средств инструментального контроля. Таким образом, доступными средствами и методами проверки достоверности информации о состоянии объекта оценки является наружный визуальный осмотр. Оценка производится из предположения об отсутствии каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки, не выявленных в ходе визуального осмотра или не указанных в предоставленных оценщику документах. На оценщика не возлагается обязанность обнаруживать подобные факторы, а также на нем не лежит ответственность за их необнаружение;

- оценщик не может гарантировать абсолютную надежность и точность исходных данных, поэтому в отчете об оценке даются ссылки на источники информации. Оценщик не обладает специальными познаниями, средствами и методами юридической экспертизы документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки, в том числе правоустанавливающих и правоподтверждающих документов. Таким образом, оценка произведена из предположения, что информация, содержащаяся в исходных данных, полученных от Заказчика, является правильной и достоверной. Оценщик также не принимает на себя ответственность за описание правового состояния объекта оценки и вопросы, подразумевающие обсуждение юридических аспектов права;

- оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии имущественных прав третьих лиц в отношении объекта оценки, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра объекта оценки;

- все математические расчеты, выполняемые для целей оценки, производятся в программе Microsoft Office Excel, в настройках которой устанавливается опция «задать точность как на экране»;

- все прогнозы и расчеты, сделанные в отчете об оценке, являются действительными только на дату оценки,

и базируются на рыночной ситуации по состоянию на указанную дату.

### 1.3 Сведения о заказчике оценки и оценщике, иных лицах

**Заказчик (собственник объекта оценки):** Общество с ограниченной ответственностью «Илишевские деликатесы» (сокращенное наименование – ООО «Илишделикатес»): ОГРН 1050202286089, дата государственной регистрации – 21.10.2005; место нахождения и адрес: 452320, Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Верхнеяркеево, ул. Коммунистическая, д. 107/1; в лице конкурсного управляющего Цуканова Александра Николаевича, действующего на основании решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 13.08.2021 (дата объявления резолютивной части – 29.07.2021) по делу №А07-21558/2019.

**Оценщик:** Файзуллина Варвара Александровна.

ИНН 564101770750, СНИЛС 064-729-988 13.

Почтовый адрес: 460000, г. Оренбург, ул. Пушкинская, д. 25, оф. 409.

Контактный телефон: 8(3532)971388; адрес электронной почты: rinat\_f@list.ru.

Включена в реестр членов Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный Оценочный Департамент» (ОГРН 1126600002429; включена в Единый государственный реестр саморегулируемых организаций оценщиков 20 мая 2013 г. за регистрационным номером 0014; место нахождения: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23, офис 13) 24 ноября 2014 г. за регистрационным номером 573.

Гражданская ответственность оценщика застрахована САО «РЕСО-Гарантия»: полис к договору страхования ответственности оценщика №922/1965237474 от 25.05.2021, период страхования с 01 июня 2021 г. по 31 мая 2022 г.

Стаж работы в оценочной деятельности – с ноября 2014 г. Образование:

- диплом с отличием о высшем образовании ВСА 0384656 от 05.07.2005, Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», специальность «Антикризисное управление», специализация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»);

- диплом о профессиональной переподготовке ПП №000050 от 23.07.2014, Федеральное государственное бюджетное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Оренбургский государственный университет», программа «Оценка стоимости предприятия (бизнеса»);

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка недвижимости» №024623-1 от 08.07.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр»;

- квалификационный аттестат в области оценочной деятельности по направлению «Оценка движимого имущества» №024624-2 от 08.07.2021, ФБУ «Федеральный ресурсный центр».

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

Оценщик является независимым от Заказчика в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

**Иные лица к проведению оценки и подготовке отчета об оценке не привлекались.**

### 1.4 Стандарты оценочной деятельности, используемые в процессе оценки

При проведении оценки и составлении настоящего отчета об оценке оценщик руководствуется:

а) федеральными стандартами оценочной деятельности:

- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297);

- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298);

- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611);

- Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328);

б) стандартами и правилами Ассоциации саморегулируемой организации оценщиков «Свободный

Оценочный Департамент»:

- Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013);
- Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
- Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
- Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015);
- Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014);
- Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).

Иные стандарты и правила к оценке данного объекта оценки и вида стоимости «рыночная стоимость» на дату оценки не утверждены.

## **1.5 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

При оценке оценщик исходит из допущения, что предоставленные Заказчиком документы были подписаны уполномоченными на то лицами и заверены в установленном порядке; к настоящему Отчету об оценке приложены их копии.

Прочие допущения и ограничительные условия, принятые оценщиком при проведении оценки, приведены в тексте Отчета.

Ограничения и пределы применения полученного результата оценки установлены п. 1.2 настоящего Отчета: «составляемый по итогам оценки отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме и в рамках указанной цели. Ни одна из сторон не может использовать отчет (или его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором №004/22 от 17 января 2022 г.».

Кроме того, анализ достаточности информации показал, что полученная от Заказчика и из других источников информация является достаточно однородной, собранные данные удовлетворяют требованиям достаточности и достоверности. В связи с этим оценщик утверждает, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки. Данных, которые бы противоречили предоставленной Заказчиком информации, не имеется.

## **1.6 Процедура оценки**

Проведение оценки включает следующие этапы:

- 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.

## **1.7 Характеристика рыночной стоимости как базы оценки**

Согласно ст. 3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна 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.

## **2 Характеристика объекта оценки и его окружения**

### **2.1 Оцениваемые права**

В процессе оценки определяется стоимость прав собственности на объекты недвижимости и движимого имущества (поз. 1-3, 5-12, 14 объекта оценки), а также стоимость прав долгосрочной аренды на земельные участки (поз. 4, 13 объекта оценки) и стоимость права на использование земельного участка (поз. 15).

Право собственности, согласно ст. 209 Гражданского кодекса РФ, включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами.

Содержание понятия «право аренды» гражданским законодательством не раскрывается, несмотря на многократные упоминания в тексте Гражданского и Земельного кодекса РФ. Помимо термина «право аренды», употребляются другие аналогичные по смыслу словосочетания:

- «права на земельный участок, принадлежащие арендаторам» (ст. 287 ГК РФ);
- «арендные права» (ст. 615 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ);
- «права... по договору аренды» (ст. 615, 617 ГК РФ, ст. 22 ЗК РФ);
- «право на заключение договора аренды» (ст. 618, 621 ГК РФ, ст. 22, 30, 38 ЗК РФ).

Таким образом, отсутствует единообразие в названии этого понятия. В то же время, очевидно, что если «право аренды» можно считать вещным правом, т.е. «иным правом на чужую вещь» (ст. 313 и 335 ГК РФ), то «право на заключение договора аренды» является обязательственным правом, т.к. оно вытекает из договора купли-продажи этого права, заключаемого на торгах.

Что же касается содержания понятия «право на использование земельного участка», то оно раскрывается в пункте 1 статьи 35 Земельного кодекса РФ:

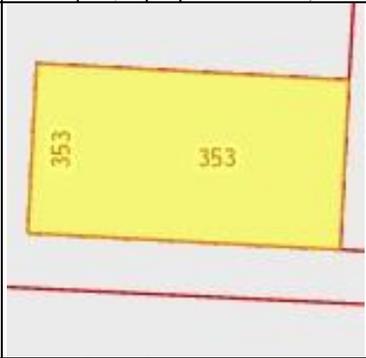
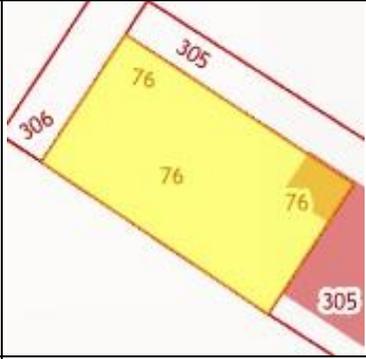
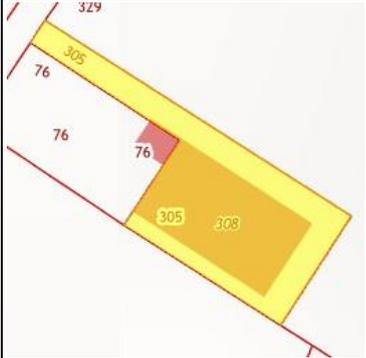
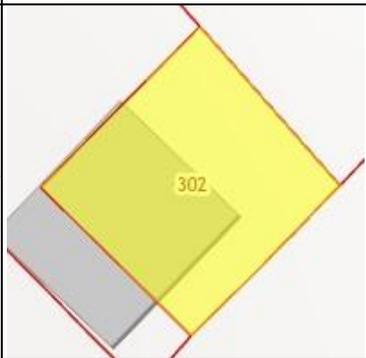
«При переходе права собственности на здание, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник».

Согласно Заданию на оценку, Заказчиком поручено проведение оценки объекта оценки без учета каких-либо обременений и ограничений права.

### **2.2 Описание объекта оценки и его местоположения**

Оценке подлежат права на объекты недвижимости (земельные участки и размещенные на них нежилые здания), расположенные в населенных пунктах Илишевского района Республики Башкортостан, а также движимое имущество, принадлежащие ООО «Илишделикатес» (ОГРН 1050202286089). Описание оцениваемых участков (поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15) сведено в таблицу 2.2.1.

Таблица 2.2.1 – Информация об оцениваемых участках (поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15)

№ п/п	Наименование	Описание	Конфигурация контура оцениваемого участка (согласно Интернет-сайту Росреестра РФ «Публичная кадастровая карта», <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )
1	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации магазина. Расположен в центральной части с. Андреевка Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 2 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено: продуктовым магазином, хозяйственным магазином, отделением почтовой связи, автобусной остановкой, жилой застройкой. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).</p>	
3	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации магазина. Расположен в северной части с. Исаметово Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 5 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено: сельским домом культуры, Исаметовским Фельдшерско-акушерским участком, жилой застройкой. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).</p>	
4	<p>Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации магазина. Расположен в северной части с. Исаметово Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 5 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено: сельским домом культуры, Исаметовским Фельдшерско-акушерским участком, жилой застройкой. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).</p>	
6	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина. Расположен в центральной части с. Исанбаево Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 7 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено жилой застройкой населенного пункта. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).</p>	
8	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для эксплуатации магазина. Расположен в центральной части с. Карабашево Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 9 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено жилой застройкой населенного пункта. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).</p>	

№ п/п	Наименование	Описание	Конфигурация контура оцениваемого участка (согласно Интернет-сайту Росреестра РФ «Публичная кадастровая карта», <a href="https://pkk.rosreestr.ru/">https://pkk.rosreestr.ru/</a> )
10	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина. Расположен в центральной части с. Тазеево Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 11 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено жилой застройкой населенного пункта. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение (на участке), водоснабжение, канализация, газоснабжение (по границе участка).</p>	
13	<p>Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина. Расположен в центральной части с. Тазеево Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 12 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено жилой застройкой населенного пункта. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация (на участке); газоснабжение (по границе участка).</p>	
15	<p>Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64</p>	<p>Земельный участок из категории земель населенных пунктов; разрешенное использование: под общественную застройку. Расположен в северной части с. Кужбахты Илишевского района Республики Башкортостан. Участок частично занят зданием магазина (поз. 14 объекта оценки). Ближайшее окружение представлено жилой застройкой населенного пункта. Системы инженерных коммуникаций: электроснабжение, водоснабжение, канализация (на участке); газоснабжение (по границе участка).</p>	

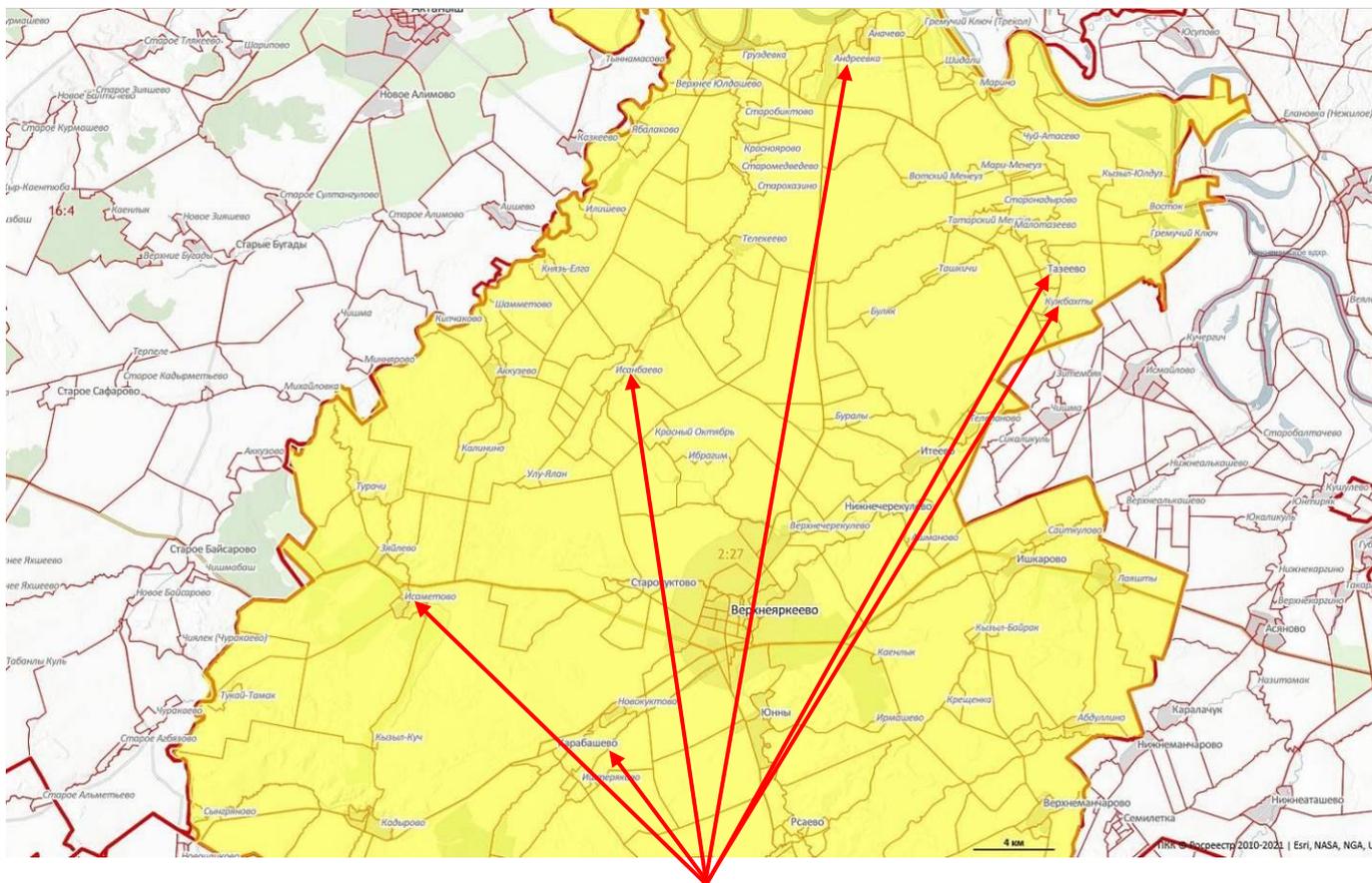
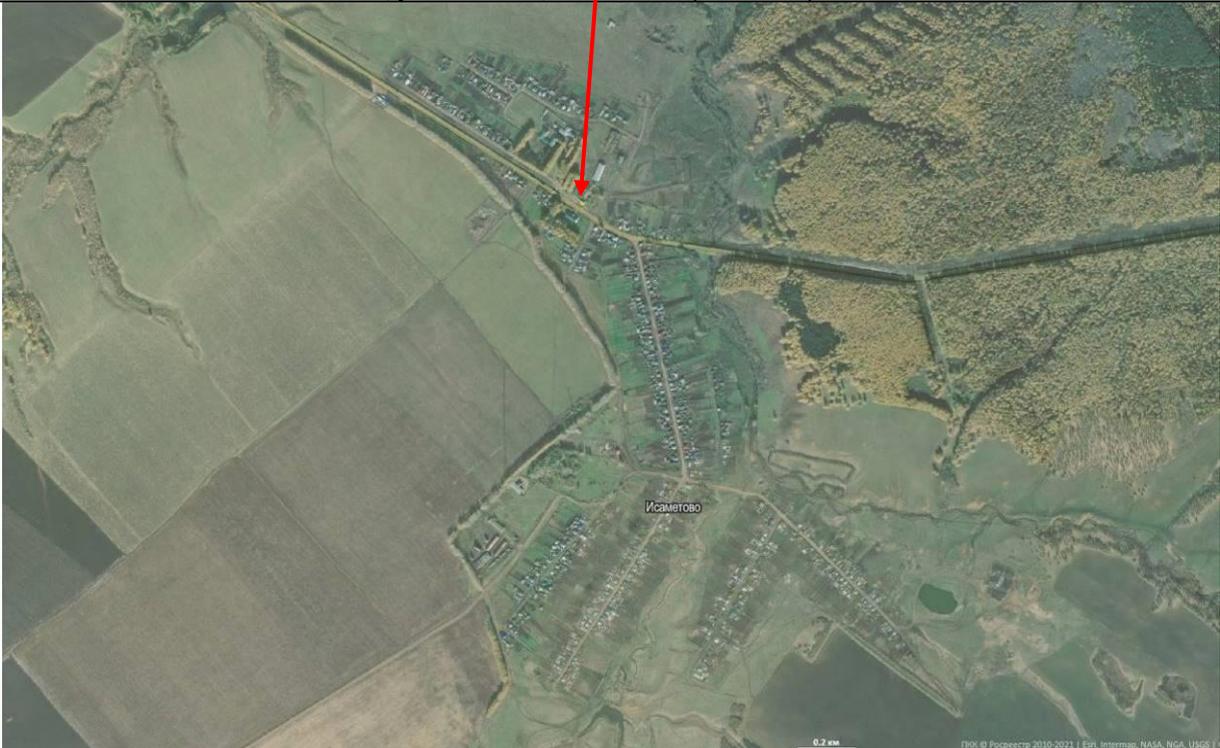
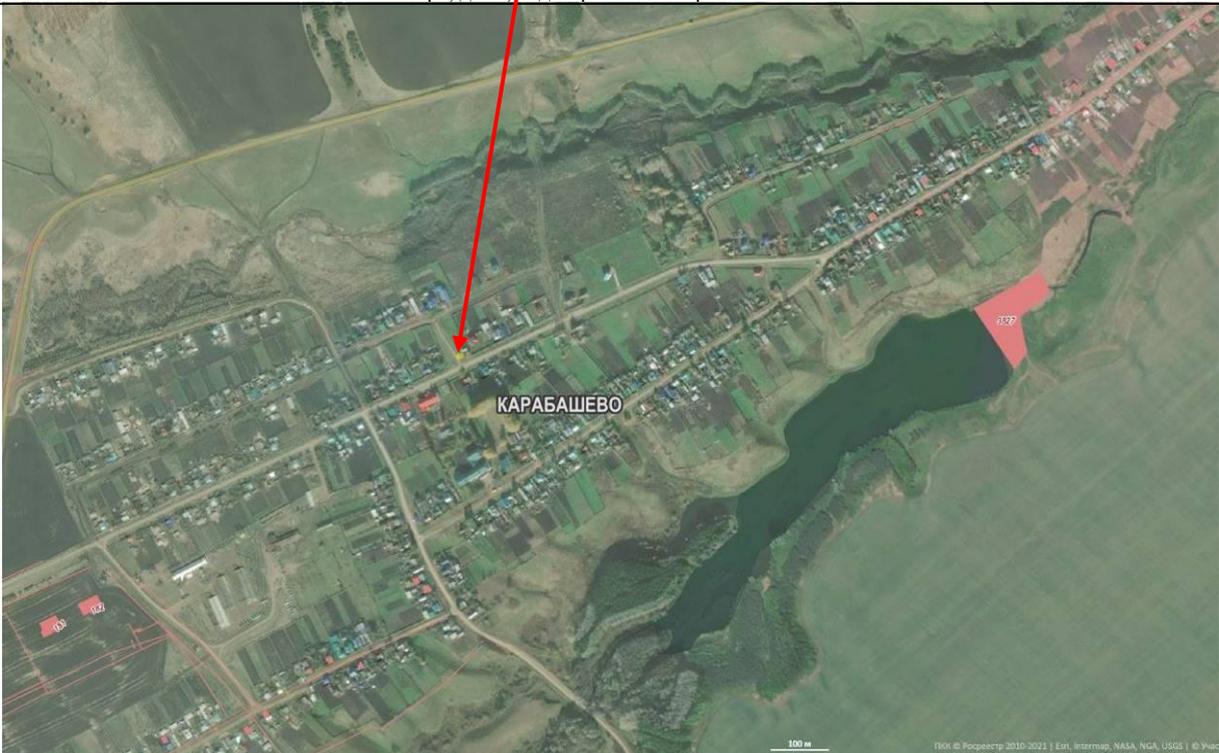


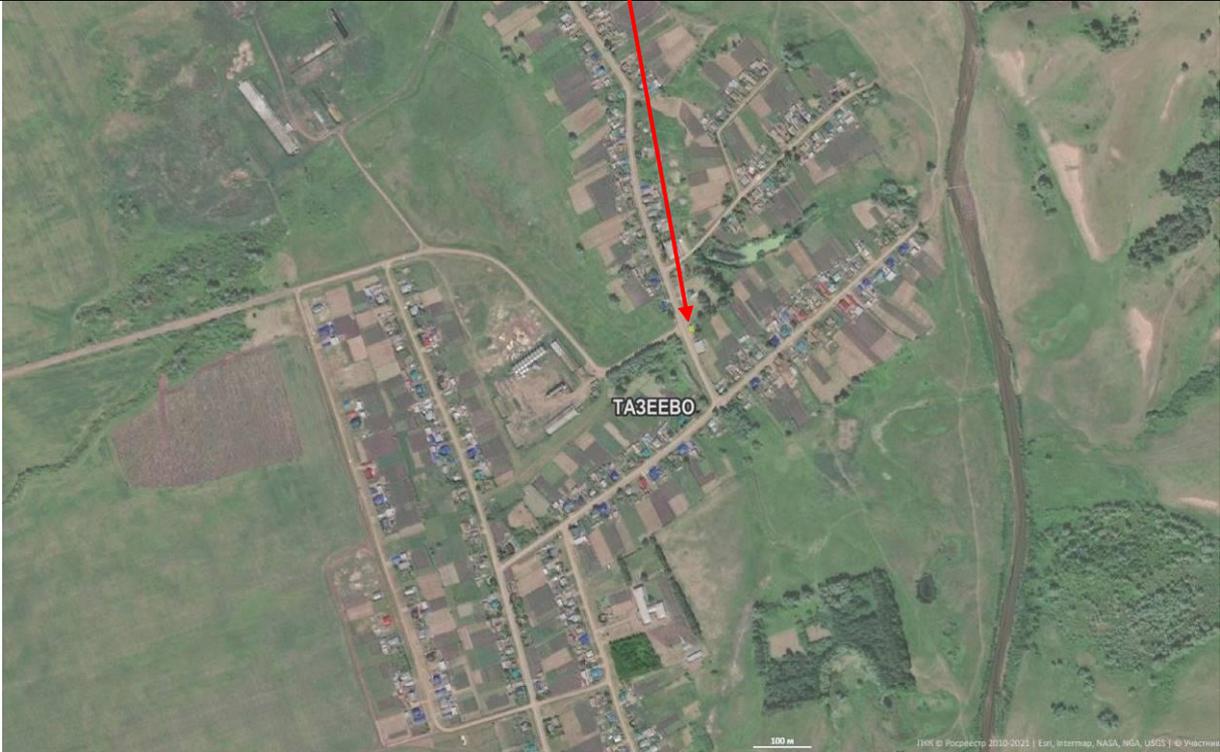
Рисунок 1 – Местонахождение сел Андреевка, Исаметово, Исанбаево, Карабашево, Тазеево, Кужбахты в составе Илишевского района Республики Башкортостан (по данным Интернет-сервиса Росреестра РФ «Публичная кадастровая карта» <https://pkk.rosreestr.ru>)

В таблице 2.2.2 приведена информация о детальном местоположении оцениваемой недвижимости (по данным Интернет-ресурса «Публичная кадастровая карта» (<https://pkk.rosreestr.ru>)) в населенных пунктах.

