



## Отчёт об оценке

*рыночной стоимости объекта оценки:  
нежилых помещений административного назначения,  
находящихся по адресу:  
г. Уфа, ул. Ленина, 128*

РЕГИСТРАЦИОННЫЙ НОМЕР ОТЧЁТА:	<i>195-17/Н-2</i>
ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЁТА:	<i>10 августа 2017 г.</i>
ДАТА ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ:	<i>10 августа 2017 г.</i>

**ЗАКАЗЧИК:** *АО «Башкирское речное пароходство»*

**ИСПОЛНИТЕЛЬ:** *ООО «Ребус»*

Уфа-2017 г.

Конкурсному управляющему  
АО «Башкирское речное пароходство»  
Сухову А.А.

**Уважаемый Асват Асгатович!**

В соответствии с дополнительным соглашением №2 от 05 июля 2017 года к договору №195-17 от 30 июня 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости нежилых помещений административного назначения общей площадью 1474,4 кв.м, расположенных по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, 128.

Определение стоимости оцениваемого объекта произведено в соответствии с действующими нормативно-правовыми актами и стандартами оценки: Федеральным законом от 29.07.1998 года №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", а так же согласно СТАНДАРТАМ ОЦЕНКИ: ФСО № 1, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. №297; ФСО №2, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО №3, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. №299, ФСО №7, утверждённым Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. №611, Стандартам и правилам Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденным Протоколами Решений Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2015 от 13.10.2015г.

Источники информации и методики расчетов, развернутая характеристика оцениваемого объекта, а также описание применяемых подходов и методов определения рыночной стоимости представлены в соответствующих разделах Отчёта об оценке.

Отдельные разделы и пункты настоящего отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в сочетании с полным текстом Отчёта, принимая во внимание все принятые при оценке допущения. Настоящий Отчёт достоверен в полном объёме лишь для указанных в нем целей.

Цель и назначение оценки: Определение рыночной стоимости объекта оценки для реализации в рамках конкурсного производства.

Дата оценки: 10 августа 2017 г.

Оцениваемые имущественные права – право собственности на объект оценки.

Проведенные анализ и расчеты позволяют сделать следующий вывод:

***Расчетная рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:  
90 963 000 (Девяносто миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи) рублей.***

В случае необходимости нами могут быть даны дополнительные разъяснения и комментарии.

С уважением,  
Директор ООО «Ребус»



Ш.С. Ахметзянова

## ОГЛАВЛЕНИЕ

<b>ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ</b> .....	4
1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки .....	4
1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.....	4
1.3. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке.....	4
1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки .....	4
1.5. Ограничения и пределы применения полученной итоговой стоимости .....	4
<b>ГЛАВА 2. ВВЕДЕНИЕ</b> .....	5
2.1. Задание на оценку .....	5
2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта .....	5
2.3. Сведения о Заказчике оценки .....	5
2.4. Сведения об Исполнителе, Оценщике, привлекаемых организациях и специалистах .....	6
2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	6
2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия.....	7
2.7. Общие понятия и определения.....	7
<b>ГЛАВА 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	9
3.1. Описание среды месторасположения.....	9
3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта .....	14
3.3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость .	20
<b>ГЛАВА 4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОсяЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ</b> .....	21
4.1. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки в стране и регионе расположения объекта оценки на рынок оцениваемого объекта, в том числе тенденций, наметившихся на рынке, в период, предшествующий дате оценки .....	21
4.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит объект .....	22
4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект .....	22
4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.	25
4.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта. ....	27
4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки .....	28
4.7. Анализ ликвидности объекта оценки .....	28
<b>ГЛАВА 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ</b> .....	30
5.1. Теоретическое описание подходов к оценке .....	30
5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора .....	35
5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора .....	36
<b>ГЛАВА 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ</b> .....	37
6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	37
6.2. Согласование результатов .....	42
<b>ГЛАВА 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ</b> .....	44
7.1. Перечень использованных данных и источников их получения .....	44
7.2. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки ....	44
7.3. Перечень используемых документов и методических материалов.....	44
<b>ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ</b> .....	45

## Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1. Основание для проведения оценки объекта оценки

Дополнительное соглашение №2 от 05 июля 2017 года к договору №195-17 от 30 июня 2017 года, заключенное между ООО «Ребус» и АО «Башкирское речное пароходство».

### 1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки: нежилые помещения административного назначения общей площадью 1474,4 кв. м, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, 128.

Таблица 1.  
Общие сведения, идентифицирующие объект оценки

Наименование	Адрес	Год постройки	Общая площадь, кв. м	Строительный объем, куб. м	Этажность
Административные помещения	г. Уфа, ул. Ленина, 128	1962	1 474,4	6 365,0	подвал, 1, 2 этажи пятиэтажного жилого дома

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

Таблица 2.  
Результаты оценки

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.		
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход
Административное помещение	не применялся	90 963 108	Не применялся

### 1.4. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Таблица 3.  
Результаты оценки

Объект оценки	Расчетная рыночная стоимость, округленно, руб.
Административные помещения	90 963 000

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

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

- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату определения стоимости объекта оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.
- Цена, установленная в случае заключения реальной сделки, может значительно отличаться от стоимости, определенной в настоящем отчете, вследствие таких факторов как: мотивы сторон, объем и качество рекламы, умение сторон вести переговоры, условия сделки, качество проведения торгов, и иные существенные факторы, непосредственно относящиеся к объекту оценки и не представленные оценщику.