Таблица 2.2.2 – Информация о местоположении оцениваемой недвижимости

№ п/п	Наименование
1, 2	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353;</p> <p>Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718</p>
	
3, 4, 5	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76;</p> <p>Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305;</p> <p>Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308</p>
	

№ п/п	Наименование
6, 7	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302;</p> <p>Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360</p>
	
8, 9	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87;</p> <p>Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142</p>
	

№ п/п	Наименование
10, 11, 12, 13	<p>Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73;</p> <p>Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104;</p> <p>Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122;</p> <p>Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121</p>
	
14, 15	<p>Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121<sup>1</sup>;</p> <p>Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64</p>
	

<sup>1</sup> Здание в составе поз. 14 объекта оценки фактически расположено в селе Кужбахты.

Сведения о конструктивных и объемно-планировочных характеристиках оцениваемых зданий (поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14; установлены на основании визуального осмотра, а также по данным предоставленных Заказчиком документации и устной информации) представлены в таблице 2.2.3. Следует также отметить, что в настоящем Отчете приведены фотографии объекта оценки, датированные 30.09.2021 – фотографии по состоянию на дату оценки малоинформативны (объекты занесены снегом).

Таблица 2.2.3 – Конструктивные и объемно-планировочные характеристики оцениваемых зданий (поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14)

Конструктивные элементы и объемно-планировочные характеристики	Описание конструктивных элементов (материал изготовления), объемно-планировочных и прочих характеристик						
	2	5	7	9	11	12	14
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание
Назначение	Киоск-магазин (помещение офисно-торгового / административно-бытового назначения)	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Магазин	Столовая
Адрес	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исабаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Наличие отдельного входа	Да	Да	Да	Да	Да	Да	Да
Фундамент	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный	Бетонный ленточный
Стены и перегородки	Капитальные, облицованы кирпичом	Смешанные (капитальные облицованы профлистом)/металлические (облицованы кирпичом)	Капитальные (из мелких бетонных блоков) облицованы металлическим профлистом	Капитальные облицованы кирпичом	Деревянные обшитые металлическим профлистом	Каркасно-обшивная (сендвич-панели)	Кирпич
Перекрытие	Деревянные конструкции	Деревянные конструкции	Деревянные конструкции	Деревянные конструкции	Деревянные конструкции	Сендвич-панели	Деревянные конструкции
Крыша / кровля	Односкатная кровля из металлического профлиста по деревянным конструкциям	Двухскатная, частично односкатная кровля из металлического профлиста по деревянным конструкциям	Односкатная кровля из металлического профлиста по деревянным конструкциям	Односкатная кровля из металлического профлиста по деревянным конструкциям	Односкатная кровля из металлического профлиста	Совмещенная (сендвич-панели)	Двухскатная кровля из шифера
Полы	Линолеум	Керамическая плитка, линолеум	Керамическая плитка	Линолеум	Линолеум	Керамическая плитка	Деревянные
Проемы	Окна, входные двери - деревянные	Окна - деревянные, металлопластиковые (ПВХ); входные двери - металлические, деревянные; межкомнатные - металлопластиковые (ПВХ)	Окна - металлопластиковые (ПВХ); входные двери - металлические	Окна - деревянные, входные двери - деревянная, металлическая	Окно - алюминиевое, входная дверь - деревянная, обшитая металлическим листом	Окна - металлопластиковые (ПВХ); Входная дверь - металлическая; межкомнатная - металлопластиковая (ПВХ)	Окна, входные двери - деревянные
Отделочные работы	Стены - штукатурка, обои, вагонка; потолок - деревянные доски	Стены - штукатурка, покраска, вагонка; потолок - гипсокартон	Стены - штукатурка, покраска; потолок - ДВП	Стены - штукатурка, покраска; потолок - потолочная плитка	Стены, потолок - ДВП	-	Стены - штукатурка, обои; потолок - фанерные листы
Внутренние благоустройства	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (ХВС, ГВС - бойлер), канализация	Электроснабжение, отопление, водоснабжение (ХВС, ГВС - бойлер), канализация
Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Отделка "эконом"	Отделка "эконом"	Отделка "эконом"	Требуется косметического ремонта	Отделка "эконом"	Требуется косметического ремонта
Год постройки	2005	2012	2010	2003	2005	2013	1975
Общая площадь, кв. м	25,1	56	31,7	46	24,4	51,6	63
Техническое состояние	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Удовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Неудовлетворительное

Состояние отделки оцениваемых зданий определялось в соответствии со шкалой, приведенной в издании «Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода» (Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с.): «без отделки (требуется капитального ремонта)» – «требуется косметического ремонта» – отделка «эконом» – отделка «стандарт» – отделка «премиум»:

Вид ремонта	Характеристика	Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпательвание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).	Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.	Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проемов, всё, что может потребоваться для создания эффективно работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Детальная характеристика состояния конструктивных элементов оцениваемых зданий приведена в таблице 2.2.4.

Таблица 2.2.4 – Освидетельствование повреждений конструктивных элементов оцениваемой недвижимости

№ п/п	Наименование	Освидетельствование основных дефектов				
		Фундамент	Стены и перегородки	Перекрытия и крыша	Благоустройство, полы и отделка	Промы и прочие работы
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	Трещины складки, повреждения кирпичей в цоколе.	Выветривание швов наружной кирпичной облицовки здания, частичное разрушение отдельных кирпичей (преимущественно в нижней части здания, а также в стыках стен).	Местные мелкие трещины конструкций перекрытия. Незначительные деформации кровельного материала.	Истирания напольного линолеума, местные трещины. Загрязнения, истирания, местные сколы и трещины стеновых отделочных покрытий. Ослабление закреплений, неисправность отдельных приборов системы электроснабжения.	Рассыхание древесины, растрескивание местами окраски деревянных конструкций оконных и дверных проемов.
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	Трещины, сколы в цокольной части здания; выпадение отдельных кирпичей.	Выветривание швов, трещины наружной кирпичной облицовки; небольшие деформации облицовочного металлического профлиста, истертости и иные нарушения окрасочного слоя.	Местные мелкие трещины конструкций перекрытия. Кровельный материал значительных видимых повреждений не обнаруживает.	Значительные механические повреждения напольного линолеума на отдельных участках (трещины, сквозные протертости); плиточное напольное покрытие значительных видимых повреждений не имеет. Истертости и загрязнения стеновых и потолочных отделочных покрытий (штукатурки и окраски), местные сколы и трещины. Ослабление закреплений отдельных приборов системы электроснабжения.	Рассыхание древесины, повреждения окраски деревянных оконных и дверных конструкций и значительных видимых повреждений не обнаруживают.
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	Заметные дефекты не выявлены.	Незначительные деформации облицовочного металлического профлиста.	Местные мелкие трещины конструкций перекрытия. Кровельный материал значительных видимых повреждений не обнаруживает.	Плиточное напольное покрытие значительных видимых повреждений не имеет. Местные загрязнения и истирания стеновой штукатурки и окраски. Ослабление закреплений отдельных приборов системы электроснабжения.	Повреждения окраски, очаговая коррозия элементов коробки и полотна входных дверей; металлопластиковые (ПВХ) оконные конструкции значительных видимых повреждений не обнаруживают.
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	Неравномерная осадка фундамента, местные трещины и сколы цоколя.	Частичное разрушение отдельных кирпичей наружной кирпичной облицовки (преимущественно в нижней части здания).	Местные трещины конструкций перекрытия. Кровельный материал значительных видимых повреждений не обнаруживает.	Трещины, пробояны, вздутия напольного линолеума. Загрязнения, истирания стеновой штукатурки и окраски; загрязнения и отставание потолочной плитки на отдельных участках. Ослабление закреплений, неисправность отдельных приборов системы электроснабжения.	Рассыхание древесины, повреждения окраски деревянных оконных и дверных конструкций; повреждения окраски, точечная коррозия элементов коробки и полотна металлической входной двери.
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	Сколы, трещины штукатурной облицовки цоколя.	Незначительные деформации облицовочного металлического профлиста (поз. 11). Каркасно-обшивная часть стен (поз. 12) значительных видимых повреждений не имеет.	Местные мелкие трещины конструкций перекрытия. Кровельный материал значительных видимых повреждений не обнаруживает.	Плиточное напольное покрытие значительных видимых повреждений не имеет; трещины, вздутия, загрязнения напольного линолеума. Местные деформации стеновой и потолочной облицовки из ДВП. Ослабление закреплений отдельных приборов системы электроснабжения.	Металлопластиковые (ПВХ) и алюминиевые оконные и дверные конструкции значительных видимых повреждений не имеют. Полотна металлической и деревянной с металлической облицовкой входных дверей имеют видимые деформации и местные повреждения окрасочного слоя.
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122					

14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	Неравномерная осадка фундамента, сколы и трещины в цокольной части.	Выветривание швов кладки; выпадение, частичное разрушение отдельных кирпичей наружного слоя кладки (преимущественно на участках стыков с перекрытием и оконными проемами).	Рассыхание, трещины, просадки деревянных конструкций перекрытия. Повреждения окраски, щели между досками фронтонов; сколы кромок шиферных листов кровли, ослабление креплений отдельных листов к обрешетке.	Сколы, стирание напольного покрытия в ходовых местах. Истирания, загрязнения, местные сколы и трещины стеновых и потолочных отделочных покрытий. Ослабление креплений, неисправность отдельных приборов системы электроснабжения.	Рассыхание древесины, повреждения окраски конструкций деревянных оконных и дверных проемов, покособленность оконных конструкций.
----	--	---	--	---	---	--

Техническое состояние оцениваемой недвижимости определено оценщиком с помощью метода экспертных оценок на основании шкалы, приведенной в таблице 2.2.5.

Таблица 2.2.5 – Шкала оценки технического состояния зданий и сооружений

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния	Примерная стоимость капитального ремонта, % от восстановительной стоимости
0...20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0...11
21...40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12...36
41...60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	37...90
61...80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а несущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91...120
81...100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	—

Источник: Приказ Министерства коммунального хозяйства РСФСР от 27 октября 1970 г. № 404.

Далее, в составе объекта оценки также представлены транспортные средства (поз. 16-18). Описание данного имущества представлено в таблице 2.2.6.

Таблица 2.2.6 – Описание движимого имущества (поз. 16-18) в составе объекта оценки

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Характеристики объекта оценки по данным Заказчика и результатам наружного осмотра	Группа имущества <sup>1</sup>	Состояние (экспертно)	Физический износ (экспертно)
16	Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102	2008	Грузовой изотермический фургон (будка) семейства "ГАЗель". Оснащен бензиновым двигателем рабочим объемом 2464 куб. см и мощностью 123,8 л.с. По данным Заказчика, находится в нерабочем состоянии: требует ремонта двигателя и ряда иных узлов и агрегатов, в т.ч. системы охлаждения (треснули патрубки); отсутствует аккумуляторная батарея. Следы точечной и очаговой коррозии кабины, кузова, топливного бака и иных металлических комплектующих; деформации боковых стенок и дверей кузова. Износ протектора покрышек составляет около 70%; три покрышки подлежат замене ввиду боковых трещин и разрывов. Дата выдачи ПТС - 15.07.2008.	Транспорт и спецтехника общего применения	Условно пригодное	80%
17	Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622	2007	Грузопассажирский автомобиль, созданный на основе кузова семейства моделей ВАЗ-2104 / 2105 / 2107. Оснащен бензиновым двигателем рабочим объемом 1568 куб. см и мощностью 73 л.с. На протяжении последних двух лет не использовался и находился на закрытом (гаражном) хранении, требует замены механизма сцепления и узлов тормозной системы, генератора и стартера, ремонта электрооборудования (по данным Заказчика). Аккумуляторная батарея отсутствует. На дату оценки элементы кабины и кузова (фургона) имеют многочисленные деформации и следы точечной и очаговой коррозии. Износ протектора покрышек составляет около 60%. Дата выдачи ПТС - 03.10.2007.	Транспорт и спецтехника общего применения	Условно пригодное	75%

№ п/п	Наименование	Год выпуска	Характеристики объекта оценки по данным Заказчика и результатам наружного осмотра	Группа имущества <sup>1</sup>	Состояние (экспертно)	Физический износ (экспертно)
18	Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900	2007	Грузопассажирский автомобиль-фургон семейства "ГАЗель" с цельнометаллическим кузовом. Оснащен бензиновым двигателем рабочим объемом 2464 куб. см и мощностью 140 л.с. По данным Заказчика, находится в нерабочем состоянии: требует ремонта двигателя, КПП, ряда иных узлов; отсутствует аккумуляторная батарея. Многочисленные следы коррозионного износа и местные деформации элементов цельнометаллического кузова (крыльев, порогов, заднего бампера). Износ протектора покрышек составляет около 80%. Дата выдачи первичного ПТС - 25.10.2007.	Транспорт и спецтехника общего применения	Условно пригодное	75%

<sup>1</sup> Группировка в соответствии со Справочником оценщика машин и оборудования (Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования. Под редакцией Л.А. Лейфера. Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019; далее по тексту именуется также «Справочник оценщика машин и оборудования – 2019»).

Характеристики технического состояния и величины физического износа оцениваемых транспортных средств, приведенные в таблице 2.2.6, устанавливались с учетом шкалы, приведенной в таблице 2.2.7 (источник – таблица 7.2.2 Справочника оценщика машин и оборудования – 2019), а также на основании предоставленных представителями Заказчика документов и устных разъяснений, результатов осмотра объекта оценки.

Таблица 2.2.7 – Шкала экспертных оценок технического состояния машин и оборудования, транспортных средств

Состояние оборудования	Характеристика физического состояния	Физический износ, %
Новое	Новое, установленное и еще не эксплуатировавшееся оборудование в отличном состоянии	0-5
Очень хорошее	Практически новое оборудование, бывшее в недолгой эксплуатации и не требующее ремонта или замены каких-либо частей	6-15
Хорошее	Бывшее в эксплуатации оборудование, полностью отремонтированное или реконструированное, в отличном состоянии	16-35
Удовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее некоторого ремонта или замены отдельных мелких частей, таких, как подшипники, вкладыши и др.	36-60
Условно пригодное	Бывшее в эксплуатации оборудование в состоянии, пригодном для дальнейшей эксплуатации, но требующего значительного ремонта или замены главных частей, таких, как двигатель, и других ответственных узлов	61-80
Неудовлетворительное	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов	81-90
Условно-пригодное с истекшим сроком службы	Бывшее в эксплуатации оборудование с истекшим сроком службы, пригодное для дальнейшей эксплуатации в течение срока, составляющего 5-20% от расчетного срока службы	90-95
Неудовлетворительное с истекшим сроком экономической жизни	Бывшее в эксплуатации оборудование, требующее капитального ремонта, такого, как замена рабочих органов основных агрегатов, с истекшим сроком экономической жизни и/или с полностью выработанным ресурсом	95-97,5
Негодное к применению или лом	Оборудование, в отношении которого нет разумных перспектив на продажу, кроме как по стоимости основных материалов, которые можно из него извлечь	97,5-100

Текущее использование объекта оценки (по состоянию на дату оценки, по данным Заказчика): недвижимое имущество не используется, транспортные средства находятся на хранении.

## **2.3 Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость**

### **2.3.1 Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в России и Республики Башкортостан, а также экологической обстановки региона на рынок объекта оценки**

#### **Общие тенденции**

Российскую социально-экономическую ситуацию характеризует структурная устойчивость к кризису. Данная тенденция обусловлена наличием таких проблем как:

- низкий уровень жизни;
- высокий уровень коррупции;
- проблемы межэтнического взаимодействия;
- падение уровня образования;
- ухудшение доступности важнейшей инфраструктуры;
- проблемы предпринимательской деятельности;
- экологические проблемы.

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

Региональные элиты действительно имеют большое значение в управлении субъектами Федерации, исключение составляют только Москва, Санкт-Петербург и Свердловская область, где влияние федеральных элит проявлено наиболее сильно.

#### **Обзор социально-экономической ситуации в РФ по итогам января – сентября 2021 года**

Основные экономические и социальные показатели РФ по итогам января – сентября 2021 года приведены в таблице ниже (по данным обзора Федеральной службы государственной статистики (Росстат) «Информация о социально-экономическом положении России. Январь - сентябрь 2021 года», Интернет-ссылка <https://rosstat.gov.ru/storage/mediabank/osn-09-2021.pdf>).

## I

ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ  
И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

	1 полугодие 2021 г.	В % к 1 полугодю 2020 г.	Справочно 1 полугодие 2020 г. в % к 1 полугодю 2019 г.
Валовой внутренний продукт, млрд рублей	57624,1 <sup>1)</sup>	104,8	96,6
Инвестиции в основной капитал, млрд рублей	7843,0	107,3	98,2

1) Первая оценка.

	Январь-сентябрь 2021 г.	В % к январю-сентябрю 2020 г.	Справочно январь-сентябрь 2020 г. в % к январю-сентябрю 2019 г.
Реальные располагаемые денежные доходы		104,1 <sup>2)</sup>	96,5

2) Оценка.

	Сентябрь 2021 г.	В % к		Январь- сентябрь- 2021 г. в % к январю- сентябрю 2020 г.	Справочно		январь- сентябрь 2020 г. в % к январю- сентябрю 2019 г.
		сентябрю 2020 г.	августу 2021 г.		сентябрю 2020 г. в % к сентябрю 2019 г.	августу 2020 г.	
Индекс выпуска товаров и услуг по базовым видам экономической деятельности		104,4	108,4	106,3	98,2	108,8	97,1
Индекс промышленного производства		106,8	103,5	104,7	96,6	101,4	97,4
Продукция сельского хозяйства, млрд рублей	1630,1	94,2	193,7	95,7	102,1	190,8	103,0
Ввод в действие жилых домов, млн м <sup>2</sup> общей площади жилых помещений	10,3	131,0	122,8	129,7	120,1	118,5	98,8
Грузооборот транспорта, млрд т-км	472,6	105,1	99,1	105,7	96,7	99,9	94,2
в том числе железнодорожного транспорта	217,1	102,4	98,1	104,4	99,6	97,8	96,4
Оборот розничной торговли, млрд рублей	3391,8	105,6	98,5	108,4	98,8	98,2	96,2
Объем платных услуг населению, млрд рублей	963,3	114,2	101,7	118,8	90,9	104,4	83,6
Индекс потребительских цен		107,4	100,6	106,1	103,7	99,9	103,0
Индекс цен производителей промышленных товаров		126,3	99,0	123,2	100,0	100,7	95,4
Общая численность безработных (в возрасте 15 лет и старше), млн человек	3,3	68,5	97,5	88,8	141,7	99,3	122,5
Численность официально зарегистрированных безработных (по данным Роструда), млн человек	0,9	23,8	89,1	70,9	в 5,5р.	101,2	в 2,8р.

	Август 2021 г.	В % к		Январь- август- 2021 г. в % к январю- августу 2020 г.	Справочно		январь- август 2020 г. в % к январю- августу 2019 г.
		августу 2020 г.	июлю 2021 г.		августу 2020 г. в % к августу 2019 г.	июлю 2020 г.	
Внешнеторговый оборот, млрд долларов США	69,2	160,0	93,8	137,8	76,9	97,4	82,4
в том числе:							
экспорт товаров	43,2	185,3	90,8	144,0	67,9	94,4	76,4
импорт товаров	26,0	130,6	99,1	129,2	91,0	101,1	92,5
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций:							
номинальная, рублей	52355	108,3	94,7	109,2	103,7	95,1	105,6
реальная		101,5	94,5	103,0	100,1	95,1	102,6

## Обзор социально-экономической ситуации в Республике Башкортостан по итогам января – сентября 2021 года

Основные экономические и социальные показатели Республики Башкортостан по итогам января – сентября 2021 года приведены в таблице ниже (по данным обзора территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Республике Башкортостан, Интернет-ссылка [https://bashstat.gks.ru/storage/mediabank/доклад09\\_80\\_2021.pdf](https://bashstat.gks.ru/storage/mediabank/доклад09_80_2021.pdf)).

I

## ОСНОВНЫЕ ЭКОНОМИЧЕСКИЕ И СОЦИАЛЬНЫЕ ПОКАЗАТЕЛИ

Основные показатели, характеризующие итоги января - сентября 2021г., приведены ниже:

	2021г.		2021г. в % к 2020г.		Справочно: январь-сентябрь 2020г. в % к январю-сентябрю 2019г.
	январь-сентябрь	сентябрь	январь-сентябрь к январю-сентябрю	сентябрь к сентябрю	
Оборот организаций <sup>1</sup> , млн. рублей	3164479,1	375836,1	115,5	128,0	97,2
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами <sup>1</sup> , млн. рублей	2114996,9	251888,7	121,5	131,6	91,4
Индекс промышленного производства <sup>2</sup>	x	x	104,5	106,3	96,3
Объем работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	142045,5	21083,8	100,0	99,0	93,8
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади жилых помещений	2037,8	261,3	119,9	107,7	109,6
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	131347,8	29727,1	85,9	71,7	104,5
Грузооборот автомобильного транспорта <sup>3</sup> , млн. тонно-км	1813,0	231,6	98,1	99,3	116,9
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	867223,9	112346,8	97,6	107,9	95,6
Оборот розничной торговли, млн. рублей	707231,6	86305,6	107,3	92,0	94,2
Оборот общественного питания, млн. рублей	18691,8	2427,2	112,9	100,4	76,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	178286,5	19669,2	106,5	102,4	77,8
Численность официально зарегистрированных безработных, тыс. человек (на конец периода)	x	29,8	x	23,1	в 7,0р.
Индекс потребительских цен на товары и услуги, %	105,8 <sup>4</sup>	100,7 <sup>5</sup>	106,1	107,6	103,2
Индекс цен производителей промышленных товаров (на внутрироссийском рынке), %	120,0 <sup>4</sup>	100,3 <sup>5</sup>	115,5	120,7	98,6

<sup>1</sup> В действующих ценах.<sup>2</sup> По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Обеспечение электрической энергией, газом и паром; кондиционирование воздуха", "Водоснабжение; водоотведение, организация сбора и утилизации отходов, деятельность по ликвидации загрязнений".<sup>3</sup> По организациям, не относящимся к субъектам малого предпринимательства.<sup>4</sup> Сентябрь 2021г. к декабрю 2020г.<sup>5</sup> К августу 2021г.

Показатели, разрабатываемые с месячным опозданием:

	2021г.		2021г. в % к 2020г.		Справочно: январь-август 2020г. в % к январю-августу 2019г.
	январь-август	август	январь-август к январю-августу	август к августу	
Среднемесячная начисленная заработная плата работников организаций					
номинальная, рублей	40312,1	40431,8	107,9	106,7	104,2
реальная	x	x	101,9	99,8	101,0
Сальдированный финансовый результат (прибыль минус убыток) организаций (без субъектов малого предпринимательства, кредитных организаций, государственных (муниципальных) учреждений, некредитных финансовых организаций), млн. рублей	226133,1	x	в 2,5р.	x	47,4

## **Структура управления в Республике Башкортостан. Общие тенденции в политической обстановке региона**

Исполнительная власть региона представлена Главой Республики Башкортостан (Радий Фаритович Хабиров – с 19.09.2019) и Правительством Республики Башкортостан. Законодательную власть осуществляет Государственное собрание – Курултай Республики Башкортостан (председатель – Константин Борисович Толкачёв).

В целом политическая активность жителей региона достаточно умеренная; политические события в регионе в федеральную повестку попадают не часто. Большинство центральных СМИ лояльны действующей власти; оппозиционных СМИ достаточно немного, часто они представлены неперiodическими информационными бюллетенями, распространяемыми накануне федеральных, региональных или муниципальных выборов.

### **Экологическая ситуация в Республике Башкортостан**

По данным Интернет-ссылки <https://greenpatrol.ru/ru/stranica-dlya-obshchego-reytinga/ekologicheskii-reyting-subektov-rg?tid=444>, Республика Башкортостан по итогам осени 2021 года заняла 47 место (из 85 регионов РФ) экологического рейтинга, который составляет общероссийская общественная организация «Зеленый патруль». По итогам лета 2021 года регион находился на 46 месте.

### **Связь рынка недвижимости с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами**

Анализируя ведущие общероссийские сайты бесплатных объявлений (<https://www.avito.ru>, <http://www.irg.ru>) в части раздела «Недвижимость», оценщик установил, что связи рынка недвижимости с изменением общей политической и экологической обстановки в стране и регионе не прослеживается. Однако прослеживается четкое воздействие на рынок недвижимости такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам (в том числе ипотечным) привели к уменьшению платежеспособного спроса на рынке недвижимости и падению цен.

Кроме того, согласно Интернет-странице <https://chr.rbc.ru/chr/21/05/2020/5ec6517a9a7947a77ce81470>, эпидемия коронавируса негативно повлияла практически на все сферы экономики. Рынок недвижимости не стал исключением. Эксперты уже сейчас наблюдают снижение потребительского спроса и темпов строительства.

### **Связь рынка транспортных средств с социально-экономическими, политическими и экологическими факторами**

По результатам проведенного анализа оценщиком установлено, что прослеживается четкое воздействие на рынок такого фактора, как ухудшение социально-экономической ситуации в регионе – финансовый кризис, повышение уровня безработицы, инфляция, высокие процентные ставки по кредитам привели к уменьшению объема продаж и платежеспособного спроса.

Влияние на рынок политических и экологических факторов оценщиком не выявлено.

#### **Общий вывод по разделу 2.3.1**

Изучение динамики изменения объемов предложения позволяет сделать вывод о том, что прослеживается достаточно сильное влияние социально-экономической ситуации в регионе на рынок недвижимости и рынок транспортных средств.

### **2.3.2 Определение сегментов рынка, к которым принадлежит оцениваемая недвижимость**

Под сегментацией недвижимости понимается разделение на определенные однородные группы показателей. В зависимости от назначения (направления использования) объекта недвижимости, рынок обычно разделяют на следующие сегменты:

- жилая недвижимость (многоквартирные, односемейные дома, квартиры и комнаты);
- коммерческая недвижимость (офисные, торговые, производственно-промышленные, торговые, складские здания, гостиницы, рестораны);
- промышленная недвижимость (промышленные предприятия, здания НИИ);

- незастроенные земельные участки различного назначения (городские земли, сельскохозяйственные и охотничьи угодья, заповедники, зоны разработки полезных ископаемых);
- недвижимость специального назначения (объекты, имеющие ограничения по их использованию в силу специфики конструктивных характеристик, например церкви, аэропорты, тюрьмы и др.).

Земельные участки в составе поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15 объекта оценки принадлежат к сегменту участков из категории земель населенных пунктов. Здания в составе поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14 объекта оценки принадлежат к сегменту коммерческой недвижимости офисно-торгового / административно-бытового / свободного назначения.

### **2.3.3 Рынок коммерческой недвижимости Илишевского района Республики Башкортостан. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости**

Илишевский район расположен в северо-западной части Башкортостана. Он граничит с Чекмагушевским, Дюртюлинским, Краснокамским, Бакалинским районами республики и Актанышским районом Республики Татарстан. Общая протяженность границ составляет 332,5 километра. Площадь территории района – 198053 гектара.

В составе района 87 населенных пунктов, объединенных в 22 сельских поселения. По состоянию на 01.01.2021 численность постоянного населения района составила 31121 человек.

Районный центр – село Верхнеяркеево – расположен на пересечении автомагистрали федерального значения Уфа-Казань (М7). Пропускная способность магистрали более 500 единиц в час, не менее 15 тысяч автомобилей в сутки. Ближайшая узловая железнодорожная станция в станции Буздяк – 160 км., пристань на реке Белая п. Груздевка – 40 км.

В структуре регионального хозяйства основными отраслями экономики территории являются агропромышленный комплекс, обрабатывающие производства, строительство, операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг. Район специализируется на возделывании зерновых культур, разведении скота мясомолочного направления, развито пчеловодство. В ряде хозяйств района выращиваются элитные семена. Все хозяйства обеспечиваются высококачественными семенами, зернофуражом. В потребном объеме выдается населению зерна. В животноводстве большая работа ведется по наращиванию поголовья скота, увеличению производства молока и мяса.

Далее становится необходимым провести анализ рынка, на результатах которого будут основываться дальнейшие рассуждения и выводы. При проведении рыночного анализа были использованы следующие данные:

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 274 с.;

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 312 с.;

- Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с.;

- ценовая информация, представленная на сайтах бесплатных объявлений в разделе «Недвижимость» (<http://www.avito.ru>, <https://www.domofond.ru>, <https://vsn.ru>, <https://www.cian.ru>), на сайтах агентств недвижимости;

- официальный сайт Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов (<http://torgi.gov.ru>).

В законодательных, нормативных и методических документах применяется классификация недвижимости по различным основаниям, в том числе по физическому статусу и назначению. По физическому статусу выделяют: земельные участки; здания, строения и сооружения; помещения. В свою очередь, по назначению здания и помещения разделяют на жилые и нежилые. В рамках жилой недвижимости особо выделяют квартиры в многоквартирных жилых домах, а также индивидуальные дома усадебного типа.

В настоящее время отечественный рынок недвижимости находится в стадии длительного становления. Первичный рынок, начало которому положила массовая приватизация, не сформировался, в том числе из-за трудностей при выкупе земельных участков под предприятиями и строениями. Неполноценность имеющихся у владельцев прав на объекты недвижимости (без прав собственности на земельный участок) не позволяет финансировать их развитие посредством ипотечного кредитования, создает препятствия для инвесторов.

Государственные органы, обладая властными полномочиями и фактической монополией на землю, могут устанавливать арендаторам условия договоров с непрогнозируемым экономическим эффектом. Административная аренда земли делает землепользователя бесправным перед возможными решениями властей. Каждый проект застройки превращается в долгий процесс переговоров и согласований с множеством инстанций при отсутствии четких норм, гарантирующих прозрачность процедур и объективность решений. Используются устаревшие рычаги административного управления и контроля над рынком недвижимости: внеконкурсное предоставление участков, преобладание государственной и муниципальной аренды, совмещение государственных функций с коммерческой деятельностью, которые деформируют структуру землепользования, не позволяют ввести механизмы эффективного использования недвижимости.

Что касается прав на участки, расположенные в Илишевском районе Республики Башкортостан и предназначенные для нежилой застройки, то их предложение достаточно ограничено и рынок неактивен. Подобные участки зачастую имеют значительные площади и, как правило, не пользуются устойчивым спросом. В данной ситуации в качестве аналогов были использованы участки из категории земель населенных пунктов, предназначенные для иных видов использования (в том числе, под индивидуальное жилое строительство (ИЖС)). Информация об обозначенных предложениях земельных участков приведена в таблице ниже.

Таблица 2.3.3.1 – Описание потенциальных аналогов оцениваемых земельных участков (поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15)

Характеристика	Аналоги				
	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	<a href="https://bashkortostan.afy.ru/ilishevskiy-rayon-novokuktovo/kupit-uchastok/20003780948">https://bashkortostan.afy.ru/ilishevskiy-rayon-novokuktovo/kupit-uchastok/20003780948</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/su-burban/255044134/">https://ufa.cian.ru/sale/su-burban/255044134/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/su-burban/259678308/">https://ufa.cian.ru/sale/su-burban/259678308/</a>	<a href="https://100real.ru/verhneyarkeevoprodam-zemlyu-poseleniy-izhs-ilishevskiy-r-n-s-ishkarovo-ul-lenina-42-9479832">https://100real.ru/verhneyarkeevoprodam-zemlyu-poseleniy-izhs-ilishevskiy-r-n-s-ishkarovo-ul-lenina-42-9479832</a>	<a href="https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-isanbaevo/sale-land-lot/39739228-10-0-sot-80000-rub-ul-sadovaya-verhneyarkeevo">https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-isanbaevo/sale-land-lot/39739228-10-0-sot-80000-rub-ul-sadovaya-verhneyarkeevo</a>
Продавец / организатор торгов	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Вид объекта	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)
Назначение (разрешенное использование) участка	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения	105 000р.	200 000р.	70 000р.	150 000р.	80 000р.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	1237	2000	1400	2800	1000
Цена в расчете на 1 м <sup>2</sup>	84,88р.	100,00р.	50,00р.	53,57р.	80,00р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения (сделки)	01.11.2021	21.09.2021	21.09.2021	06.11.2021	05.05.2021
Условия рынка	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Местоположение	Республика Башкортостан, Илишевский район, д. Новокуктово, ул. Набережная, д. 20. Кадастровый номер: 02:27:120502:138	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Тупеево	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Карабашево	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Ишкарово, ул. Ленина 42	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Исанбаево ул. Садовая
Расположение относительно красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии
Наличие инженерных благоустройств	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	-	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)

Рыночная стоимость прав на земельные участки складывается в процессе взаимодействия спроса и предложения. Взаимодействие спроса и предложения выражает взаимозависимость между растущей потребностью в земельных участках в процессе социально-экономического развития общества и природной ограниченностью их предложения.

Спрос и предложение на земельные участки формируются под влиянием многочисленных факторов, которые можно разделить на четыре группы.

Первая группа – экономические факторы, зависящие от макроэкономического состояния и экономической ситуации в регионе. На величину спроса на землю, прежде всего, влияют:

- уровень занятости населения;

- величина доходов и цен;
- доступность внешних источников финансирования (степень развития ипотеки, стоимость кредита);
- издержки по оформлению и регистрации сделок.

На величину предложения земли оказывают влияние:

- число предлагаемых участков земли;
- затраты на освоение и производство строительных работ;
- налоги с продаж.

Вторая группа – социальные и демографические факторы:

- численность и плотность населения в данном регионе;
- возрастной и профессиональный состав, миграция населения, размер семьи и др.

Третья группа – факторы, обусловленные государственным регулированием рынка земли:

- правовое регулирование земельного рынка на федеральном и региональном уровне;
- территориально-экономическое зонирование;
- политика государства в области налогообложения, ценообразования, кредитования, инвестиций.

Четвертая группа – факторы, отражающие физические характеристики участка и влияние окружающей среды (местоположения):

- природно-климатические условия, продолжительность времен года, водный режим;
- физические характеристики участка (тип почвы, рельеф, форма участка);
- подверженность района местоположения земельного участка негативным воздействиям:

а) природных факторов: затопления, засуха, оползни, землетрясения, сильные ветры, чрезмерная влажность;

б) экологических факторов: изменение химических свойств атмосферы, почвы и воды, электромагнитное и радиационное излучение, повышенный уровень шума, изменение естественной освещенности и др.;

в) несовместимых вариантов землепользования, например промышленная зона, находящаяся рядом с жилой застройкой.

При кадастровой оценке земель поселений учитывается влияние следующих групп факторов:

- удаленность участка от центра города, объектов культуры и бытового обслуживания общегородского значения;

- обеспеченность централизованным инженерным оборудованием и благоустройством территории, транспортная доступность к местам приложения труда;

- уровень развития сферы культурно-бытового обслуживания населения в пределах участка, микрорайона, квартала;

- историческая ценность застройки, эстетическая и ландшафтная ценность территории;

- состояние окружающей среды, санитарные и микроклиматические условия;

- инженерно-геологические условия строительства и степень подверженности территории разрушительным природным и антропогенным воздействиям;

- рекреационная ценность территории.

Сложность анализа спроса зависит от целевого использования земельного участка и возрастает по мере перехода от незастроенных участков к уже освоенным городским территориям.

Кроме вышеперечисленных объективных (внешних) факторов, спрос на городские земли подвержен воздействию и субъективных факторов (вторичный спрос). К ним относятся: особый интерес покупателей к данному объекту, который объясняется, например интересом к примыкающему участку земли, воздействие рекламы, особые условия продавца или покупателя (ограничения во времени, схемы финансирования сделки и др.), стремление покупателя к монополии на данном сегменте рынка.

Соотношение спроса и предложения определяет текущий уровень цен на земельные участки. На земельном рынке возможны три ситуации. Если спрос равен предложению, то цены близки к общественно-нормальному уровню. Когда спрос превышает предложение, появляются спекулятивные ожидания, и цены продажи земельных участков растут. Возникает опасность протекционизма и коррупции. Наконец, если предложение превышает спрос, то цены снижаются, и земельный рынок приходит в депрессивное состояние.

Вследствие неразвитости земельного рынка в России и наличия многочисленных ограничений на всех уровнях административной власти цены на земельные участки не всегда в полной мере отражают соотношение спроса и предложения (источник информации <http://www.cons-s.ru/articles/68>).

По результатам анализа рынка и с учетом действующей оценочной практики, были выделены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения) земельных участков.

1. Передаваемые права собственности. Наличие тех или иных ограничений (обременений) прав собственности (отсутствие права на распоряжение объектом, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

Например, при прочих равных условиях земельный участок, принадлежащий на праве собственности,

будет стоить дороже аналогичного участка, принадлежащего пользователю на праве аренды (пользования) (Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 312 с.; далее по тексту именуется «Справочник оценщика земельных участков – 2020»):

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

2. Условия финансовых расчетов (финансирования сделки). При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее кредитования самим продавцом, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

3. Условия продажи (чистота сделки) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Например, цена может измениться в случае аффилированности покупателя и продавца, срочности и вынужденности продажи и т.д.

4. Условия рынка (изменение цен на рынке с течением времени, скидки к ценам предложений):

Дата продажи. Уровень цен на рынке изменяется с течением времени, в том числе под действием инфляции и факторов спроса и предложения.

Скидка на торг. Анализ рынка земли показывает, что цены реальных сделок на рынке обычно несколько ниже предложения. Продавец, как правило, включает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно данным Справочника оценщика земельных участков – 2020, средняя скидка на торг для земельных участков под различные виды застройки составляет:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	12,0%	10,4%	13,6%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	10,1%	8,7%	11,5%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	16,4%	13,4%	19,5%
4.1. Земельные участки под МЖС	11,1%	9,8%	12,5%
4.2. Земельные участки под ИЖС	9,7%	7,2%	12,2%
5. Земельные участки под объекты рекреации	14,1%	12,8%	15,4%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	11,3%	9,5%	13,1%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Если рассматривать рынок аналогичных земельных участков сельских населенных пунктов Республики Башкортостан, то по результатам рыночного анализа, он охарактеризован как неактивный (с учетом градации согласно Справочнику оценщика земельных участков – 2020):

Под **активным** понимается рынок, характеризующийся высоким уровнем торговой активности, небольшим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, присутствием на рынке достаточного количества продавцов и покупателей, конкуренцией и достаточно большим объемом совершаемых сделок. Активный рынок включает ликвидные объекты, характеризующиеся большим спросом, прежде всего, объекты жилой, офисной и торговой недвижимости, расположенные в больших городах, объекты производственной и складской недвижимости, находящиеся в крупных промышленных центрах, земельные участки в зонах отдыха и другие объекты, пользующиеся большим спросом.

Под **неактивным** понимается рынок, характеризующийся низким уровнем торговой активности, большим разбросом цен на подобные объекты недвижимости, ограниченным количеством продавцов и редкими сделками. Неактивный рынок включает объекты, не пользующиеся спросом, прежде всего, коммерческие объекты, находящиеся в отдаленных районах и небольших населенных пунктах. Сюда могут быть отнесены крупнейшие и дорогостоящие имущественные комплексы, а также объекты недвижимости, характеризующиеся крайне ограниченным количеством потенциальных покупателей.

5. Назначение. Также в формировании стоимости земельных участков немаловажную роль играет назначение (разрешенное использование) участка. Как правило, участки, отведенные под строительство объектов офисно-торгового и административно-бытового назначения (в эту же группу можно также

отнести участки под размещение кафе, гостиниц, спортзалов и т.п.) при прочих равных стоят дороже участков под размещение объектов производственно-складского, обслуживающего и иного сходного назначения. Коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования, приведены в следующей таблице Справочника оценщика земельных участков – 2020:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,66	1,00

6. Местоположение. Естественно, объекты, расположенные в районах с развитой инфраструктурой, вблизи транспортных магистралей и деловых центров, при прочих равных условиях стоят дороже; предложение подобных объектов ограничено.

Важной задачей при оценке недвижимости является установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен и арендных ставок на недвижимость между различными зонами в регионе. В таблицах ниже приведены аналитический вариант зонирования территорий регионов, а также сами коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен земельных участков под офисно-торговую застройку в зависимости от их расположения в той или иной зоне региона (Справочник оценщика земельных участков – 2020):

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

офисно-торговая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

7. Также важной характеристикой местоположения для земельных участков под офисно-торговую застройку выступает расположение на т.н. «красной линии»:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

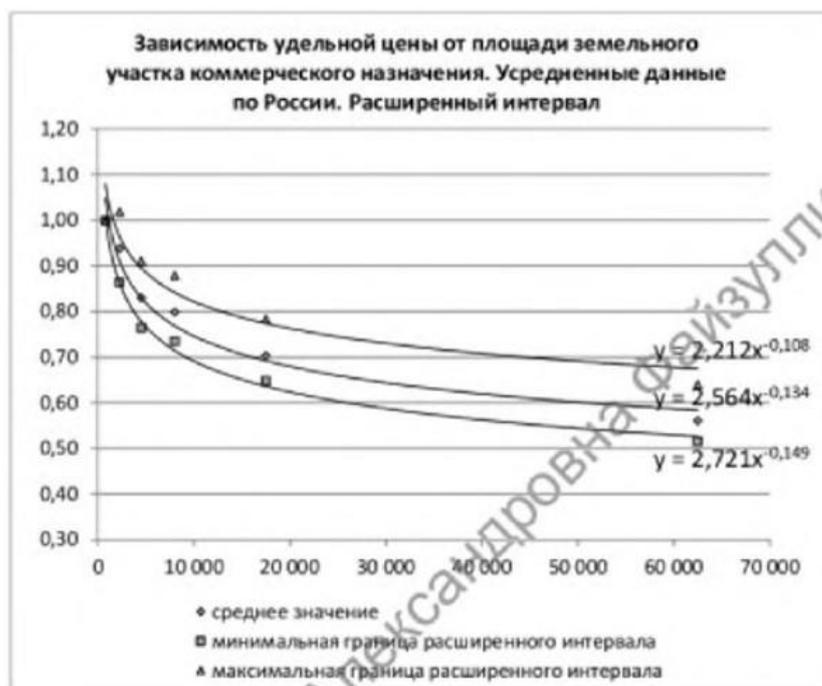
8. Масштаб. Что касается влияния на стоимость земельных участков фактора масштаба, то Справочник оценщика земельных участков – 2020 предлагает воспользоваться следующей формулой для определения корректировки:

$$K_{\text{масштаб}} = (S_{\text{ОО}} / S_{\text{ОА}})^Y,$$

где  $S_{\text{ОО}}$  и  $S_{\text{ОА}}$  – соответственно, площадь объекта оценки и объекта-аналога;

$Y$  – коэффициент торможения, определяемый на основе степенной модели снижения цены (арендной ставки) земельного участка от его площади.

Для целей оценки использовалась следующая степенная модель, актуальная на октябрь 2020 г. для земельных участков коммерческого назначения (приведены данные, усредненные по городам России; среднее значение коэффициента торможения  $Y$  составляет  $-0,134$ ):



9. Коммуникации. Участки, обеспеченные всеми благоустройствами, при прочих равных условиях стоят дороже. Количественное влияние данного фактора на цену земельных участков под офисно-торговую застройку отражено в следующей таблице Справочника оценщика земельных участков – 2020:

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

Для рынка земельных участков коммерческого назначения в целом характерен большой разброс цен предложений, что объясняется стихийностью рынка, а также отсутствием у собственников четкого понимания относительно реальной стоимости земель. По результатам анализа, цены на земельные участки под коммерческую застройку обычно незначительно снижаются к концу года (ноябрь-декабрь).

Отметим, что в настоящее время государство и муниципалитеты остаются одними из основных собственников земель под нежилую застройку; они обычно не отчуждают участки, а предоставляют их в аренду. Как правило, в аренду предоставляются земли, занятые зданиями и сооружениями, т.е. преобладает аренда застроенных земельных участков.

Что касается улучшений – расположенных на земельных участках объектов – то здесь имеют место сильные контрасты и неравноценность рынка по разным регионам страны, его секторам и видам недвижимости. Указанное утверждение справедливо и для населенных пунктов Республики Башкортостан, характерной чертой рынка недвижимости которых является наличие значительных диспропорций в уровне развития отдельных его секторов.

В формировании стоимости коммерческой недвижимости немаловажную роль играет функциональное

назначение объекта. Как правило, помещения сферы торговли и бытового обслуживания (салоны красоты, рестораны и кафе) стоят дороже прочих. Предложение подобных объектов велико, но также и достаточен спрос на них. Более низкую цену запрашивают за помещения, предназначенные для расположения складов, гаражей и производств. Они, как правило, имеют значительную площадь, и покупатель зачастую вынужден приобретать в собственность объекты с большей площадью, чем требуется. Указанные объекты зачастую расположены вдали от центральной части населенных пунктов.

Фактические данные за 2021 год о ценах сделок / предложений с объектами коммерческой недвижимости, расположенными в населенных пунктах Илишевского района Республики Башкортостан и сопоставимыми с оцениваемыми зданиями, приведены в таблице ниже.

Таблица 2.3.3.2 – Описание потенциальных аналогов оцениваемых зданий (поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14)

Характеристика	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	24.07.2021	13.10.2021	02.11.2021	01.02.2021
Продавец / организатор торгов	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящие нежилые здания с земельными участками
Назначение объекта	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торгово-офисное здание
Местоположение	Республика Башкортостан, Илишевский район, Черекулевский с/с, д. Верхнечерекулево, улица М. Гафури, дом № 25.	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Верхнеяркеево, ул. 50 лет Октября, д. 42/2	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Базитамакский, с. Базитамак, ул. Ленина, д. 186	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Верхнеяркеево, ул. Механизаторская
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Материал стен	Кирпич	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Общая площадь, м <sup>2</sup>	197,7	77,2	125	112
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	248	61	451	887
Состояние отделки	Требуется капитальный ремонт	Отделка "стандарт"	Отделка "эконом"	Отделка "стандарт"
Техническое состояние	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения / сделки	786 600р.	1 650 000р.	1 600 000р.	2 900 000р.
Источник информации (Интернет-ссылка)	<a href="https://ufa.kupipro dai.ru/realty/verhneyarkeev o_kommercheskaya_zdanie_magazina_6364847">https://ufa.kupipro dai.ru/realty/verhneyarkeev o_kommercheskaya_zdanie_magazina_6364847</a>	<a href="https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-respublika-bashkortostan-2/ry-ilishevskiy-rayon-774/g-selo-verhneyarkeev o-1023/ul-ulica-50-let-oktyabrya-79558/c-kommerciya/t-prodam/4290221-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-78-m">https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-respublika-bashkortostan-2/ry-ilishevskiy-rayon-774/g-selo-verhneyarkeev o-1023/ul-ulica-50-let-oktyabrya-79558/c-kommerciya/t-prodam/4290221-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-78-m</a>	<a href="https://bashkortostan.afy.ru/ilishevskiy-rayon-bazitamak/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000501171">https://bashkortostan.afy.ru/ilishevskiy-rayon-bazitamak/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000501171</a>	<a href="https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-verhneyarkeev o/sale-free-appointment/34713794-112-0-m-2900000-rub-ul-mehanzatorskaya">https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-verhneyarkeev o/sale-free-appointment/34713794-112-0-m-2900000-rub-ul-mehanzatorskaya</a>

По результатам анализа рынка и с учетом действующей оценочной практики, были выделены следующие основные ценообразующие факторы (элементы сравнения) аналогичных объектов недвижимости. Во-первых, это параметры самих сделок (предложений) недвижимости.

1. Передаваемые права собственности. Наличие тех или иных ограничений (обременений) прав собственности (отсутствие права на распоряжение объектом, наличие сервитута и т.п.) объективно снижает стоимость объекта недвижимости, а, следовательно, и цену продажи.

2. Условия финансовых расчетов (финансирования сделки). При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее кредитования самим продавцом, отсрочки платежа, дробности платежей) цена, по которой осуществляется сделка, меняется.

3. Условия продажи (чистота сделки) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Например, цена может измениться в случае аффилированности покупателя и продавца, срочности и вынужденности продажи и т.д.

4. Условия рынка (изменение цен на рынке с течением времени, скидки к ценам предложений):

Дата продажи. Уровень цен на рынке изменяется с течением времени, в том числе под действием инфляции и факторов спроса и предложения.

Скидка на торг. Анализ рынка коммерческой недвижимости показывает, что цены реальных сделок на рынке несколько ниже цен предложения. Согласно Справочнику оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л.

А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с. (далее именуемому «Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2020»), размер скидки на уторговывание составляет:

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	9,6%	5,5%	13,7%
2. Офисные объекты класса С и ниже	9,6%	5,2%	14,1%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	8,9%	4,4%	13,3%
4. Стрит-ритейл	9,8%	5,0%	14,6%
5. Объекты свободного назначения	10,8%	5,9%	15,6%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,3%	7,0%	17,5%

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Если рассматривать рынок коммерческой недвижимости сельских населенных пунктов Республики Башкортостан, то по результатам рыночного анализа, он охарактеризован как неактивный.

Далее, приведем анализ влияния характеристик самих помещений на их цену.

Местоположение. Важной задачей при оценке недвижимости является установление коэффициентов, характеризующих соотношение цен и арендных ставок на недвижимость между различными зонами в регионе. Справочник оценщика офисно-торговой недвижимости – 2020 предлагает следующий аналитический вариант зонирования территорий регионов и сами коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен офисно-торговых объектов в зависимости от их расположения в той или иной зоне регионов:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.л.)	V

цены	аналог				
	I	II	III	IV	V
объект оценки I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Также важной характеристикой местоположения для административно-бытовых и офисно-торговых объектов выступает расположение на т.н. «красной линии»:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

На цену недвижимости оказывают влияние и другие факторы, в том числе:

- техническое состояние (срок эксплуатации, уровень отделки, необходимость ремонта);
- наличие подъездных путей, характер помещения (встроенное, пристроенное или отдельно стоящее);
- размеры и имеющиеся права на земельный участок.

Далее приведем значения корректирующих коэффициентов по различным ценообразующим факторам на рынке купли-продажи коммерческой недвижимости, обозначенные в Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2020:

### Тип помещения

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена</b>			
Отношение удельной цены встроенного помещения к удельной цене такого же отдельно стоящего объекта с земельным участком в пределах площади застройки	0,90	0,89	0,91

### Материал стен

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

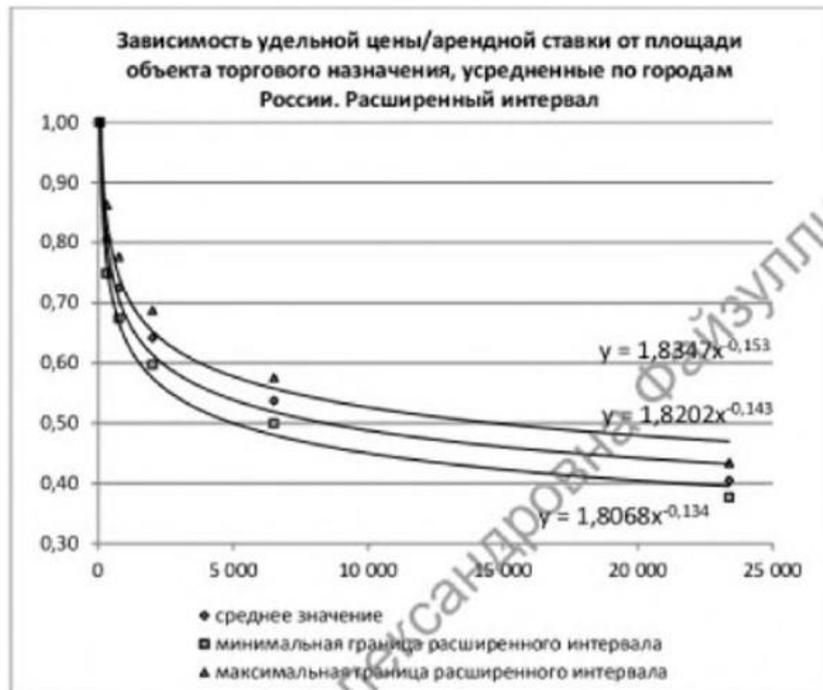
### Состояние отделки / необходимость ремонта

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметического ремонта	отделка «эконом»	отделка «стандарт»	отделка «премиум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косметического ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

### Физическое состояние объекта

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

### Масштаб



При определении поправки на состояние отделки / необходимость ремонта оценщик основывался на следующей классификации по видам ремонта, приведенной в Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2020:

Вид ремонта	Характеристика
Косметический	Характеризуется незначительными изменениями в планировке и небольшими затратами на замену полов, стен, оконных и дверных блоков, сантехнических устройств. Косметический ремонт офисно-торговых помещений, как правило, включает в себя: демонтаж старого стенового, напольного, покрытия, шпательвание стен с последующей окраской и/или оклейкой обоями под покраску, монтаж потолков армстронг; окраску окон, дверей, труб и радиаторов отопления; изготовление декоративных коробов, проводка новой электрики или частичная замена существующей (если состояние текущей проводки позволяет это сделать).
Эконом	Ремонт офисно-торговых помещений эконом-класса предполагает выполнение минимального объема работ, которых будет достаточно для того, чтобы все инженерные системы функционировали, а помещения соответствовали нормам охраны труда и могли использоваться для нормальной работы. Ремонт эконом-класса включает в себя: снятие старых покрытий, замену сантехники, дверей, окон (при необходимости); отделочные работы (ремонт офиса быстро делается только в том случае, когда это позволяет технология монтажа выбранных материалов); монтаж потолочных систем; укладку напольных покрытий. При этом на каждом из выполняемых этапов будут использоваться недорогие, простые в работе материалы.

Вид ремонта	Характеристика
Стандарт	Класс ремонта «Стандарт» включает в себя намного больший объем выполняемых работ по сравнению с ремонтом класса «Эконом». Данный класс ремонта относится к капитальному ремонту помещений. Сюда относятся такие работы, как перепланировка помещений, монтаж разно-уровневых потолков и полов, либо разборка существующих, монтаж новых перегородок. Помимо этого может (при необходимости) производиться полная замена электрических проводов, электрики, водопроводных, отопительных и канализационных труб, оштукатуривание, шпателька поверхностей, окраска либо оклейка обоями, выравнивание полов, облицовка поверхностей керамической плиткой и многие другие работы также входят в состав ремонта.
Премиум	Премиум представляет собой комплексные работы по реализации проекта реконструкции и отделки помещений. В его разработке, как правило, принимает участие профессиональный дизайнер, который сможет учесть все тонкости и особенности работы офисно-торгового объекта, пожелания клиента, внести изменения в оформление помещения в соответствии с изменениями в корпоративной политике компании. Премиум ремонт класса включает в себя всё, от зонирования помещений до изменения формы оконных проёмов, всё, что может потребоваться для создания эффективной работающих систем, надёжных конструкций и оригинального интерьера.

Отметим, что наибольшей ликвидностью и стоимостью обладают объекты небольшой площади (до 100 кв.м.), срок экспозиции подобных помещений может составлять менее 12 месяцев; более масштабные помещения продаются / сдаются в аренду очень долго (до года и более), и их собственник для успешной продажи зачастую вынужден значительно снижать цену / арендную ставку. Типичными покупателями и арендаторами нежилой недвижимости, аналогичной оцениваемой, являются организации и индивидуальные предприниматели, планирующие использовать подобные объекты в личных либо коммерческих целях. При этом типичным условием аренды офисно-торговой недвижимости является включение в арендную плату коммунальных платежей.

В целом же можно отметить, что рынок коммерческой недвижимости в сельских населенных пунктах Республики Башкортостан характеризуется довольно умеренной степенью развитости.

### 2.3.4 Рынок легковых автомобилей и легких коммерческих автомобилей (LCV)

При подготовке раздела использовалась информация, приведенная на Интернет-страницах <https://www.avtostat-info.com/News/10787>, <https://www.avtostat-info.com/News/10788>, <https://www.avtostat-info.com/News/10781>, <http://www.napinfo.ru/press-releases/rynok-novykh-kommercheskikh-i-legkovykh-avtomobiley-v-yanvare-sentyabre-2021-g>.

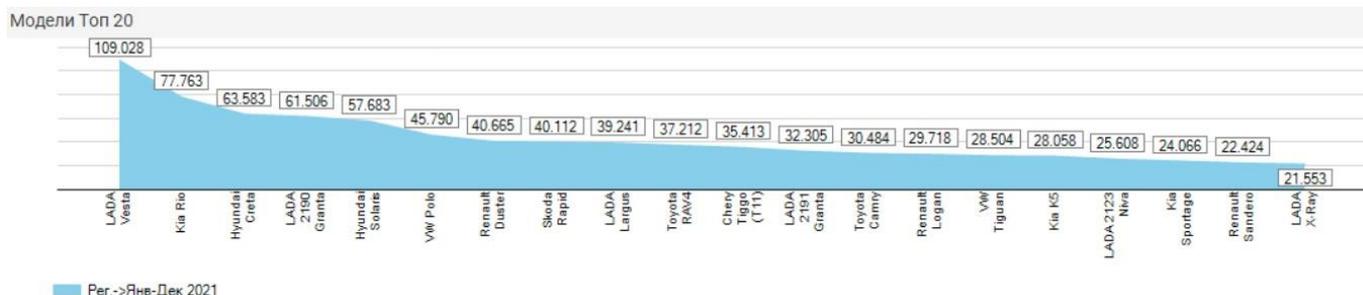
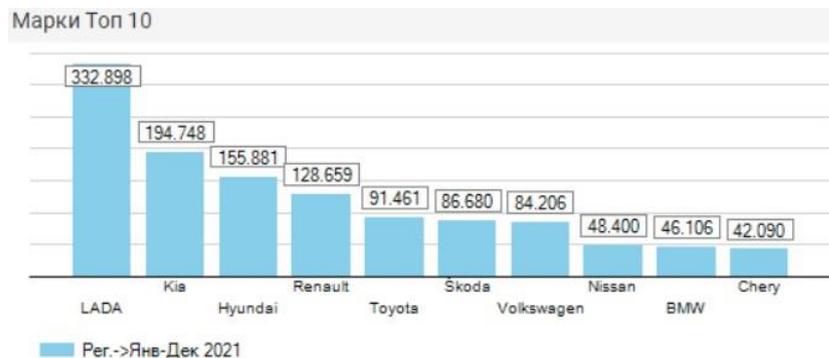
Согласно отчету компании «Автостат Инфо», в 2021 году в РФ было зарегистрировано 1 483 444 новых легковых авто, что на 3,5% превышает результат 2020 года – 1 433 956 ед.

В этот период на 3,2% с 1 101 883 до 1 137 227 ед. увеличились продажи иномарок. При этом продажи отечественных машин выросли больше, на 4,3%, с 332 073 до 346 217 авто соответственно. По итогам года доли между этими сегментами распределились как 76,7% и 23,3%.

Отметим также, что после того, как в ноябре авторынок показал спад продаж в сравнении с октябрём 2021 года (с 114 579 до 98 339 ед.), показатели реализации в декабре 2021 года выросли до 132 896 ед. Тем не менее такой результат оказался на 12,4% ниже продаж за декабрь 2020 года (151 743 авто).

Лидер годового рейтинга, марка Lada, продала на авторынке страны за 2021 год 332 898 легковушек, улучшив продажи 2020 года (320 884 ед.) на 3,7%. KIA реализовала 194 748 машин, на 2% меньше, чем за предыдущий год (198 456 ед.). Продажи Hyundai «просели» на 2% с 158 718 до 155 881 ед. Renault в годовом рейтинге вышел на 4-е место, показав прирост на 1,7% с 126 523 до 128 659 ед. Toyota заняла последнее место в годовом топ-5 с результатом 91 461 проданный автомобиль, что на 8% больше продаж за 2020 год (84 666 ед.).

Шестую строчку в годовом рейтинге заняла марка Skoda (86 680 проданных машин, -2,8%), седьмую – Volkswagen (84 206 авто, -15%), а восьмым стал Nissan (48 400 ед., -14,2%). Два последних места в топ-10 марок авторынка РФ в 2021 году заняли BMW (46 106 ед., +9,4%) и Chery (42 090 ед., +248,4%), включая и продажи суббренда Exeed.



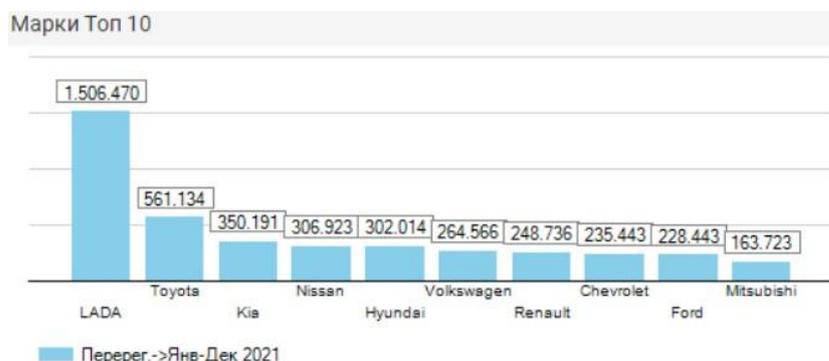
На 25% в 2021 году в сравнении с 2020 годом увеличился рынок автомобилей с пробегом в России. По данным «Автостат Инфо», было перепродано 6 055 327 машин, а за весь 2020 год – 4 850 039 ед.

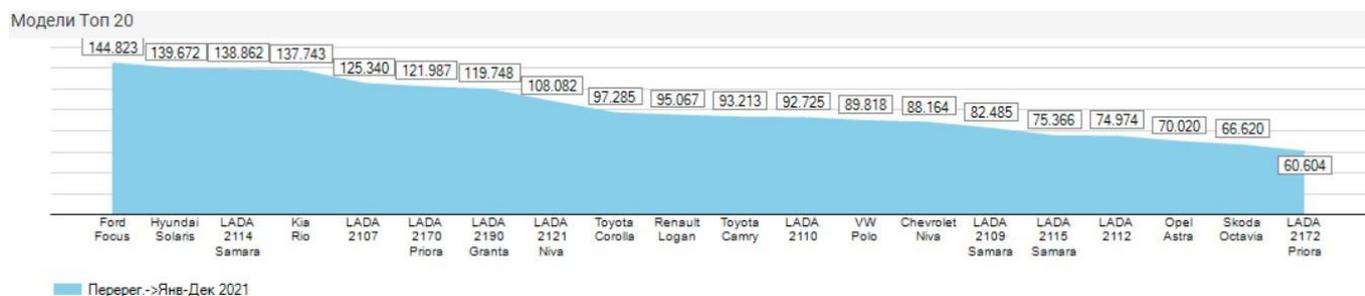
Рост продаж в сегменте иномарок с пробегом оказался выше годовой динамики рынка б/у российских машин. Всего за прошлый год покупатели перепродали 4 311 663 иномарки, на 27% больше, чем за 2020 год – 3 389 687 ед. За тот же период перепродажи в сегменте российских легковушек выросли на 19,4% с 1 460 352 до 1 743 664 авто.

Кстати, и в последний месяц 2021 года рынок б/у машин показал заметный рост в годовом сравнении. Показатели реализации таких авто увеличились в сравнении с 2020 годом на 16,8% с 474 849 до 554 541 ед. В течение 2021 года пиковые значения рынка авто с пробегом пришлось на сентябрь и октябрь, когда перепродажи составили соответственно 606 818 и 605 818 ед. авто.

Перепродажи легковых автомобилей Lada за прошлый год увеличились на 19% к 2020-му, то есть с 1 267 211 до 1 506 470 ед. Toyota вышла на второе место общего топ-10 марок рынка авто с пробегом и при этом стала лидером среди иномарок. В указанный период перепродажи автомобилей Toyota возросли на 83,6% к 2020 году, то есть с 305 602 до 561 134 ед. KIA заняла третье место, показав прирост перепродаж на 20% с 292 374 до 350 191 ед. На 35,6% в тот же период увеличились перепродажи «Ниссанов», с 226 343 до 306 923 ед. Hyundai замыкает топ-5 брендов рынка авто с пробегом с результатом 302 014 перепроданных машин, что на 20% выше результатов за 2020 год (252 159 авто).

Среди наиболее успешных марок вторичного авторыннка РФ в 2021 году представлены также: Volkswagen – 264 566 ед. (+18%), Renault – 248 736 авто (+18,5%), Chevrolet – 235 443 машины (+12,5%), Ford – 228 443 автомобиля (+11,4%) и Mitsubishi – 163 723 ед. (+19,5%).





В январе-сентябре 2021 г. на российском рынке было продано 98,1 тыс. ед. LCV, что на 30,4 % больше, чем в АППГ. Доля LCV иностранных марок в январе-сентябре 2021 г. увеличилась на 6,2% по сравнению с тем же периодом 2020 г. и составила 37,6% рынка. Продажи LCV иностранных и российских брендов увеличились на 56,5% и 18,5% соответственно.

Структура рынка новых LCV по происхождению бренда, январь-сентябрь 2020-2021 гг.

Происхождение бренда	Количество, тыс. ед., 2020	Доля, %, 2020	Количество, тыс. ед., 2021	Доля, %, 2021	Прирост / убыль в количестве, %	Прирост / убыль в доле, %
Российские	51,6	68,6	61,2	62,4	18,5	-6,2
Иностранные	23,6	31,4	36,9	37,6	56,5	6,2
<b>Всего</b>	<b>75,2</b>	<b>100,0</b>	<b>98,1</b>	<b>100,0</b>	<b>30,4</b>	<b>0,0</b>

Источник: данные АЕБ, Росстат, ФТС, производителей; анализ Russian Automotive Market Research

В целом 2021 год российский авторынок завершил с приростом продаж на 4,3%. Всего за год было продано 1 666 780 легковых автомобилей и легких коммерческих автомобилей (LCV), что на 4,3% больше, чем за 2020 год (1 598 825 ед.).

Авторынок показал положительный результат несмотря на то, что продолжительный период времени автомобильные продажи в стране падали. Не стал исключением и декабрь 2021 года, когда годовой спад продаж достиг 20%; в количественном выражении результат сократился с 166 666 до 133 470 ед. авто.

По словам Томаса Штэрцель, председателя Комитета автопроизводителей АЕБ, положительные показатели 2021 года обусловлены динамикой роста только второго квартала в сравнении с аналогичным периодом 2020 года, на который оказал сильное влияние локдаун. «Негативная тенденция последних двух кварталов 2021 завершилась огромным снижением на 19,9% в декабре, когда было продано всего 133 470 автомобилей, – прокомментировал г-н Штэрцель. – Все это – результат негативного влияния на рынок глобальных факторов, таких как дефицит электронных компонентов, проблемы с логистикой, разрыв цепочек поставок, рост стоимости материалов и т.д. Признаков скорого улучшения ситуации не наблюдается».

Согласно прогнозу АЕБ, если негативные факторы не будут устранены в течение основной части 2022 года, прирост автомобильных продаж составит +3,3% при общем объеме продаж легковых и легких коммерческих автомобилей (LCV) в 1 722 000 единиц.

На вторичном рынке транспортные средства, аналогичные оцениваемым, реализуются частными и юридическими лицами в основном через многочисленные Интернет-сайты (на которых продавцы имеют возможность разместить предложения о продаже транспорта и техники с фотографиями и подробным описанием), а также газеты бесплатных объявлений, информационно-развлекательные газеты.

Отметим, что продавец подержанного имущества, как правило, включает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно данным издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году, средние значения скидок на торг для различных групп имущества составляют:

**Средние значения и доверительные интервалы для скидки «на торг» в процентах  
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Основными ценообразующими параметрами помимо марки и модели транспортных средств выступают техническое состояние, зависящее от возраста и условий эксплуатации, комплектация, мощность двигателя и т.д.

Кроме того, на рынке движимого имущества действует «эффект выноса товара за двери магазина», который изучается в маркетинге и впервые обоснован Майклом Портером. Так, существуют различные (в том числе психологические) факторы, из-за которых при прочих равных условиях покупатель предпочтет приобрести новый товар непосредственно у самого производителя либо у торгового представителя, нежели «с рук».

По мнению Майкла Портера, такое обесценение товара при переходе на вторичный рынок является следствием влияния поставщика-производителя. Производитель является коммерческой организацией и при надлежащей конъюнктуре рынка получает требуемую норму прибыли при продаже готовых изделий. У приобретателей новых изделий нет возможности приобрести их в массовых количествах где-либо в других местах, кроме как у производителей, так, чтобы при этом не возникло никаких подозрений (дефектное изделие или изделие с дефектом права собственности). Поэтому они и вынуждены покупать изделия по таким ценам (напрямую у производителя, дилера). Как только изделие покидает территорию продавца, и его новый владелец хочет продать, у потенциального покупателя сразу же возникают следующие мысли: «С чего бы это он сразу после покупки имущества его продает? Может быть, что-то не так с изделием? Предложу цену ниже – никуда он не денется, если хочет продавать». То есть налицо снижение влияния поставщика и рост влияния покупателя-потребителя.

Приведенное утверждение обоснованно и с точки зрения результатов анализа вторичного рынка имущества, аналогичного оцениваемому. Так, довольно часто ситуация, когда физическое или юридическое лицо, приобретя имущество, по тем или иным причинам намеревается продать его, вообще не эксплуатируя. Например, зачастую подобные активы продаются на вторичном рынке в случае репрофилирования либо ликвидации (банкротства) собственников-предприятий.

Данные лица (ставшие теперь продавцами) для привлечения покупателей обычно предлагают товар по более низкой цене по сравнению с ценой аналогов на первичном рынке (т.е. делают скидку). Это обусловлено мнением типичного покупателя: он считает, что продаваемое на вторичном рынке имущество хуже, даже если оно было бы совершенно новым. Ведь первичный рынок по сравнению со вторичным предоставляет более полное подтверждение качества продукции (сертификаты и т.д.), а также гарантийные обязательства и жесткую ответственность продавца в случае отклонения от указанного качества, предусмотренную законом «О защите прав потребителей». Покупатель же на вторичном рынке зачастую приобретает «кота в мешке».

В данной ситуации действует принцип замещения, согласно которому при прочих равных условиях покупатель не заплатит за объект больше, чем затраты на воссоздание аналогичных потребительских свойств (под которыми подразумеваются расходы на приобретение нового имущества на вторичном рынке).

В теории оценки данный эффект выражается в так называемой скидке «при переходе на вторичный рынок». Согласно данным издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования» под редакцией Л. А. Лейфера, выпущенного Приволжским центром методического и информационного обеспечения оценки в 2019 году,

данная скидка начинает действовать с момента передачи прав собственности на объект от производителя продавцу.

Необходимость учета данной скидки также отражена следующими документами:

- методические рекомендации «Оценка имущественных активов для целей залога. Оценка недвижимого, движимого имущества акций, долей уставного/собственного капитала для целей залога» (рекомендовано к применению решением Комитета Ассоциации российских банков по оценочной деятельности, протокол от 25 ноября 2011 г.) указывают следующее: «При определении износа необходимо учитывать скидку, связанную с переходом объекта на вторичный рынок»;

- статья А.Н. Фоменко «Метод определения степени снижения стоимости движимого имущества после продажи на первичном рынке» (Интернет-ссылка <http://anf-ocenka.narod.ru/221.doc>) указывает следующее: «Общеизвестно, что после приобретения практически любых товаров, относящихся к движимому имуществу (в частности, машин и оборудования или транспортных средств), на первичном рынке продать их по цене приобретения (при отсутствии дефицита) не удастся, даже если они не были в эксплуатации. <...> Вторичный рынок новых товаров, не бывших в эксплуатации, – это в значительной мере рынок покупателя, поскольку размер скидки определяется в основном готовностью покупателя к риску, связанному с совершением сделки в рассматриваемых условиях»;

- статья George A. Akerlof. «The Market for «Lemons»: Quality Uncertainty and the Market Mechanism» // The Quarterly Journal of Economics, v.84, August 1970, p.488-500.

Ниже приведены значения скидки согласно вышеуказанного издания «Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования». Данные скидки выражены в процентах от цены нового объекта на первичном рынке, заявленной производителем или дилером, при условии, что этот объект, будучи абсолютно новым, продается на вторичном рынке:

### **Средние значения и доверительные интервалы для скидки «при переходе на вторичный рынок», в процентах (по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.1.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10,0	9,3	10,7
Спецтехника узкого применения	12,5	11,5	13,6
Железнодорожный и водный транспорт	11,4	10,3	12,5
Серийное оборудование широкого профиля	11,3	10,4	12,2
Узкоспециализированное оборудование	13,5	12,3	14,7
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	12,1	11,1	13,1
Электронное оборудование	14,5	13,3	15,7
Инструменты, инвентарь, приборы	14,7	13,4	16,0

Следует также отметить следующую общую особенность рынка оцениваемого имущества. Часть рыночного оборота представлена нетипичными предложениями – со стороны фирм, занимающихся комиссионной продажей, в том числе арестованного и конфискованного имущества (региональные управления Федеральной службы судебных приставов РФ и уполномоченные ими организаторы торгов), а также организаций, реализующих «излишки» имущества, непрофильные и неликвидные активы, арбитражных управляющих и организаторов торгов, продающих активы в рамках процедур банкротства собственников.

## **3 Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Наиболее эффективное использование (НЭИ) представляет собой такое использование объекта, которое максимизирует его продуктивность (соответствует его наибольшей стоимости) и которое физически возможно, юридически разрешено (на дату определения стоимости объекта оценки) и финансово оправдано.

Анализ наиболее эффективного использования позволяет выявить наиболее прибыльное

использование объекта, на который ориентируются участники рынка (покупатели и продавцы) при формировании цены сделки. При определении рыночной стоимости оценщик руководствуется результатами этого анализа для выбора подходов и методов оценки объекта оценки и выбора сопоставимых объектов недвижимости при применении каждого подхода.

Для определения наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- физическая возможность – рассмотрение физически реальных способов использования;
- юридическая разрешенность – рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами;
- финансовая оправданность – рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу объекта;
- максимальная продуктивность – рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальную стоимость.

Согласно п. 16 ФСО №7, для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее эффективное использование определяется с учетом имеющихся объектов капитального строительства. Таким образом, анализ земельных участков как условно свободных не проводился – оцениваемая недвижимость рассматривалась в существующих границах и объеме, исключая рассмотрение вариантов сноса первичных объектов недвижимости или их реконструкции / надстройки.

Таким образом, с учетом указанных критериев, наиболее эффективным использованием оцениваемых земельных участков (поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15) как застроенных является сохранение их существующей планировки.

В отношении же непосредственно оцениваемых зданий (поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14) можно выявить следующие группы использования, являющиеся физически возможными:

а) сохранение текущего назначения с последующей эксплуатацией либо сдачей в аренду (после проведения необходимых ремонтно-восстановительных работ в отношении объектов в неудовлетворительном состоянии);

б) перепрофилирование для последующей эксплуатации либо сдачи в аренду (после проведения необходимых ремонтно-восстановительных работ в отношении объектов в неудовлетворительном состоянии).

Однако с точки зрения экономически оправданных и приносящих максимальную прибыль альтернатив, группа «б» не будет отвечать данным требованиям. Так, объемно-планировочные и конструктивные характеристики улучшений (более подробно обозначены в разделе 2.2) обуславливают наиболее эффективное их использование как помещений в соответствии с текущим назначением: в качестве недвижимости офисно-торгового / административно-бытового / свободного назначения. Таким образом, описанный выше вариант использования признан соответствующими критериям физической возможности, юридической правомочности, финансовой приемлемости и максимальной продуктивности. Поэтому он является наиболее эффективным использованием оцениваемых зданий.

В отношении оцениваемых транспортных средств (поз. 16-18 объекта оценки) оценщик выяснил, что использование их способом, отличным от функционального назначения, проблематично с точки зрения физической возможности (в том числе может привести к полной утрате потребительских свойств) и нецелесообразно в аспекте финансовой приемлемости. Таким образом, с учетом данных критериев оценщиком был выбран единственный вариант использования движимого имущества по прямому функциональному назначению (после проведения необходимых ремонтно-восстановительных работ). Этот вариант признан наиболее эффективным, поскольку удовлетворяет также критериям юридической допустимости и максимальной продуктивности.

## **4 Определение рыночной стоимости объекта оценки**

### **4.1 Методология определения рыночной стоимости**

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», 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 – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта

оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. 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. В рамках сравнительного подхода применяются различные методы, основанные как на прямом сопоставлении оцениваемого объекта и объектов-аналогов, так и методы, основанные на анализе статистических данных и информации о рынке объекта оценки.

Доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода.

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. Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки. В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства.

## **4.2 Затратный подход**

### **4.2.1 Обоснованный отказ от применения затратного подхода к оценке прав на земельные участки и здания (поз. 1-15 объекта оценки)**

Согласно п. 18 ФСО №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. В соответствии с п. 19 ФСО №1, затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект сумму большую, чем та, в которую обойдется воссоздание аналогичного по назначению и полезности объекта без чрезмерной задержки. 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.

Согласно п. 24 ФСО №7, 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.

Кроме того, для целей определения рыночной стоимости объекта недвижимости с использованием затратного подхода земельный участок оценивается как незастроенный в предположении его наиболее эффективного использования. Однако к оценке земельных участков как таковой затратный подход не применяется. Это обусловлено тем, что земля как природный ресурс нерукоотворна и не может быть воссоздана человеком (кроме случаев осушения водоемов и создания искусственной суши). Исходя из этого, оценщик не стал рассчитывать величину стоимости прав на оцениваемые земельные участки (поз. 1, 3, 6, 8, 10, 13, 15) затратным подходом ввиду практической неприменимости последнего.

Далее, оценщик отказался от применения затратного подхода к оценке нежилых зданий (поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14), поскольку в данном случае методика затратного подхода далеко не совершенна. Так, если в отношении объектов, слабо подверженных рыночным колебаниям, она способна давать довольно объективные результаты, то при оценке нежилой недвижимости наиболее наглядно проявляются ее недостатки, поскольку существующие на сегодняшний день цены на коммерческую недвижимость слабо коррелируют с затратами на строительство. Кроме того, в современных условиях, когда цены на недвижимость могут различаться в разы в пределах даже одного населенного пункта, особенности конкретного расположения объектов в затратном подходе учитываются очень слабо либо не учитываются вовсе. Внесение же обоснованных корректировок, чтобы можно было говорить о должной адекватности

производимых расчетов, представляется в этом случае довольно затруднительным и будет предполагать значительные ограничения и допущения.

Кроме того, использование затратного подхода наиболее обоснованно, когда типичные продавцы и покупатели в своих решениях серьезно ориентируются на строительные затраты. Однако применительно к объектам недвижимости основным мотивом для покупателя является стремление приобрести максимальные потребительские характеристики по минимальной цене, невзирая на затраты, с которыми было связано строительство. Так, при наличии в продаже здания, предлагаемого по приемлемой цене, типичный покупатель предпочтет купить его, нежели осуществлять строительство аналогичного объекта.

Также отметим, что применение затратного подхода к оценке зданий в данном случае затруднено ввиду невозможности достоверно установить полные объемно-планировочные характеристики обозначенных объектов (указанные сведения Заказчиком оценщику не предоставлены ввиду их отсутствия), в то время как методики затратного подхода для своей реализации требуют, как минимум, информации о строительном объеме зданий.

В этих условиях оценщик решил отказаться от применения затратного подхода к оценке прав на недвижимое имущество (поз. 1-15) в составе объекта оценки.

#### **4.2.2 Обоснованный отказ от применения затратного подхода к оценке движимого имущества (транспортных средств; поз. 16-18) в составе объекта оценки**

Согласно п. 14 ФСО №10, при применении затратного подхода к оценке машин и оборудования оценщик учитывает следующие положения:

а) при оценке специализированных машин и оборудования целесообразно применять затратный подход. Специализированные машины и оборудование – совокупность технологически связанных объектов, не представленная на рынке в виде самостоятельного объекта и имеющая существенную стоимость только в составе бизнеса;

б) затраты на воспроизводство машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение точной копии объекта оценки. Затраты на замещение машин и оборудования (без учета износа и устареваний) определяются на основе сравнения с затратами на создание или производство либо приобретение объекта, имеющего аналогичные полезные свойства;

в) точной копией объекта оценки для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого совпадают с объектом оценки, как минимум, следующие признаки: наименование, обозначение модели (модификации), основные технические характеристики;

г) объектом, имеющим аналогичные полезные свойства, для целей оценки машин и оборудования признается объект, у которого имеется сходство с объектом оценки по функциональному назначению, принципу действия, конструктивной схеме;

д) при применении затратного подхода рассчитывается накопленный совокупный износ оцениваемой машины или единицы оборудования, интегрирующий физический износ, функциональное и экономическое устаревания, при этом учитываются особенности обесценения при разных условиях эксплуатации, а также с учетом принятых допущений, на которых основывается оценка, максимально ориентируясь на рыночные данные.

В соответствии с п. 13 ФСО №10, при наличии развитого и активного рынка объектов-аналогов, позволяющего получить необходимый для оценки объем данных о ценах и характеристиках объектов-аналогов, может быть сделан вывод о достаточности применения только сравнительного подхода. При этом на вторичном рынке оценщиком выявлено достаточное число предложений о продаже аналогичных моделей, актуальных по состоянию на дату оценки.

В этих условиях оценщик счел целесообразным отказаться от использования затратного подхода к оценке транспортных средств.

### **4.3 Сравнительный подход**

#### **4.3.1 Определение стоимости прав на земельные участки (поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15) сравнительным подходом**

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, 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.

В первую очередь сравнительный подход применялся к оценке прав на земельный участок. Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков (утверждены Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-Р) предусмотрен метод сравнения продаж. Условия применения данного метода – наличие информации о ценах сделок купли-продажи прав на земельные участки, а при ее отсутствии – о ценах предложения.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства развитых стран мира, справедливо сделан вывод, что данные публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта в собственность, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки.

Метод сравнения продаж предполагает следующую последовательность определения стоимости:

- отбор объектов-аналогов из числа публичных предложений по данным Интернет-сайтов и лиц, занимающихся продажей имущества, аналогичного оцениваемому;
- установление достоверности предложений, определение качественных и количественных характеристик аналогов, а также условий предполагаемой сделки;
- сравнение аналогов с объектом оценки по элементам сравнения;
- корректировка цен аналогов на различия между ними и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и определение стоимости объекта оценки.

На первом этапе в процессе анализа рыночных предложений по данным Интернет-ресурсов оценщиком было отобрано несколько предложений земельных участков из категории земель населенных пунктов, расположенных в Илишевском районе Республики Башкортостан. Результаты рыночного обзора аналогов представлены в таблице 4.3.1.1. Скриншоты Интернет-страниц с предложениями приведены в Приложении к настоящему Отчету, дополнительные параметры аналогов установлены в результате интервьюирования продавцов.

Таблица 4.3.1.1 – Описание аналогов в сопоставлении с поз. 1 объекта оценки (эталонный объект)

Характеристика	Объект оценки (поз. 1)	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	–	<a href="https://bashkortostan.afy.ru/ilishevskiy-rayon-novokuktovo/kupit-uchastok/20003780948">https://bashkortostan.afy.ru/ilishevskiy-rayon-novokuktovo/kupit-uchastok/20003780948</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/suburban/255044134/">https://ufa.cian.ru/sale/suburban/255044134/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/suburban/259678308/">https://ufa.cian.ru/sale/suburban/259678308/</a>	<a href="https://100real.ru/verhnyarkeevoprodam-zemlyu-poseleniy-izhs-ilishevskiy-r-n-s-ishkarovo-ul-lenina-42-9479832">https://100real.ru/verhnyarkeevoprodam-zemlyu-poseleniy-izhs-ilishevskiy-r-n-s-ishkarovo-ul-lenina-42-9479832</a>	<a href="https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-isambaev/sale-land-lot/39739228-10-0-sot-80000-rub-ul-sadovaya-verhnyarkeev">https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-isambaev/sale-land-lot/39739228-10-0-sot-80000-rub-ul-sadovaya-verhnyarkeev</a>
Продавец / организатор торгов	–	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Вид объекта	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)	Земельный участок (земли населенных пунктов)
Назначение (разрешенное использование) участка	Для эксплуатации магазина	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Цена предложения	–	105 000р.	200 000р.	70 000р.	150 000р.	80 000р.
Общая площадь, м <sup>2</sup>	68	1237	2000	1400	2800	1000
Цена в расчете на 1 м <sup>2</sup>	–	84,88р.	100,00р.	50,00р.	53,57р.	80,00р.
Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Дата предложения (сделки)	Дата оценки - 17.01.2022	01.11.2021	21.09.2021	21.09.2021	06.11.2021	05.05.2021
Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	Республика Башкортостан, Илишевский район, д. Новокуктово, ул. Набережная, д. 20. Кадастровый номер: 02:27:120502:138	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Тупеево	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Карабашево	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Ишкарово, ул. Ленина 42	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Исанбаево ул. Садовая
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии

Характеристика	Объект оценки (поз. 1)	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Наличие инженерных благоустройств	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	-	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)

Согласно пп. «г» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», в качестве единицы сравнения был использован типичный для аналогичного объекта сложившийся на рынке оцениваемого объекта удельный показатель стоимости, а именно – цена за один квадратный метр площади.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки. В оценочной практике выделяют четыре элемента сравнения, анализ которых проводится в первую очередь, так как отклонение по данным факторам аналога от оцениваемого объекта оказывает наиболее существенное влияние на цену. К таким элементам относятся следующие.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами, как и объектом оценки, предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав. В составе же объекта оценки представлены как непосредственно земельные участки (поз. 1, 3, 6, 8, 10), так и права аренды / пользования на земельные участки (поз. 4, 13, 15). Согласно анализу рынка, при прочих равных условиях земельный участок, принадлежащий на праве собственности, будет стоить дороже аналогичного участка, принадлежащего пользователю на праве аренды (пользования), что отражено в следующей матрице коэффициентов:

цены земельных участков под офисно-торговую застройку		аналог		
		собственность	долгосрочная аренда	краткосрочная аренда
объект оценки	собственность	1,00	1,16	1,30
	долгосрочная аренда	0,86	1,00	1,12
	краткосрочная аренда	0,77	0,89	1,00

При оценке эталонного объекта (поз. 1) применительно к аналогам 1-5 использовался единичный корректировочный коэффициент. Применение отличных от единицы поправочных коэффициентов при оценке поз. 4, 13, 15 будет описано в данном разделе ниже.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки, что предусматривает типичную (аналогичную) схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. В анализируемой ситуации объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1 Дата продажи. Все аналоги датированы маем – ноябрем 2021 года и являлись действительными по состоянию на дату оценки либо отстояли от даты оценки на сроки, не превышающие типичных сроков экспозиции аналогичного имущества в условиях неактивного рынка (могут достигать года и более). В данном случае применительно к аналогам 1-5 был внесен единичный корректировочный коэффициент.

4.2 Скидка на торг. Аналоги 1-5 предлагались к продаже «с рук» – частными продавцами (самостоятельно либо через агентства недвижимости). Исходя из результатов анализа рынка оценщиком установлено, что продавец – частное лицо при продаже земельного участка, как правило, закладывает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание, типичный размер которой для участков на неактивном рынке обозначен в таблице ниже:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Земельные участки под индустриальную застройку	19,9%	16,7%	23,1%
2. Земельные участки под офисно-торговую застройку	17,2%	13,8%	20,7%
3. Земельные участки сельскохозяйственного назначения	24,1%	21,3%	27,0%
4.1. Земельные участки под МЖС	19,2%	15,2%	23,2%
4.2. Земельные участки под ИЖС	16,6%	13,0%	20,1%
5. Земельные участки под объекты рекреации	21,0%	19,0%	22,9%
6. Земельные участки под объекты придорожного сервиса	19,1%	16,1%	22,2%

Таким образом, для аналогов 1-5, исходя из назначения оцениваемого эталонного участка (отнесен к классу объектов «Земельные участки под офисно-торговую застройку»), скидка на торг определена в размере 17,2% (коэффициент 0,828), соответствующем среднему размеру скидки для земельных участков под офисно-торговую застройку.

5. Назначение. Как было отмечено в разделе анализа рынка, в формировании стоимости земельных участков немаловажную роль играет назначение (разрешенное использование) участка. Как правило, участки, отведенные под строительство объектов офисно-торгового и административно-бытового назначения (в эту же группу можно также отнести участки под размещение кафе, гостиниц, спортзалов и т.п.) при прочих равных стоят дороже участков под размещение объектов производственно-складского, обслуживающего и иного сходного назначения. Коэффициенты, отражающие типичные отношения удельных цен земельных участков в зависимости от видов разрешенного использования, приведены в таблице ниже:

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		под офисно-торговую застройку	под ИЖС	под МЖС	под индустриальную застройку
объект оценки	под офисно-торговую застройку	1,00	1,50	1,04	1,53
	под ИЖС	0,67	1,00	0,69	1,02
	под МЖС	0,96	1,45	1,00	1,47
	под индустриальную застройку	0,66	0,98	0,66	1,00

При определении величин корректировок оцениваемый участок был отнесен к категории «под офисно-торговую застройку», аналоги 1-5 – к категории «под ИЖС».

6. Местоположение. При внесении корректировок на данный ценообразующий параметр оценщик исходил из результатов анализа рынка. Коэффициенты, отражающие типичные отношения цен на земельные участки под офисно-торговую застройку в зависимости от их расположения в той или иной зоне региона, приведены в таблицах ниже, продублированных из раздела анализа рынка:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.п.)	V

офисно-торговая застройка		аналог				
		I	II	III	IV	V
объект оценки	I	1,00	1,23	1,39	1,64	2,00
	II	0,81	1,00	1,13	1,33	1,62
	III	0,72	0,89	1,00	1,18	1,44
	IV	0,61	0,75	0,85	1,00	1,22
	V	0,50	0,62	0,69	0,82	1,00

Учитывая сходную степень привлекательности местоположения объекта оценки и аналогов, к ценам

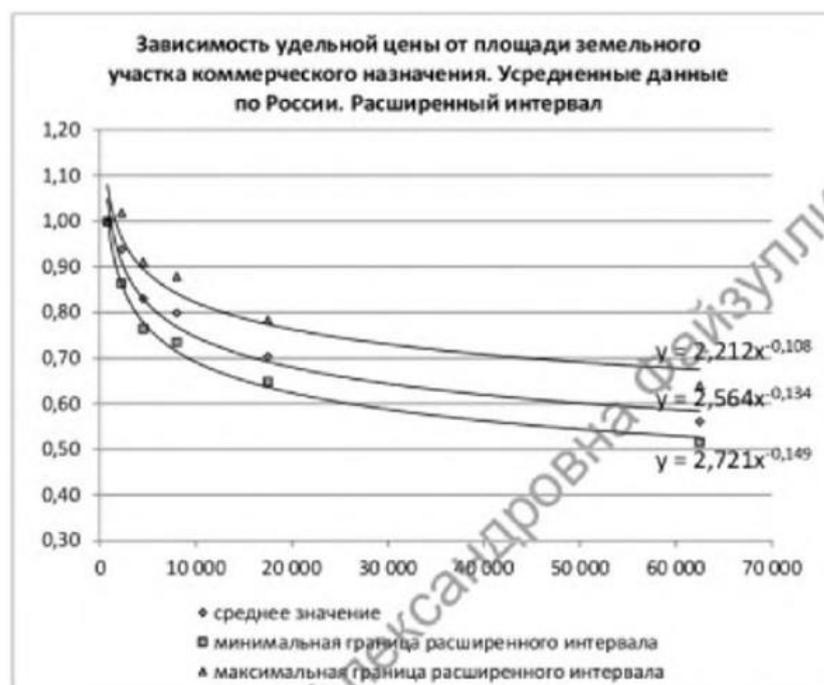
последних корректировки не вносились.

7. Расположение относительно красной линии. Также важной характеристикой местоположения для земельных участков под офисно-торговую застройку выступает расположение на т.н. «красной линии». В частности, согласно данным анализа рынка, среднее отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии, составляет 1,25:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Земельные участки под офисно-торговую застройку</b>			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, граничащих с красной линией, к удельной цене аналогичных участков, отдаленных от красной линии	1,25	1,23	1,27

Таким образом, в отношении аналогов 1-5, отдаленных от красной линии (в отличие от объекта оценки), применялась коэффициентная поправка 1,25.

8. Масштаб (площадь) земельного участка. Необходимость учета данного элемента сравнения диктуется особенностями процесса рыночного ценообразования объектов недвижимости, характеризуемого наличием нелинейных тенденций. Типично явление, называемое «эффектом масштаба», когда увеличение площади участка сопровождается некоторым запаздыванием роста его цены. Так, при продаже помещения, значительно превышающего по площади предлагаемые на рынке аналоги, продавец для привлечения потенциального покупателя вынужден сделать скидку с цены (чтобы покупатель согласился купить «лишние квадратные метры»). Как было отмечено в посвященном анализу рынка разделе, при прочих равных имеют место следующие соотношения в зависимости от площади земельных участков:



Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площадей оцениваемого участка и аналога в степени (-0,134); соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.1.2.

9. Наличие инженерных благоустройств. Естественно, при прочих равных условиях наличие инженерных коммуникаций положительно влияет на стоимость недвижимости, поскольку способствует обеспечению нормальной хозяйственной деятельности. Оцениваемый участок и аналоги имеют различия в уровне благоустройств, которые необходимо учесть посредством внесения соответствующих корректировок. Согласно результатам анализа рынка, на рынке имеют место следующие отношения удельных цен участков под офисно-торговую застройку в зависимости от обеспеченности или необеспеченности тем или иным видом благоустройств:

Земельные участки под офисно-торговую застройку			
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных электроснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных электроснабжением	1,16	1,14	1,18
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных газоснабжением, к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных газоснабжением	1,16	1,13	1,19
Отношение удельной цены земельных участков под офисно-торговую застройку, обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи), к удельной цене аналогичных участков, не обеспеченных водоснабжением и канализацией (и прочими коммуникациями - теплоснабжение, коммуникационные связи)	1,18	1,15	1,22

В отношении эталонного участка, а также аналогов 1-2, 4-5 имеет место прохождение всех либо части коммуникаций по границам участков. В данном случае было принято допущение, согласно которому привлекательность участка с подведенными коммуникациями во столько же раз превышает привлекательность участка с коммуникациями по границе, во сколько раз последняя превышает аналогичный параметр участка без коммуникаций. Формулы расчета корректировочных коэффициентов на различия в обеспеченности оцениваемого эталонного участка и аналогов коммуникациями приведены в соответствующей строке таблицы 4.3.1.2.

По прочим основным ценообразующим параметрам оцениваемый участок сходен с аналогами; иные корректировки не вносились.

Расчет рыночной стоимости (в удельном выражении) эталонного участка (поз. 1 объекта оценки) сравнительным подходом приведен в таблице 4.3.1.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик считал целесообразным применение методики, заключающейся в том, что наибольший вес придается аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок; при этом размер корректировок не имеет значения. Таким образом, ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

$d_i$  – удельный вес аналога;

$k_i$  – количество введенных поправок для  $i$ -того аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов.

Параметр  $k_i$  для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при котором их сумма не отличалась от единицы.

Также оценщиком был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. 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 – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.1.2 – Определение удельной стоимости эталонного участка (поз. 1 объекта оценки) сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1 Цена предложения	–	105 000р.	200 000р.	70 000р.	150 000р.	80 000р.
2 Общая площадь, м <sup>2</sup>	68	1237	2000	1400	2800	1000
3 Цена в расчете на 1 м <sup>2</sup>	–	84,88р.	100,00р.	50,00р.	53,57р.	80,00р.
4 Элементы сравнения	–	–				
4.1 Передаваемые права	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности	Право собственности
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	84,88р.	100,00р.	50,00р.	53,57р.	80,00р.
4.2 Дата предложения (сделки)	Дата оценки - 17.01.2022	01.11.2021	21.09.2021	21.09.2021	06.11.2021	05.05.2021
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	84,88р.	100,00р.	50,00р.	53,57р.	80,00р.
4.3 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка (коэффициент)	–	0,828	0,828	0,828	0,828	0,828
Скорректированная цена	–	70,28р.	82,80р.	41,40р.	44,36р.	66,24р.
4.4 Назначение	Для эксплуатации магазина	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС	ИЖС
Корректировка (коэффициент)	–	1,5	1,5	1,5	1,5	1,5
Скорректированная цена	–	105,42р.	124,20р.	62,10р.	66,54р.	99,36р.
4.5 Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	Республика Башкортостан, Илишевский район, д. Новокуктово, ул. Набережная, д. 20. Кадастровый номер: 02:27:120502:138	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Тупеево	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Карабашево	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Ишкарово, ул. Ленина 42	Республика Башкортостан, Илишевский район, с. Исанбаево ул. Садовая
Территориальная зона	V	V	V	V	V	V
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	105,42р.	124,20р.	62,10р.	66,54р.	99,36р.
4.6 Расположение относительно красной линии	Красная линия	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии	Отдален от красной линии
Корректировка (коэффициент)	–	1,25	1,25	1,25	1,25	1,25
Скорректированная цена	–	131,78р.	155,25р.	77,63р.	83,18р.	124,20р.
4.7 Масштаб (площадь) участка, м <sup>2</sup>	68	1237	2000	1400	2800	1000
Формула расчета поправки	–	$(68 / 1237)^{-0,134}$	$(68 / 2000)^{-0,134}$	$(68 / 1400)^{-0,134}$	$(68 / 2800)^{-0,134}$	$(68 / 1000)^{-0,134}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,48	1,57	1,50	1,65	1,43
Скорректированная цена	–	195,03р.	243,74р.	116,45р.	137,25р.	177,61р.
4.8 Наличие инженерных благоустройств	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	-	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)	Электроснабжение, газоснабжение, водоснабжение, канализация (все - по границе участка)
Формула расчета поправки	–	$1,16^{1/2}$	$1,16^{1/2}$	$1,16 \times (1,16 \times 1,18)^{1/2}$	$1,16^{1/2}$	$1,16^{1/2}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,08	1,08	1,36	1,08	1,08
<b>5 Скорректированная цена</b>	–	<b>210,63р.</b>	<b>263,24р.</b>	<b>158,37р.</b>	<b>148,23р.</b>	<b>191,82р.</b>
Коэффициент вариации	21,13%	Соответствует требуемому значению - не более 33%				
6 Расчет весового коэффициента	6.1 Количество корректировок, отличных от единицы	5	5	5	5	5
	6.2 Весовой коэффициент	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>7 Удельная стоимость, руб./кв.м</b>	<b>194,46р.</b>	–				

Далее определялась рыночная стоимость позиций 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15 объекта оценки.

Оцениваемые объекты, включая эталонный объект (поз. 1), удельная стоимость которого рассчитана в таблице 4.3.1.2, сходны между собой по части ценообразующих факторов (условия финансовых расчетов (финансирования сделки), условия продажи (чистота сделки), условия рынка, назначение, местоположение,

расположение относительно красной линии).

В данном случае при определении удельных стоимостей позиций 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15 объекта оценки использовались корректировки на передаваемые права, масштаб, обеспеченность коммуникациями в соответствии с матрицами корректировок, приведенными в данном разделе выше. Расчеты сведены в таблицу 4.3.1.3.

Таблица 4.3.1.3 – Расчет рыночной стоимости поз. 1, 3, 4, 6, 8, 10, 13, 15 объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	S, кв.м	Наличие инженерных коммуникаций	Удельная стоимость эталонного объекта, руб./кв.м	K <sub>коммуникации</sub>	K <sub>масштаб</sub>	K <sub>права</sub>	Удельная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	68	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,00	1,00	1	194,46 Р	13 223
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76	68	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,00	1,00	1	194,46 Р	13 223
4	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305	109	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,00	0,94	0,86	157,20 Р	17 135
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302	104	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,00	0,94	1	182,79 Р	19 010
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87	96	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,00	0,95	1	184,74 Р	17 735
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73	40	Электроснабжение на участке; водоснабжение, канализация, газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,00	1,07	1	208,07 Р	8 323

№ п/п	Наименование	S, кв.м	Наличие инженерных коммуникаций	Удельная стоимость эталонного объекта, руб./кв.м	$K_{\text{коммуникации}}$	$K_{\text{масштаб}}$	$K_{\text{права}}$	Удельная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	Рыночная стоимость, рублей
13	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121	62	Электроснабжение, водоснабжение, канализация на участке; газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,09	1,01	0,86	184,11 Р	11 415
15	Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64	896	Электроснабжение, водоснабжение, канализация на участке; газоснабжение по границе участка	194,46 Р	1,09	0,71	0,86	129,42 Р	115 960

При внесении поправки на передаваемые права ( $K_{\text{права}}$ ) применительно к поз. 4, 13, 15 объекта оценки использовался понижающий коэффициент 0,86, соответствующий типичному отношению удельных цен участка в собственности и аналогичного участка в долгосрочной аренде (соответствующая матрица коэффициентов приведена в разделе анализа рынка и продублирована в данном разделе выше).

При определении корректировки на масштаб ( $K_{\text{масштаб}}$ ) использовалась методика, описанная в данном разделе выше: отношение площадей оцениваемого и эталонного (68 кв.м) объектов возводилось в степень (-0,134) в соответствии с данными, приведенными в Справочнике оценщика земельных участков – 2020.

Корректировка на обеспеченность инженерными коммуникациями ( $K_{\text{коммуникации}}$ ) применительно к поз. 13, 15 объекта оценки вносилась исходя из отличия данных позиций по анализируемому ценообразующему параметру от аналога (дополнительное наличие на участке систем водоснабжения и канализации; у эталонного объекта данные коммуникации проходят по границе). С учетом приведенных в настоящем разделе данных, размер корректировочного коэффициента для поз. 13, 15 определялся по следующей формуле:  $K_{\text{коммуникации}} = 1,18^{1/2} = 1,09$ .

#### 4.3.2 Определение стоимости нежилых зданий (поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14 объекта оценки) сравнительным подходом

Согласно п. 12 ФСО №1, сравнительный подход – совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Объектом-аналогом, согласно п. 10 ФСО №1, является объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость. Согласно п. 13 ФСО №1, 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.

Методология сравнительного подхода предполагает, что рыночная стоимость объекта оценки определяется наиболее вероятной ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по количественным и качественным характеристикам объект. В процессе его осуществления должен быть получен ответ на вопрос: сколько бы стоили объекты, сопоставимые с оцениваемым, если бы они обладали характеристиками последнего и реализовывались при тех же условиях.

В настоящем разделе определяется стоимость оцениваемого здания (поз. 2) посредством метода сравнения продаж (метода корректировок), в рамках которого оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

в) согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам. Оценщик должен обосновать схему согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, справедливо сделан вывод, что данные

публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении недвижимости, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки.

На первом этапе метода анализировались соответствующие сегменты рынка коммерческой недвижимости. Фактические данные за 2021 год о ценах сделок / предложений с объектами коммерческой недвижимости, расположенными в населенных пунктах Илишевского района Республики Башкортостан и сопоставимыми с оцениваемыми зданиями, приведены в таблице 4.3.2.1. Скриншоты Интернет-страниц с предложениями приведены в Приложении к настоящему Отчету, дополнительные параметры аналогов установлены в результате интервьюирования продавцов.

Таблица 4.3.2.1 – Описание аналогов в сопоставлении с поз. 2 объекта оценки (эталонный объект)

Характеристика	Объект оценки (поз. 2)	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
Дата предложения	Дата оценки - 17.01.2022	24.07.2021	13.10.2021	02.11.2021	01.02.2021
Продавец / организатор торгов	–	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)	Частный продавец (агентство недвижимости)
Тип объекта	Отдельно стоящее нежилое здание	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здание с земельным участком	Отдельно стоящее нежилое здания с земельными участками
Назначение объекта	Киоск-магазин (помещение офисно-торгового / административно-бытового назначения)	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торгово-офисное здание
Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	Республика Башкортостан, Илишевский район, Черкулево с/с, д. Верхнечеркулево, улица М. Гафури, дом № 25.	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Верхнеяркеево, ул. 50 лет Октября, д. 42/2	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Базитатамский, с. Базитатам, ул. Ленина, д. 186	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Верхнеяркеево, ул. Механизаторская
Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Материал стен	Капитальные, облицованы кирпичом	Кирпич	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Общая площадь, м <sup>2</sup>	25,1	197,7	77,2	125	112
Площадь земельного участка, м <sup>2</sup>	0	248	61	451	887
Состояние отделки	Требует косметического ремонта	Требует капитального ремонта	Отделка "стандарт"	Отделка "эконом"	Отделка "стандарт"
Техническое состояние	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Цена предложения / сделки	–	786 600р.	1 650 000р.	1 600 000р.	2 900 000р.
Источник информации (Интернет-ссылка)	–	<a href="https://ufa.kupiprodoi.ru/realty/verhneyarkeev_o_kommercheskaya_zdanie_magazina_6364847">https://ufa.kupiprodoi.ru/realty/verhneyarkeev_o_kommercheskaya_zdanie_magazina_6364847</a>	<a href="https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-respublika-bashkortostan-2/ry-ilishevskiy-rayon-774/g-selo-verhneyarkeevo-1023/ul-ulica-50-let-oktyabrya-79558/c-kommerciya/t-prodam/4290221-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-78-m">https://dvizhka.ru/s-rossiya-1/r-respublika-bashkortostan-2/ry-ilishevskiy-rayon-774/g-selo-verhneyarkeevo-1023/ul-ulica-50-let-oktyabrya-79558/c-kommerciya/t-prodam/4290221-pomeshchenie-svobodnogo-naznacheniya-78-m</a>	<a href="https://bashkortostan.a-fy.ru/ilishevskiy-rayon-bazitamak/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000501171">https://bashkortostan.a-fy.ru/ilishevskiy-rayon-bazitamak/kupit-torgovoe-pomeshchenie/80000501171</a>	<a href="https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-verhneyarkeevo/sale-free-appointment/34713794-112-0-m-2900000-rub-ul-mehanzatorskaya">https://vsn.ru/r-n-ilishevskiy/s-verhneyarkeevo/sale-free-appointment/34713794-112-0-m-2900000-rub-ul-mehanzatorskaya</a>

Согласно пп. «г» п. 22 Федерального стандарта оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)», в качестве единицы сравнения был использован типичный для аналогичного объекта сложившийся на рынке оцениваемого объекта удельный показатель стоимости, а именно – цена за один квадратный метр площади.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами

предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав; в отношении объекта оценки оценка проводится также без учета каких-либо обременений (ограничений права). Кроме того, в отношении аналогов 1-5 в дополнение к улучшениям потенциальному покупателю также передаются права на занимаемые зданиями земельные участки. В соответствии с методологией оценки указанное различие будет учтено позднее посредством внесения поправки на площадь земельного участка. Таким образом, на данном этапе необходимость внесения рассматриваемой корректировки отсутствует.

2. Условия финансовых расчетов (финансирования сделки). По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки после заключения договора купли-продажи. Термин «рыночная стоимость» предусматривает типичную (аналогичную) схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (чистота сделки) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. С точки зрения «рыночной стоимости», объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1 Дата продажи. Предложения аналогов датированы 2021 годом и отстоят от даты оценки на сроки не более 12 месяцев (в пределах типичного срока экспозиции подобной недвижимости на рынке – до года и более), что не требует внесения корректировки (коэффициент удорожания по времени равен 1 для всех аналогов).

4.2 Скидка на торг. Аналоги предлагались к продаже «с рук» – частными продавцами (самостоятельно либо через агентства недвижимости). Исходя из результатов анализа рынка оценщиком установлено, что продавец – частное лицо при продаже недвижимости, как правило, закладывает в цену предложения так называемую скидку на уторговывание. Согласно разделу анализа рынка, в условиях неактивного рынка имеют место следующие значения скидок на торг:

Класс объектов	Неактивный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Высококласные офисы (Офисы классов А, В)	15,2%	8,6%	21,8%
2. Офисные объекты класса С и ниже	16,9%	9,4%	24,3%
3. Торговые центры (ТЦ, ТК, ТРК) и помещения в них	15,1%	8,9%	21,3%
4. Стрит-ритейл	15,6%	8,8%	22,4%
5. Объекты свободного назначения	15,7%	9,0%	22,5%
6. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	18,2%	10,8%	25,5%

Таким образом, коэффициент перехода от цен предложения к предполагаемым ценам сделок для аналогов 3-4 (по которым продавцами допускался торг) определен равным 0,843 (что соответствует скидке на торг 15,7% для категории «Объекты свободного назначения»).

В свою очередь, по аналогам 1-2 торг продавцами не предусматривался; применительно к данным аналогам использовался единичный корректировочный коэффициент.

5. Функциональное назначение недвижимости. Объект оценки и аналоги 1-4 являются торгово-офисными объектами, что не требует внесения корректировки.

6. Местоположение. При внесении корректировок на данный ценообразующий параметр оценщик исходил из результатов анализа рынка. Коэффициенты, отражающие типичные отношения цен на офисно-торговые объекты в зависимости от их расположения в той или иной зоне региона, приведены в таблицах ниже, продублированных из раздела анализа рынка:

Наименование типовой зоны	Описание типовой зоны	код
Областной центр	Областные центры, столицы республик, города Федерального значения	I
Населенные пункты в ближайшей окрестности областного центра	Населенные пункты, расположенные в непосредственной близости от областного центра, с удобной транспортной доступностью	II
Райцентры с развитой промышленностью	Райцентры и поселки городского типа с развитой промышленностью	III
Райцентры сельскохозяйственных районов	Райцентры и поселки городского типа сельскохозяйственных районов	IV
Прочие населенные пункты	Прочие населенные пункты до 20 тыс. чел (поселки, сельские поселения, деревни и т.л.)	V

цены	аналог					
	I	II	III	IV	V	
объект оценки	I	1,00	1,24	1,38	1,65	2,06
	II	0,80	1,00	1,11	1,33	1,65
	III	0,72	0,90	1,00	1,19	1,49
	IV	0,61	0,75	0,84	1,00	1,25
	V	0,49	0,60	0,67	0,80	1,00

Таким образом, применительно к аналогам 2, 4, расположенным в районном центре Верхнеяркеево (зона IV), был внесен понижающий поправочный коэффициент 0,8 (оцениваемые здания и аналоги 1, 3 расположены в населенных пунктах типовой зоны V).

7. Расположение относительно красной линии. Также важными характеристиками местоположения для офисно-торговой недвижимости выступают расположение на т.н. «красной линии». В частности, согласно данным анализа рынка, среднее отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии, составляет 0,84:

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены/арендной ставки ОТ-объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене/арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,84	0,83	0,85

8. Материал стен. Типичный покупатель при принятии решения о приобретении объекта недвижимости, естественно, учитывает материал постройки здания как фактор, определяющий эффективный срок эксплуатации помещения, частоту проведения текущих и капитальных ремонтов (а, следовательно, и величину расходов на их проведение) и т.д. Вышеприведенное утверждение обоснованно и с точки зрения результатов анализа рынка – железобетонные, кирпичные и прочие капитальные здания стоят несколько дороже, чем деревянные, металлические и каркасно-засыпные. При расчете корректировки использовались следующие данные раздела анализа рынка:

усредненные данные по России (цены/арендные ставки)			
материал стен		аналог	
		кирпич	панель
объект оценки	кирпич	1,00	1,09
	панель	0,92	1,00

Поскольку все аналоги соответствуют эталонному зданию (поз. 2) по рассматриваемому ценообразующему параметру, применительно к каждому из аналогов применен единичный корректировочный коэффициент.

9. Размер земельного участка. В результате предполагаемых сделок с объектом оценки и аналогами покупатель приобретет пакет прав на земельные участки в составе недвижимости (в случае с оцениваемым зданием площадь земли составит 0 кв. м ввиду выделения земельного участка в отдельную позицию). Однако площади их различны, поэтому оценщиком были внесены соответствующие поправки. Размер их для аналогов определялся следующим образом:

$$Ц_{зу}^{уд} \times (0 \text{ кв.м} - S_{ан}^3) / S_{ан},$$

где  $Ц_{зу}^{уд}$  – рассчитанная в таблице 4.3.1.2 удельная (в расчете на 1 кв. м) стоимость земельного участка в составе поз. 1 объекта оценки (194,46 руб./кв.м);

0 кв. м – площадь земельного участка в составе оцениваемого здания;

$S_{ан}^3$  и  $S_{ан}$  – площадь земельного участка и общая площадь помещений конкретного объекта-аналога соответственно.

Указанная формула предполагает определение корректировки как стоимости «избыточной» или «недостающей» (по сравнению с объектом оценки) площади земельного участка объекта-аналога, приведенной в расчете на единицу сравнения – общую площадь помещений аналога.

10, 11. Состояние отделки / необходимость ремонта; Общее техническое состояние объекта. Внесение данных поправок носит важный характер, поскольку фактическое состояние объекта, как и состояние его отделки, предопределяет будущие затраты, которые необходимо будет нести покупателю для обеспечения нормального функционирования объекта. Таблицы, отражающие величины поправок на состояние отделки и общий уровень изношенности офисно-торговых объектов, продублированы из раздела анализа рынка:

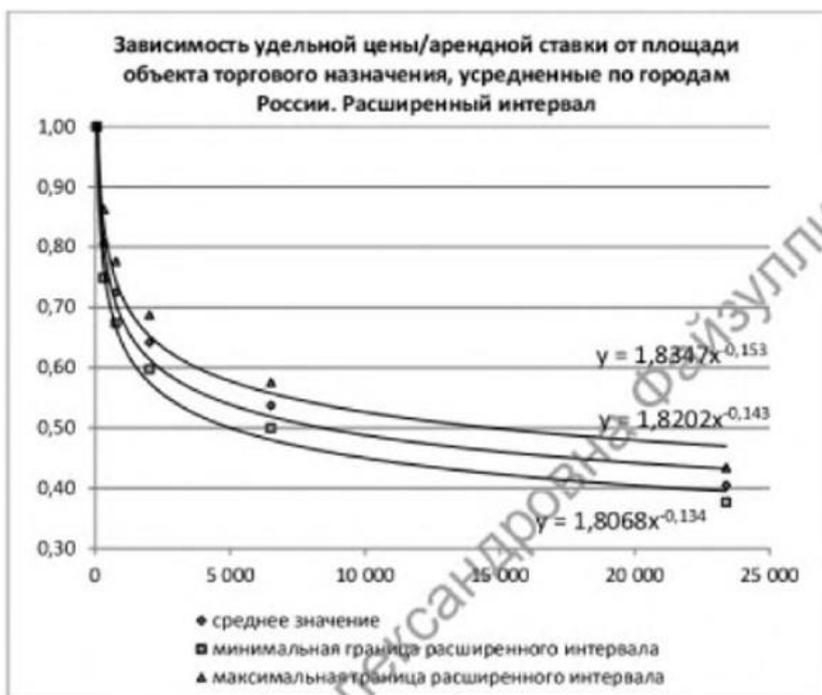
**Состояние отделки / необходимость ремонта**

цены/арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог				
		без отделки (требуется капитальный ремонт)	требуется косметиче- ского ремонта	отделка «эко- ном»	отделка «стан- дарт»	отделка «пре- миум»
объект оценки	без отделки (требуется капитальный ремонт)	1,00	0,88	0,81	0,72	0,65
	требуется косметиче- ского ремонта	1,14	1,00	0,92	0,82	0,74
	отделка «эконом»	1,24	1,09	1,00	0,89	0,81
	отделка «стандарт»	1,39	1,22	1,12	1,00	0,91
	отделка «премиум»	1,53	1,34	1,23	1,10	1,00

**Физическое состояние объекта**

цены офисно-торговых объектов		аналог		
		хорошее	удовл.	неудовл.
объект оценки	хорошее	1,00	1,22	1,69
	удовл.	0,82	1,00	1,39
	неудовл.	0,59	0,72	1,00

12. Масштаб объекта. Необходимость учета данного элемента сравнения диктуется особенностями процесса рыночного ценообразования объектов недвижимости, характеризуемого наличием нелинейных тенденций. Типично явление, называемое «эффектом масштаба», когда увеличение площади помещения сопровождается некоторым запаздыванием роста его цены. Так, при продаже помещения, значительно превышающего по площади предлагаемые на рынке аналоги, продавец для привлечения потенциального покупателя вынужден сделать скидку с цены (чтобы покупатель согласился купить «лишние квадратные метры»). Как было отмечено в посвященном анализу рынка разделе, при прочих равных имеют место следующие соотношения в зависимости от площади торговых помещений:



Таким образом, размер поправки определялся как соотношение площадей оцениваемого здания и аналога в степени (-0,143), соответствующие формулы приведены в таблице 4.3.2.2.

По прочим основным ценообразующим параметрам объект оценки был сходен с аналогами; иные корректировки не вносились.

Расчет рыночной стоимости (в удельном выражении) эталонного здания (поз. 2 объекта оценки)

сравнительным подходом приведен в таблице 4.3.2.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик счел целесообразным применение методики, заключающейся в том, что наибольший вес придается аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок; при этом размер корректировок не имеет значения. Таким образом, ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

$d_i$  – удельный вес аналога;

$k_i$  – количество введенных поправок для  $i$ -того аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов.

Параметр  $k_i$  для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправочных коэффициентов, отличных от единицы. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при которых их сумма была равна единице.

Также оценщиком был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. 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 – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.2.2 – Определение удельной стоимости эталонного объекта (поз. 2 объекта оценки) сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
1 Цена предложения	–	786 600р.	1 650 000р.	1 600 000р.	2 900 000р.
2 Общая площадь, м <sup>2</sup>	25,1	197,7	77,2	125	112
3 Цена в расчете на 1 м <sup>2</sup>	–	3 978,76р.	21 373,06р.	12 800,00р.	25 892,86р.
4 Элементы сравнения	–	–			
4.1 Дата предложения	Дата оценки - 17.01.2022	24.07.2021	13.10.2021	02.11.2021	01.02.2021
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	3 978,76р.	21 373,06р.	12 800,00р.	25 892,86р.
4.2 Условия рынка	–	Скидка к цене предложения не предусмотрена	Скидка к цене предложения не предусмотрена	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	0,843	0,843
Скорректированная цена	–	3 978,76р.	21 373,06р.	10 790,40р.	21 827,68р.
4.3 Назначение объекта	Киоск-магазин (помещение офисно-торгового / административно-бытового назначения)	Торговое здание	Торговое здание	Торговое здание	Торгово-офисное здание
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	3 978,76р.	21 373,06р.	10 790,40р.	21 827,68р.

Характеристика	Объект оценки	Аналоги			
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4
4.4 Местоположение	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	Республика Башкортостан, Илишевский район, Черкулевский с/с, д. Верхнечеркулево, улица М. Гафури, дом № 25.	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Верхнеяркеево, ул. 50 лет Октября, д. 42/2	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Базитамакский, с. Базитамак, ул. Ленина, д. 186	Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Верхнеяркеево, ул. Механизаторская
Территориальная зона	V	V	IV	V	IV
Корректировка (коэффициент)	–	1	0,8	1	0,8
Скорректированная цена	–	3 978,76р.	17 098,45р.	10 790,40р.	17 462,14р.
4.5 Расположение относительно красной линии	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия	Красная линия
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	3 978,76р.	17 098,45р.	10 790,40р.	17 462,14р.
4.6 Материал стен	Капитальные, облицованы кирпичом	Кирпич	Капитальные	Капитальные	Капитальные
Корректировка (коэффициент)	–	1	1	1	1
Скорректированная цена	–	3 978,76р.	17 098,45р.	10 790,40р.	17 462,14р.
4.7 Площадь земельного участка	0	248	61	451	887
Корректировка (стоимостная)	–	-243,94р.	-153,65р.	-701,61р.	-1 540,05р.
Скорректированная цена	–	3 734,82р.	16 944,80р.	10 088,79р.	15 922,09р.
4.8 Состояние отделки	Требуется косметического ремонта	Требуется капитального ремонта	Отделка "стандарт"	Отделка "эконом"	Отделка "стандарт"
Корректировка (коэффициент)	–	1,14	0,82	0,92	0,82
Скорректированная цена	–	4 257,69р.	13 894,74р.	9 281,69р.	13 056,11р.
4.9 Техническое состояние объекта	Удовлетворительное	Неудовлетворительное	Хорошее	Хорошее	Хорошее
Корректировка (коэффициент)	–	1,39	0,82	0,82	0,82
Скорректированная цена	–	5 918,19р.	11 393,69р.	7 610,99р.	10 706,01р.
4.10 Масштаб объекта, м <sup>2</sup>	25,1	197,7	77,2	125	112
Формула расчета поправки	–	$(25,1 / 197,7)^{-0,143}$	$(25,1 / 77,2)^{-0,143}$	$(25,1 / 125)^{-0,143}$	$(25,1 / 112)^{-0,143}$
Корректировка (коэффициент)	–	1,34	1,17	1,26	1,24
<b>5 Скорректированная цена</b>	–	<b>7 930,37р.</b>	<b>13 330,62р.</b>	<b>9 589,85р.</b>	<b>13 275,45р.</b>
Коэффициент вариации	21,27%	Соответствует требуемому значению - не более 33%			
6 Расчет весового коэффициента	6.1 Количество корректировок, отличных от единицы	4	5	5	6
	6.2 Весовой коэффициент	0,306	0,245	0,245	0,204
<b>7 Стоимость 1 м<sup>2</sup> общей площади</b>	<b>10 750,40р.</b>	–			

Далее определялась рыночная стоимость позиций 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14 объекта оценки.

Оцениваемые объекты, включая эталонный объект (поз. 2), удельная стоимость которого рассчитана в таблице 4.3.2.2, сходны между собой по части ценообразующих факторов (передаваемые права собственности, условия финансовых расчетов (финансирования сделки), условия продажи (чистота сделки), условия рынка, местоположение, расположение относительно красной линии).

В данном случае при определении удельных стоимостей позиций 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14 объекта оценки использовались корректировки на стены ( $K_{\text{стены}}$ ), состояние отделки ( $K_{\text{отделка}}$ ), общее техническое (физическое) состояние ( $K_{\text{состояние}}$ ), масштаб ( $K_{\text{масштаб}}$ ) в соответствии с матрицами корректировок, приведенными в данном разделе выше. Расчеты сведены в таблицу 4.3.2.3.

Таблица 4.3.2.3 – Расчет рыночной стоимости поз. 2, 5, 7, 9, 11, 12, 14 объекта оценки сравнительным подходом

№ п/п	Наименование	S, кв.м	Материал стен	Состояние отделки	Техническое состояние	Удельная стоимость эталонного объекта, руб./кв.м	K <sub>стены</sub>	K <sub>отделка</sub>	K <sub>состояние</sub>	K <sub>масштаб</sub>	Удельная стоимость объекта оценки, руб./кв.м	Рыночная стоимость, рублей
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	25,1	Капитальные, облицованы кирпичом	Требуется косметического ремонта	Удовлетворительное	10 750,40 Р	1	1	1	1	10 750,40 Р	269 835
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	56	Смешанные (капитальные облицованы профлистом)/металлические (облицованы кирпичом)	Отделка "эконом"	Хорошее	10 750,40 Р	0,92	1,09	1,22	0,89	11 705,47 Р	655 506
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	31,7	Капитальные (из мелких бетонных блоков) облицованы металлическим профлистом	Отделка "эконом"	Хорошее	10 750,40 Р	1	1,09	1,22	0,97	13 867,01 Р	439 584
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	46	Капитальные облицованы кирпичом	Отделка "эконом"	Удовлетворительное	10 750,40 Р	1	1,09	1	0,92	10 780,50 Р	495 903
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	24,4	Деревянные обшитые металлическим профлистом	Требуется косметического ремонта	Хорошее	10 750,40 Р	0,92	1	1,22	1	12 066,25 Р	294 417
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	51,6	Каркасно-обшивная (сендвич-панели)	Отделка "эконом"	Хорошее	10 750,40 Р	0,92	1,09	1,22	0,90	11 836,99 Р	610 789
14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	63	Кирпич	Требуется косметического ремонта	Неудовлетворительное	10 750,40 Р	1	1	0,72	0,88	6 811,45 Р	429 121

При определении корректировки на масштаб (K<sub>масштаб</sub>) использовалась методика, описанная в данном разделе выше: отношение площадей оцениваемого и эталонного (25,1 кв.м) объектов возводилось в степень (-0,143) в соответствии с данными, приведенными в Справочнике оценщика офисно-торговой недвижимости – 2020.

При внесении поправки на материал стен (K<sub>стены</sub>) объекты, стены которых на большей площади отличны от капитальных (поз. 5, 11, 12), были приняты соответствующими параметру «панельные» соответствующей матрицы (таблицы) поправочных коэффициентов (для подчеркивания отличия от капитальных объектов; иные параметры в данной таблице не рассмотрены).

### 4.3.3 Определение стоимости транспортных средств (поз. 16-18 объекта оценки) сравнительным подходом

В рамках сравнительного подхода оценщиком был применен метод сравнения продаж, в рамках которого оценщик должен:

- выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения;
- скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и объекта-аналога по данному элементу сравнения;
- согласовать результаты корректирования значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые

опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, справедливо сделан вывод, что данные публичных предложений наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. Это оправдано и тем, что типичный покупатель прежде, чем принять решение о приобретении объекта в собственность, изучает текущее рыночное предложение и на его основе с учетом различий предлагаемых объектов определяет возможную цену покупки.

На первом этапе метода анализировались соответствующие сегменты российского рынка аналогичных транспортных средств, в результате чего было выявлено несколько наиболее сходных по параметрам предлагаемых сделок и техническим параметрам аналогов, в отношении которых имелась информация о ценах предложения. При этом были использованы данные о предложениях объектов-аналогов, взятые на сайтах объявлений в сети Интернет. Копии Интернет-страниц, содержащие информацию об аналогах, приведены в разделе «Приложения» Отчета.

Техническое состояние аналогов и величины их физического износа определялись оценщиком по результатам телефонного опроса продавцов имущества и (или) визуального осмотра (по материалам фотофиксации) на основании метода экспертных оценок с учетом шкалы, представленной в таблице 2.2.7 настоящего Отчета об оценке. При этом оценщик справедливо предположил, что типичной мотивацией продавца, стремящегося реализовать технику, является предоставление полной и достоверной информации о ее техническом состоянии. Ведь все попытки продавца ввести потенциального покупателя в заблуждение, будут, по всей вероятности, обнаружены в процессе компетентного осмотра продаваемого имущества и анализа технической документации. Поэтому оценщик полагает, что информация, полученная от продавцов объектов-аналогов, является достоверной.

Характеристики аналогов в сравнении с объектом оценки сведены в таблицу 4.3.3.1.

Таблица 4.3.3.1 – Описание аналогов и поз. 16-18 объекта оценки

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>16</b>	<b>Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102</b>					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	Дата оценки - 17.01.2022	19.11.2021	23.11.2021	22.11.2021	23.11.2021	20.11.2021
Марка, модель	Грузовой фургон 2834NE	Газель 3302	Газель 3302	Газель 3302	Газель 3302	Газель 3302
Группа имущества	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения
Дата выпуска <sup>1</sup>	15.07.2008	01.07.2008	01.07.2008	01.07.2008	01.07.2008	01.07.2008
Хронологический возраст (Т <sub>ф</sub> ), лет <sup>1</sup>	13,5	13,4	13,4	13,4	13,4	13,4
Нормативный возраст (Т <sub>норм</sub> ), лет <sup>1</sup>	10	10	10	10	10	10
К <sub>норм</sub> <sup>1</sup>	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82
Средний срок службы (Т <sub>ср</sub> ), лет <sup>1</sup>	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2
И <sub>норм</sub> <sup>1</sup>	69%	69%	69%	69%	69%	69%
И <sub>эсп</sub> <sup>1</sup>	80%	60%	65%	65%	65%	65%
Состояние (экспертно)	Условно пригодное	Удовлетворительное	Условно пригодное	Условно пригодное	Условно пригодное	Условно пригодное
Физический износ, % (И <sub>норм</sub> × 0,1 + И <sub>эсп</sub> × 0,9) <sup>1</sup>	79%	61%	65%	65%	65%	65%
Цена предложения	–	385 000 Р	300 000 Р	350 000 Р	300 000 Р	329 000 Р
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	–	<a href="https://www.avito.ru/vinzili/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2265697115">https://www.avito.ru/vinzili/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2265697115</a>	<a href="https://www.avito.ru/armavir/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2286849160">https://www.avito.ru/armavir/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2286849160</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_240146593">https://www.avito.ru/moskovskaya_oblast_troitsk/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_240146593</a>	<a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2235684393">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2235684393</a>	<a href="https://www.avito.ru/omsk/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2292369326">https://www.avito.ru/omsk/avtomobili/gaz_gazel_3302_2008_2292369326</a>
<b>17</b>	<b>Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622</b>					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	Дата оценки - 17.01.2022	03.11.2021	10.11.2021	06.11.2021	08.11.2021	27.10.2021
Марка, модель	Автомобиль ИЖ 27175-036	Автомобиль ИЖ 2717	Автомобиль ИЖ 2717	Автомобиль ИЖ 2717	Автомобиль ИЖ 2717	Автомобиль ИЖ 2717
Группа имущества	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения
Дата выпуска <sup>1</sup>	03.10.2007	01.07.2007	01.07.2007	01.07.2007	01.07.2007	01.07.2007
Хронологический возраст (Т <sub>ф</sub> ), лет <sup>1</sup>	14,3	14,3	14,4	14,4	14,4	14,3
Нормативный возраст (Т <sub>норм</sub> ), лет <sup>1</sup>	10	10	10	10	10	10
К <sub>норм</sub> <sup>1</sup>	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Средний срок службы (Т <sub>ср</sub> ), лет <sup>1</sup>	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2
$I_{норм}^1$	72%	72%	72%	72%	72%	72%
$I_{эксп}^1$	75%	65%	65%	70%	60%	60%
Состояние (экспертно)	Условно пригодное	Условно пригодное	Условно пригодное	Условно пригодное	Удовлетворительное	Удовлетворительное
Физический износ, % ( $I_{норм} \times 0,1 + I_{эксп} \times 0,9$ ) <sup>1</sup>	75%	66%	66%	70%	61%	61%
Цена предложения	–	95 000 Р	88 699 Р	70 000 Р	120 000 Р	95 000 Р
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	–	<a href="https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/izh_2717_2007_2253275266">https://www.avito.ru/moskva/avtomobili/izh_2717_2007_2253275266</a>	<a href="https://www.avito.ru/sankt-peterburg/avtomobili/izh_2717_2007_2281923293">https://www.avito.ru/sankt-peterburg/avtomobili/izh_2717_2007_2281923293</a>	<a href="https://www.avito.ru/rybinsk/avtomobili/izh_2717_2007_2242025579">https://www.avito.ru/rybinsk/avtomobili/izh_2717_2007_2242025579</a>	<a href="https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/avtomobili/izh_2717_2007_2223142784">https://www.avito.ru/naberezhnye_chelny/avtomobili/izh_2717_2007_2223142784</a>	<a href="https://www.avito.ru/yktyvkar/avtomobili/izh_2717_2007_2122831986">https://www.avito.ru/yktyvkar/avtomobili/izh_2717_2007_2122831986</a>
<b>18</b>	<b>Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900</b>					
Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
Дата предложения	Дата оценки - 17.01.2022	22.11.2021	18.11.2021	31.10.2021	15.11.2021	20.11.2021
Марка, модель	Газ 2705	Газ 2705	Газ 2705	Газ 2705	Газ 2705	Газ 2705
Группа имущества	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения	Транспорт и спецтехника общего применения
Дата выпуска <sup>1</sup>	25.10.2007	01.07.2007	01.07.2007	01.07.2007	01.07.2007	01.07.2007
Хронологический возраст (Т <sub>ф</sub> ), лет <sup>1</sup>	14,2	14,5	14,5	14,5	14,5	14,5
Нормативный возраст (Т <sub>норм</sub> ), лет <sup>1</sup>	10	10	10	10	10	10
$K_{норм}^1$	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82	1,82
Средний срок службы (Т <sub>ср</sub> ), лет <sup>1</sup>	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2	18,2
$I_{норм}^1$	71%	72%	72%	72%	72%	72%
$I_{эксп}^1$	75%	60%	65%	70%	70%	60%
Состояние (экспертно)	Условно пригодное	Удовлетворительное	Условно пригодное	Условно пригодное	Условно пригодное	Удовлетворительное
Физический износ, % ( $I_{норм} \times 0,1 + I_{эксп} \times 0,9$ ) <sup>1</sup>	75%	61%	66%	70%	70%	61%
Цена предложения	–	185 000 Р	168 000 Р	130 000 Р	135 000 Р	170 000 Р
Источник информации (адрес Интернет-страницы)	–	<a href="https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2295599446">https://www.avito.ru/nizhniy_novgorod/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2295599446</a>	<a href="https://www.avito.ru/shimbay/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2246975076">https://www.avito.ru/shimbay/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2246975076</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2196149305">https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2196149305</a>	<a href="https://www.avito.ru/perm/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2272090799">https://www.avito.ru/perm/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2272090799</a>	<a href="https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2260064619">https://www.avito.ru/samara/avtomobili/gaz_gazel_2705_2007_2260064619</a>

<sup>1</sup> Обоснование приведено ниже

В качестве базовой величины, используемой в расчетах (единицы сравнения), выбрана единица соответствующего вида транспортного средства.

На следующем этапе проводится сравнение объекта оценки и аналогов, и вносятся необходимые корректировки.

1. Передаваемые имущественные права, ограничения (обременения) этих прав. Сделки с аналогами, как и объектом оценки, предполагают передачу покупателю права собственности, без ограничений (обременений) этих прав. Следовательно, по этому элементу сравнения корректировка не вносится.

2. Условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки. По информации, предоставленной продавцами, аналоги предлагались к продаже на условиях полной оплаты цены сделки, что предусматривает типичную (аналогичную) схему оплаты цены сделки. В связи с этим корректировка по данному элементу не требуется.

3. Условия продажи (нетипичные для рынка условия, сделка между аффилированными лицами, иные условия) – анализируются нетипичные (нерыночные) отношения между продавцом и покупателем, в результате чего цена аналога может быть завышена (занижена). Аналоги предлагались к реализации путем публикации оферты и проведения публичной продажи, что практически исключает влияние каких-либо нетипичных или нерыночных мотиваций покупателя и продавца. В анализируемой ситуации объект оценки гипотетически будет реализовываться подобным образом, поэтому поправки на данный элемент отсутствуют.

4. Условия рынка (изменения цен за период между датами сделки и оценки, скидки к ценам предложений, иные условия):

4.1. Дата продажи. Предложения аналогов датированы октябрем-ноябрем 2021 года и являются действительными по состоянию на дату оценки либо отстоят от даты оценки на сроки (не более 3 месяцев), не превышающие максимальных сроков экспозиции подобного имущества на рынке (как правило, до года). Поэтому корректировка на дату продажи не вносилась.

4.2. Скидка на торг. Аналоги оцениваемого имущества подбирались из числа предлагаемых на вторичном рынке, а анализ вторичного рынка показывает, что цены реальных сделок несколько ниже цен предложения. Как отмечено в посвященном анализу рынка разделе, среднее значение скидки на торг для различных групп движимого имущества составляет:

**Средние значения и доверительные интервалы для  
скидки «на торг» в процентах  
(по результатам экспертного опроса оценщиков)**

Таблица 2.2.1.1

Группа	Среднее	Доверительный интервал	
		мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	10	8,9	10,3
Спецтехника узкого применения	12	11,1	12,6
Железнодорожный и водный транспорт	12	11,5	13,2
Серийное оборудование широкого профиля	12	10,7	12,4
Узкоспециализированное оборудование	14	13,2	15,3
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	13	11,7	13,3
Электронное оборудование	14	12,7	14,9
Инструменты, инвентарь, приборы	13	12,2	14,2

Таким образом, применительно к ценам предложения аналогов позиций 16-18 объекта оценки (группа «Транспорт и спецтехника общего применения»), в отношении которых по строкам «2.1 Условия рынка» таблицы 4.3.3.2 обозначена характеристика «Возможна скидка к цене предложения», использовалась скидка в размере 10%.

Далее вносятся поправки на физические и прочие существенные отличительные характеристики объекта оценки и аналогов.

5. Степень физического износа. Внесение данной поправки носит важный характер, поскольку учитывает фактическое состояние объекта и предполагаемый срок его эффективного функционирования. Сравнение проводится на основе фактического физического износа, выраженного в процентах.

Корректировка рассчитывается на процентной основе по следующей формуле:

$$K_{и} = \frac{100 - I_{ф}}{100 - I_{ф}^{ан}}$$

где  $K_{и}$  – корректировка на износ, коэффициент;

$I_{ф}$  – физический износ объекта оценки, %;

$I_{ф}^{ан}$  – физический износ аналога, %.

Учитывая, что в отношении объекта оценки и аналогов имелась информация о годе выпуска и о дате выдачи первичной технической документации (ПТС), возможен расчет нормативного физического износа на основании модифицированного метода сроков жизни, основанного на экспоненциальной модели износа оборудования («метод Мышанова А.И., Рослова В.Ю.», п. 6.2.3 Справочника оценщика машин и оборудования – 2019).

Указанный метод учитывает эффект снижения стоимости из-за старения. Основу данного подхода составляет установленная на основе статистических исследований различных машин и оборудования общая закономерность снижения рыночной стоимости объектов в процессе эксплуатации, которая в безразмерных координатах имеет вид:

$$p_t = \exp \{-\alpha \times T_{ф}/T_{сc}\},$$

где  $p_t$  – относительная величина остаточной стоимости объекта исследования ( $p_t = 1 - i_t$ , где  $i_t$  – величина физического износа);

$T_{ф}$  – фактический срок службы (хронологический возраст) на дату исследования;

$T_{сc}$  – срок службы, до которого в среднем доживает 80% объектов (80-процентный квантиль срока службы объектов данного типа).

Авторами этого метода на основе статистического материала показано, что  $\alpha = 1,6$  – является фундаментальной константой, которая не зависит от конкретных особенностей машины и оборудования, а характеризует общую экономическую закономерность обесценивания машин и оборудования на конкурентном рынке. В соответствии с этим методом расчета относительная величина остаточной

стоимости осуществляется по формуле:

$$p_t = \exp \{-1,6 \times T_{\phi}/T_{cc}\},$$

а физический износ, соответственно, по формуле:

$$i_t = 1 - \exp \{-1,6 \times T_{\phi}/T_{cc}\}.$$

В качестве дат выпуска оцениваемых транспортных средств приняты даты выдачи паспортов транспортных средств (ПТС). В качестве дат выпуска аналогов оценщиком было принято первое июля года изготовления, поскольку 1 июля является серединой условного календарного года; поэтому указанные даты как средние величины, медианы являются наиболее вероятными датами выпуска. К примеру, именно эти даты определены как моменты выпуска автомобиля в «Порядке определения момента выпуска и рабочего объема двигателя авто- и мототранспортных средств, являющихся транспортными средствами для личного пользования» (утвержден Решением Коллегии Евразийской экономической комиссии от 30 июня 2017 г. №74).

Таким образом, фактический срок службы  $T_{\phi}$  определялся как период времени в годах, прошедший с даты выпуска до даты оценки (для оцениваемого транспорта) / даты предложения (для аналогов).

Обычно величина срока службы  $T_{cc}$  рассчитывается на этапе проектирования изделия и проверяется в серийном производстве путем специальных испытаний на долговечность. В некоторых случаях средний срок службы указывается непосредственно в документации на объект (ТУ, паспорт). Однако в большинстве случаев в эксплуатационной документации он не указан. Определить средний срок службы в процессе оценки практически невозможно. Это потребовало бы проведение длительных и дорогостоящих испытаний либо создания собственной системы мониторинга рынка данных объектов. В этом случае для его определения можно воспользоваться иными данными, более доступными для оценщика. В ряде случаев (обычно для изделий, эксплуатация которых связана с безопасностью) в документации указывается назначенный (установленный) срок службы, который должна учитывать эксплуатирующая организация, чтобы обеспечить его эффективную и безопасную эксплуатацию. Поскольку оценщик не имеет возможности определить средний срок службы техники путем прямых испытаний, было бы полезным иметь возможность пересчитывать средний срок, основываясь на других характеристиках долговечности, в частности, на нормативном или назначенном сроке службы. Для этого нужно понять, как средний срок службы соотносится с этими показателями. Характер таких соотношений можно понять из анализа модели долговечности машин и оборудования.

Анализ модели долговечности машин и оборудования, и сопоставление результатов экспертного опроса, проведенного в Справочнике оценщика машин и оборудования, позволяет сделать следующие выводы:

- средний срок службы, характеризующий ожидаемую долговечность эксплуатации объекта, всегда превышает назначенный и нормативный сроки службы;

- соотношение между средним сроком службы ( $T_{cc}$ ) и нормативным ( $T_{норм}$ ), так же, как и соотношение между средним сроком и установленным (назначенным) сроком остаются одинаковыми для больших групп объектов. Это позволяет формировать унифицированные коэффициенты для классов объектов в соответствии с установленной классификацией. Используя значения этих коэффициентов  $K_{норм}$  по каждой группе машин и оборудования, можно рассчитать средний срок службы:

$$T_{cc} = T_{норм} \times (1 + K_{норм}/100).$$

Согласно таблице 5.2.1.1 Справочника оценщика машин и оборудования – 2019, средние значения  $K_{норм}$  составляют:

**Средние значения и доверительные интервалы  
коэффициента  $K_{\text{норм}}$  в процентах**

Таблица 5.2.1.1

Группа	Число анкет	Среднее	Стандартная ошибка	Доверительный интервал	
				мин.	макс.
Транспорт и спецтехника общего применения	138	82	5,32	71,6	92,4
Спецтехника узкого применения	133	82	5,57	71,1	92,9
Железнодорожный и водный транспорт	113	77	5,42	66,4	87,6
Серийное оборудование широкого профиля	131	84	5,98	72,3	95,7
Узкоспециализированное оборудование	128	83	6,34	70,6	95,4
Средства хранения и транспортировки жидких и газообразных веществ	108	66	5,00	56,2	75,8
Электронное оборудование	124	50	4,28	41,6	58,4
Инструменты, инвентарь, приборы	123	65	5,64	53,9	76,1

Параметр  $T_{\text{норм}}$  для поз. 16-18 объекта оценки определен равным 10 годам.

Расчет физического износа  $I_{\text{норм}}$  на примере поз. 16 объекта оценки приведен ниже:

- $T_{\text{ф}} = 13,5$  лет (с 15.07.2008 до 17.01.2022);
- $T_{\text{норм}} = 10$  лет,  $K_{\text{норм}} = 1,82$ ;
- $T_{\text{сс}} = T_{\text{норм}} \times K_{\text{норм}} = 10 \times 1,82 = 18,2$  лет;
- $i_t = I_{\text{норм}} = 1 - \exp \{-1,6 \times 13,5 / 18,2\} = 0,69$  (69%).

Использованная выше методика расчета физического износа является нормативной и помимо возраста техники не учитывает иных факторов физического устаревания, которые могут иметь место (условия хранения и эксплуатации, качество технического обслуживания и ремонта, аварийный износ вследствие нарушения правил эксплуатации и повреждений и т.д.). Поэтому для определения физического износа объекта оценки оценщик счел целесообразным параллельное использование экспертной методики, позволяющей определить физический износ техники в зависимости от общего состояния.

Конструктивные особенности оцениваемого движимого имущества обуславливают нецелесообразность применения методов расчета физического износа, основанных на углубленной оценке физического состояния, в том числе с привлечением специализированного оборудования. Его использование будет дорогостоящим, значительно усложнит расчеты, но не приведет к заметному повышению точности конечного результата. В этих условиях для расчета физического износа использовался метод экспертных оценок. Значения физического износа объекта оценки, определенные с использованием метода экспертных оценок  $I_{\text{эксп}}$ , приведены в соответствующем столбце таблицы 2.2.6.

Для определения итоговой величины физического износа объекта оценки было произведено взвешивание результатов, полученных при использовании нормативного метода ( $I_{\text{норм}}$ ), и метода экспертных оценок ( $I_{\text{эксп}}$ ). Учитывая, что нормативная методика ориентируется лишь на сведения о сроке службы имущества, игнорируя вероятность повреждений и в целом его общее техническое состояние, полученным по указанной методике результатам был присвоен минимальный удельный вес (0,1) в сравнении с удельным весом результатов, полученным по итогам метода экспертных оценок (0,9). Таким образом, итоговая величина физического износа каждого из объектов  $I_{\text{физ}}$  определялась как средневзвешенное значение результатов, полученных при использовании двух методик (с использованием веса 0,1 для нормативной методики и 0,9 – для экспертной). Итоговый физический износ поз. 16 объекта оценки (экспертный износ определен равным 80%), таким образом, равен:

$$I_{\text{физ}} = I_{\text{норм}} \times 0,1 + I_{\text{эксп}} \times 0,9 = 69\% \times 0,1 + 80\% \times 0,9 = 79\%.$$

По иным параметрам объект оценки сходен с аналогами, поэтому прочие поправки не вносились.

Расчет рыночной стоимости позиций 16-18 объекта оценки в рамках сравнительного подхода приведен в таблице 4.3.3.2.

Как видно из таблицы, результаты применения метода сравнения продаж демонстрируют некоторый разброс значений скорректированных цен аналогов. Указанное явление, по мнению оценщика, вполне закономерно, поскольку указанные различия могут быть обусловлены различными проявлениями нетипичного поведения продавца, формирующего цену предложения на основании собственных субъективных представлений, которые зачастую далеки от рациональных. Поэтому при расчете стоимости объекта оценки используется средневзвешенная величина, сглаживающая указанные различия.

При определении удельных весов скорректированных цен аналогов оценщик счел целесообразным

применение методики, заключающейся в том, что наибольший вес придается аналогу, цена которого претерпела наименьшее количество корректировок; при этом размер корректировок не имеет значения. Таким образом, ценам аналогов присваивают веса в зависимости от количества введенных поправок. Формула расчета веса аналога выглядит следующим образом:

$$d_i = \frac{1}{\sum_{i=1}^n \frac{1}{k_i}}$$

где:

$d_i$  – удельный вес аналога;

$k_i$  – количество введенных поправок для  $i$ -того аналога;

$n$  – количество объектов-аналогов.

Параметр  $k_i$  для каждого из аналогов определялся равным количеству внесенных поправок. Удельные веса округлялись до количества знаков после запятой (не менее двух), при которых их сумма не отклонялась от единицы

Также оценщиком в каждом из случаев был рассчитан коэффициент вариации, отражающий степень однородности массивов скорректированных цен аналогов. Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. 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 – Статистика: учебник для вузов (+ CD) / ред. И. И. Елисеева. – Санкт-Петербург: Питер, 2010. – 368 с.).

Таблица 4.3.3.2 – Расчет стоимости позиций 16-18 объекта оценки сравнительным подходом

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
<b>16</b>	<b>Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102</b>					
Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1 Цена предложения, рублей	–	385 000	300 000	350 000	300 000	329 000
2 Элементы сравнения	–	–				
2.1 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Скидка к цене предложения	–	10%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена, рублей	–	346 500	270 000	315 000	270 000	296 100
2.2 Техническое состояние (степень износа)	79%	61%	65%	65%	65%	65%
Корректировка (коэффициент)	–	0,54	0,60	0,60	0,60	0,60
3 Скорректированная цена, рублей	–	187 110	162 000	189 000	162 000	177 660
Коэффициент вариации	6,67%	Соответствует требуемому значению - не более 33%				
4 Расчет весового коэффициента	4.1 Абсолютный валовый размер корректировки цены (стр. 3 - стр. 1)	2	2	2	2	2
	4.2 Весовой коэффициент	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
<b>5 Стоимость, рублей (Σ(стр.3×стр.4.2))</b>	<b>175 554</b>	–	–	–	–	–
<b>17</b>	<b>Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622</b>					
Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1 Цена предложения, рублей	–	95 000	88 699	70 000	120 000	95 000
2 Элементы сравнения	–	–				
2.1 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Скидка к цене предложения	–	10%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена, рублей	–	85 500	79 829	63 000	108 000	85 500

Характеристика	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
2.2 Техническое состояние (степень износа)	75%	66%	66%	70%	61%	61%
Корректировка (коэффициент)	–	0,74	0,74	0,83	0,64	0,64
3 Скорректированная цена, рублей	–	63 270	59 073	52 290	69 120	54 720
Коэффициент вариации	10,10%	Соответствует требуемому значению - не более 33%				
4 Расчет весового коэффициента	4.1 Абсолютный валовый размер корректировки цены (стр. 3 - стр. 1)	2	2	2	2	2
	4.2 Весовой коэффициент	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
5 Стоимость, рублей (Σ(стр.3×стр.4.2))	59 695	–	–	–	–	–
<b>18</b>	<b>Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900</b>					
Характеристика	Объект оценки	Аналоги				
		Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1 Цена предложения, рублей	–	185 000	168 000	130 000	135 000	170 000
2 Элементы сравнения	–	–				
2.1 Условия рынка	–	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения	Возможна скидка к цене предложения
Скидка к цене предложения	–	10%	10%	10%	10%	10%
Скорректированная цена, рублей	–	166 500	151 200	117 000	121 500	153 000
2.2 Техническое состояние (степень износа)	75%	61%	66%	70%	70%	61%
Корректировка (коэффициент)	–	0,64	0,74	0,83	0,83	0,64
3 Скорректированная цена, рублей	–	106 560	111 888	97 110	100 845	97 920
Коэффициент вариации	5,44%	Соответствует требуемому значению - не более 33%				
4 Расчет весового коэффициента	4.1 Абсолютный валовый размер корректировки цены (стр. 3 - стр. 1)	2	2	2	2	2
	4.2 Весовой коэффициент	0,20	0,20	0,20	0,20	0,20
5 Стоимость, рублей (Σ(стр.3×стр.4.2))	102 865	–	–	–	–	–

## 4.4 Доходный подход

### 4.4.1 Обоснованный отказ от применения доходного подхода к оценке прав на недвижимое имущество (поз. 1-15 объекта оценки)

Согласно п. 15 ФСО №1, доходный подход – совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, согласно которому стоимость объекта оценки определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды. В соответствии с п. 16 ФСО №1, доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

Согласно п. 23 ФСО №7, в рамках доходного подхода стоимость недвижимости может определяться методом прямой капитализации, методом дисконтирования денежных потоков или методом капитализации по расчетным моделям.

В соответствии с пп. «а» и «ж» п. 23 ФСО №7, доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов; при этом для недвижимости, которую можно сдавать в аренду, в качестве источника доходов следует рассматривать арендные платежи.

Основным мотивом отказа от применения того или иного подхода является отсутствие или низкая достоверность необходимой для применения этого подхода информации. В некоторых случаях, отказ от применения подхода может быть связан с нецелесообразностью или плохой применимостью результатов подхода для данного типа объекта оценки. Основные случаи отказа от применения подходов связаны с низкой достоверностью возможных результатов.

По состоянию на дату оценки оценщик констатирует кризис на рынке аренды недвижимости малых сельских населенных пунктов – предложение в значительной мере превалирует над спросом, а платежеспособный спрос не высок: значительная часть предлагаемых к аренде помещений пустует. Также отметим, что доходный подход не рекомендуется применять в условиях кризиса, так как подразумевается

изначально, что прибыль будет поступать равномерно и постоянно в течение всего временного отрезка. А кризис экономики может нарушить данные платежи, повлияв тем самым на доход, приносимый объектом в будущем. Кроме того, существует ряд иных объективных факторов, затрудняющих реализацию доходного подхода к оценке объекта оценки:

- большая неопределенность результатов из-за высокой субъективности определения коэффициента капитализации или ставки дисконтирования расчетными методами – результаты очень сильно меняются даже при незначительном изменении ставки капитализации (дисконтирования);
- затруднено определение точной величины расходов в процессе эксплуатации зданий;
- большая неопределенность результатов из-за использования в расчетах прогнозов.

Таким образом, не только отсутствие рыночной информации может служить поводом для отказа от использования того или иного подхода. Отказ от использования какого-либо подхода к оценке допустим, если таковой не отражается негативно на точности получаемого результата. Допустимость отказа может быть связана с тем, что потенциальные покупатели, принимая решение о цене покупки объекта, не ориентируются на возможные доходы от аренды, а отталкиваются от его потребительских свойств и их ценности. Т.е. если мотивы поведения участников данного сегмента рынка не имеют никакого отношения к принципам, на которых основывается соответствующий подход к оценке. Необходимость применения методов того или иного подхода снижается в той степени, в какой они перестают отражать модель поведения участников рынка.

Результат применения доходного подхода в максимальной степени соответствует рыночной стоимости только в том случае, когда потеря арендного дохода неизбежно ведет к полной или достаточно существенной потере стоимости объекта. Так, если гипотетически предположить, что допустимо было бы поставить перед новым собственником ограничение (обременение), влекущее невозможность сдачи объекта недвижимости в аренду, то не в отношении всякой недвижимости это обстоятельство отразилось бы на рыночной стоимости. Рассмотрим ситуацию, когда оценщик принял решение рассчитать стоимость объекта оценки, в отношении которого доступна рыночная информация об арендных ставках аналогичных объектов. Предположим, он смог последовательно рассчитать арендные платежи, валовый доход, недозагрузку и операционные расходы, что позволило получить величину чистого дохода. Далее необходимо рассчитать ставку капитализации.

Учитывая то обстоятельство, что доходному подходу и без того присущи недостатки субъективности, применение доходного подхода в данном случае приведет к существенным погрешностям. Таким образом, отказ от применения доходного подхода в данном случае связан одновременно с несколькими обстоятельствами. Во-первых, это отсутствие необходимой рыночной информации, позволяющей с надлежащей степенью достоверности спрогнозировать стабильность денежных потоков от аренды. Во-вторых, для данного сегмента рынка, на котором позиционируется объект оценки (как территориально, так и по назначению), доходы от аренды не лежат в основе мотивации потенциальных покупателей. В-третьих, отказ от использования доходного подхода к оценке в данном случае не отражается негативно на точности получаемого результата.

Применение же любого подхода к оценке оправдано лишь в том случае, когда оно будет способствовать получению достоверной величины стоимости объекта оценки. Вследствие этого решено было отказаться от применения доходного подхода к оценке объекта оценки.

#### **4.4.2 Обоснованный отказ от применения доходного подхода к оценке транспортных средств (поз. 16-18 объекта оценки)**

Далее была рассмотрена возможность реализации доходного подхода к оценке транспортных средств в составе объекта оценки.

Согласно п. 15 ФСО №10, доходный подход при оценке машин и оборудования может использоваться там, где распределенные во времени выгоды от его использования могут быть оценены в денежном выражении либо непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более непосредственно, либо как соответствующая часть выгод, генерируемых более широким комплексом объектов, включающим оцениваемый объект и производящим продукт (товар, работу или услугу).

Однако при исследовании оценщиком установлено, что оцениваемое движимое имущество, представленное транспортными средствами, не способно служить самостоятельным источником получения доходов, в частности, без оплаты рабочей силы, горюче-смазочных материалов и энергоресурсов, услуг технического обслуживания и ремонта, а также в отсутствие соответствующей клиентуры. Кроме того, рынок долгосрочной аренды аналогичного имущества малоразвит, достоверная и доступная информация об арендных ставках, загрузке и операционных расходах в открытых источниках отсутствует. Далее, результаты анализа вторичного рынка аналогичных транспортных средств показывают, что сложившиеся типичные условия сделок купли-продажи подобных групп имущества не учитывают потенциальной доходности объектов.

Таким образом, с учетом невозможности применения к данным позициям объекта оценки доходной мотивации участников предполагаемой сделки, основанной на достоверных расчетах, согласно п.п. 15-16 ФСО №1, оценщик решил отказаться от применения доходного подхода к оценке транспортных средств в составе объекта оценки.

## 5 Согласование полученных результатов

Отчет об оценке представляет пользователю услуг возможность взглянуть на оцениваемый объект с различных сторон. Затратный подход отражает мнение продавца оцениваемого объекта, т.е. определяет те затраты, которые понес настоящий собственник по его созданию, и ниже которых при нормальных условиях функционирования рынка он не согласится продать данный объект. Доходный подход, напротив, отражает точку зрения покупателя, и количественно выражает ту прибыль, которую планируется получить в будущем от функционирования объекта с учетом риска и неопределенности. Сравнительный же подход как бы уравнивает мнение продавца и покупателя и позволяет судить о стоимости оцениваемого объекта с точки зрения соотношения спроса и предложения на аналогичные товары в месте оценки. В идеале, при условиях эффективного уравновешенного рынка (спрос равен предложению), результаты реализации всех трех подходов должны быть равны. Но такие условия практически недостижимы. Под влиянием различных факторов спрос и предложение находятся на разных уровнях, мнения покупателей и продавцов кардинально отличаются, поэтому отличаются и результаты реализации различных подходов.

Пользователю услуг по оценке необходимо знать не какой-то широкий диапазон, в котором может находиться искомая величина стоимости, а конкретную усредненную и наиболее вероятную стоимость. Эта задача решается через процедуру согласования результатов, полученных различными подходами к оценке, и выведения итоговой величины стоимости.

Для оценки объекта оценки был использован только один из подходов – сравнительный, вследствие чего итоговая величина рыночной стоимости принята равной полученной по результатам данного подхода.

Кроме того, при выведении итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки необходимо учитывать и предполагаемую точность оценки. Основываясь на результатах анализа процедур оценки, разумным будет являться, по мнению оценщика, округление стоимости объекта оценки с точностью до ста рублей. Согласование результатов оценки приведено в таблице 5.1.

Таблица 5.1 – Выведение итоговой величины стоимости объекта оценки

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	13 223	13 200
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	269 835	269 800
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76	13 223	13 200
4	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305	17 135	17 100
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	655 506	655 500

№ п/п	Наименование	Результаты оценки сравнительным подходом, рублей	Рыночная стоимость, рублей
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302	19 010	19 000
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	439 584	439 600
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87	17 735	17 700
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	495 903	495 900
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73	8 323	8 300
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	294 417	294 400
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	610 789	610 800
13	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121	11 415	11 400
14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	429 121	429 100
15	Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64	115 960	116 000
16	Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102	175 554	175 600
17	Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622	59 695	59 700
18	Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900	102 865	102 900
<b>Совокупная рыночная стоимость объекта оценки, рублей</b>			<b>3 749 200</b>

Необходимо отметить, что рассчитанная стоимость не облагается НДС в соответствии с пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ.

## Заключение о рыночной стоимости объекта оценки

На основании проведенных расчетов было установлено, что рыночная стоимость прав на недвижимое и движимое имущество, принадлежащих ООО «Илишделикатес» (ОГРН 1050202286089), по состоянию на 17 января 2022 года с учетом округления (НДС не облагается) составляла:

**3 749 200 рублей**

**(Три миллиона семьсот сорок девять тысяч двести рублей),**

в том числе:

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
1	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Андреевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:353	13 200
2	Киоск-магазин, назначение: нежилое, площадь 25,1 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Андреевка, ул. Советская, д. 34/2; кадастровый номер: 02:27:022101:718	269 800
3	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 68 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/4; кадастровый номер: 02:27:070801:76	13 200
4	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 109 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исаметовский, с. Исаметово, ул. Шоссейная; кадастровый номер: 02:27:070801:305	17 100
5	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 56 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исаметово, ул. Шоссейная, д. 17/5; кадастровый номер: 02:27:070801:308	655 500
6	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 104 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Исанбаевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99/1; кадастровый номер: 02:27:080701:302	19 000
7	Магазин, назначение: нежилое, площадь 31,7 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Исанбаево, ул. Ф.Яхина, д. 99, к. 1; кадастровый номер: 02:27:080701:360	439 600
8	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для эксплуатации магазина, площадь 96 кв. м, местоположение: местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Карабашевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:87	17 700
9	Магазин, назначение: нежилое, площадь 46 кв. м, местоположение: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Карабашево, ул. Мира, д. 44; кадастровый номер: 02:27:120703:142	495 900
10	Земельный участок, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 40 кв. м, адрес (местоположение): местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2/1; кадастровый номер: 02:27:130406:73	8 300
11	Магазин, назначение: нежилое, площадь 24,4 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 2, к. 1; кадастровый номер: 02:27:130406:104	294 400
12	Здание, назначение: нежилое, площадь 51,6 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:122	610 800

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, рублей
13	Право долгосрочной аренды земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: для строительства и эксплуатации магазина, площадь 62 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Тазеево, ул. Мостовая, д. 4/1; кадастровый номер: 02:27:130406:121	11 400
14	Нежилое здание, назначение: нежилое, площадь 63 кв. м, адрес (местоположение): Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с. Тазеево, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:121	429 100
15	Право на использование земельного участка, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: под общественную застройку, площадь 896 кв. м, адрес (местоположение): Местоположение установлено относительно ориентира, расположенного в границах участка. Почтовый адрес ориентира: Республика Башкортостан, р-н. Илишевский, с/с. Кужбахтинский, с. Кужбахты, ул. Московская, д. 2; кадастровый номер: 02:27:130403:64	116 000
16	Грузовой фургон 2834NE, 2008 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XU42834NE80002102	175 600
17	Автомобиль ИЖ 27175-036, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) XWK27175070016622	59 700
18	Автомобиль ГАЗ 2705, 2007 года выпуска, идентификационный номер (VIN) X9627050070577900	102 900

Оценщик

Файзуллина В.А.

20 января 2022 г.

## Список использованных источников

1. Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Гражданский кодекс РФ.
3. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297).
4. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298).
5. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО №3)» (утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299).
6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 25 сентября 2014 г. №611).
7. Федеральный стандарт оценки «Оценка стоимости машин и оборудования» (ФСО №10)» (утвержден Приказом Минэкономразвития РФ от 01 июня 2015 г. №328).
8. Стандарт 1 «Общие положения», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 3/2013 от 25.01.2013).
9. Стандарт 2 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
10. Стандарт 3 «Цель оценки и виды стоимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
11. Стандарт 4 «Требования к отчету об оценке», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
12. Стандарт 7 «Оценка недвижимости», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2014 от 28.10.2014).
13. Стандарт 10 «Оценка стоимости машин и оборудования», утвержденный Решением Совета Некоммерческого партнерства «СВОД» (протокол № 101/2015 от 13.10.2015).
14. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. № 136-ФЗ.
15. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденные Распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 г. №568-Р.
16. В.А. Прорвич, В.Н. Кузнецов, Е.А. Семенова и др. Оценка урбанизированных земель: учебное пособие/ Под ред. В.А. Прорвича. – М.: ЗАО «Издательство «Экономика», 2004. – 776 с.
17. Оценка недвижимости: Уч./Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2003. – 496 с.
18. Каминский А.В., Страхов Ю.И., Трейгер Е.М. Анализ практики оценки недвижимости. Учебно-практическое пособие. – М.: Международная академия оценки и консалтинга. 2004. – 238 с.
19. Калинин В.М., Сокова С.Д. Оценка технического состояния зданий: Учебник. – М.: ИНФРА-М, 2005. – 268 с.
20. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 1: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 274 с.
21. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Земельные участки. Часть 2: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 312 с.
22. Справочник оценщика недвижимости – 2020. Офисно-торговая недвижимость и сходные типы объектов. Корректирующие коэффициенты и скидки для сравнительного подхода. Полная версия июнь 2020 (обновлено на октябрь 2020): Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2020. – 450 с.
23. Практика оценки стоимости машин и оборудования: Учебник / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, И.В. Королев, П.В. Фадеев; Под ред. М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2005. – 272 с.: ил.
24. Оценка стоимости машин, оборудования и транспортных средств / А.П. Ковалев, А.А. Кушель, В.С. Хомяков, Ю.В. Андрианов, Б.Е. Лужанский, И.В. Королев, С.М. Чемерикин. – М.: Интерреклама, 2003. – 488 с.
25. Справочник оценщика машин и оборудования. Корректирующие коэффициенты и характеристики рынка машин и оборудования: Справочник / Под ред. Л. А. Лейфера. – Нижний Новгород: Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки, 2019. – 320 с.
26. Периодическая печать за 2018-2022 гг.
27. Материалы сети Интернет.

## **Приложения**

## Фотографии объекта оценки

Недвижимое имущество в с. Андреевка (поз. 1-2)



Недвижимое имущество в с. Исаметово (поз. 3-5)





Недвижимое имущество в с. Исанбаево (поз. 6-7)



Недвижимое имущество в с. Карабашево (поз. 8-9)





Недвижимое имущество в с. Тазеево (поз. 10-13)



Недвижимое имущество в с. Кужбахты (поз. 14-15)



Грузовой фургон 2834NE (поз. 16)



Автомобиль ИЖ 27175-036 (поз. 17)





Автомобиль ГАЗ 2705 (поз. 18)