Оценщик



А.Г. Решетников

## Глава 2. ВВЕДЕНИЕ

### 2.1. Задание на оценку

Объект оценки	Нежилые помещения административного назначения общей площадью 1474,4 кв. м, расположенные по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, 128.
Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)	Состав объекта оценки описан в таблице 1.
Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения	Характеристики объекта оценки приведены в следующих документах: 1. Свидетельство о ГРП 04АД569179 от 02.08.2013. 2. Выписка из ЕГРПН от 09.09.2014 №01/017/2014-16099. 3. Технический паспорт на нежилые помещения подвала, первого и второго этажей пятиэтажного жилого здания по адресу: г. Уфа, ул. Ленина, 128, составленный ГУП БТИ РБ от 04.03.2009. 4. Кадастровый паспорт земельного участка от 26.06.2014 № 02/14/1-418334.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности.
Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки	Оцениваемое право – право собственности. Ограничения (обременения) оцениваемых прав в расчетах не учитываются.
Цель оценки	Определение рыночной стоимости объекта оценки
Предполагаемое использование результатов оценки	Реализация объекта оценки в рамках конкурсного производства
Вид стоимости	Рыночная
Допущения, на которых должна основываться оценка	-
Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки	Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.

### 2.2. Дата составления и порядковый номер отчёта

Дата оценки	10 августа 2017 г.
Дата составления отчёта	10 августа 2017 г.
Срок проведения оценки	05 июля 2017 г. - 10 августа 2017 г.
Порядковый номер отчёта	195-17/Н-2

### 2.3. Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование Заказчика (Собственника)	АО «Башкирское речное пароходство» (АО «БРП»)
Реквизиты Заказчика (Собственника)	ИНН 0275049106, ОГРН 1050204139963 от 15.08.2005, Адрес: 450006, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. Ленина, 128

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

Исполнитель - юридическое лицо, с которым оценщик заключил трудовой договор	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076, ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003г. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Сведения о страховании Исполнителя	Страховой полис № 02000ОО-000183/17 от 24 марта 2017г. сроком с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «Центральное Страховое Общество», страховая сумма - 100 000 000 (Сто миллионов) рублей.
Имя оценщика работающего на основании трудового договора с Исполнителем	Решетников Александр Геннадьевич
Сведения об оценщике	Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6, тел. (347)253-12-01, e-mail: r.e.bus@mail.ru
Квалификация оценщика	Опыт работы в оценочной деятельности - 20 лет (с 1997 года), в том числе профессиональным оценщиком - 14 лет (с 2002 года). Основное образование высшее техническое. Профессиональная переподготовка в Московском государственном университете экономики, статистики и информатики по программе профессиональной переподготовки «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», диплом серии ПП № 341457 от 24.06.2002г.
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Оценщик является членом Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», что подтверждается свидетельством №379 от 02 октября 2013 г. Номер НП СРО «СВОД» в госреестре СРО 0014, дата регистрации 20.05.2013, адрес: 620089, Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 202
Сведения о страховании оценщика	Страховой полис № 02000ОО-000184/17 от 24 марта 2017г. сроком с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «Центральное Страховое Общество», страховая сумма - 5 000 000 (Пять миллионов) рублей.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчёта об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Не привлекались

## 2.5. Применяемые стандарты оценочной деятельности

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

1. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №297.
2. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №298.
3. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 20.05.2015 г. №299.

4. Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждён приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
5. Стандарты НП СРО «СВОД», утверждённые Решением Совета Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «СВОД» Протокол №3/2013 от 25.01.2013, Протокол №101/2015 от 13.10.2015. Оценщик обязан следовать этим Стандартам как член СРО.

## **2.6. Принятые при проведении оценки объекта оценки допущения и ограничительные условия**

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

1. Отчёт об оценке и итоговая стоимость, указанная в нём, могут быть использованы Заказчиком только для определенных целей, указанных в Отчёте. Заключение о стоимости представляет собой достоверное мнение Исполнителя, основанное на информации, предоставленной Заказчиком и полученной из других источников.
2. Техническая документация и другая необходимая информация, предоставляемая Заказчиком принимаются без какой-либо проверки, как в полной мере и корректно отражающие технические параметры объекта.
3. Общедоступная, отраслевая и статистическая информация получена из достоверных источников.
4. Оценщик не проводил работ, которые выходят за пределы его профессиональной компетенции. Оценщик не несет ответственности за состояние объектов, которые требуют проведения специальных исследований.
5. Оцениваемые объекты являются интегрированными системами с объектами недвижимости, но их оценка производится отдельно от последних.
6. В процессе оценки Оценщик оставляет за собой право осуществлять округления полученных результатов, не оказывающих существенное влияние на итоговый результат стоимости объектов оценки.
7. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложений не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщиком наиболее существенными для понимания содержания отчёта. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существующих материалов, использованных при подготовке отчёта.
8. Ни отчёт целиком, ни одна из его частей (особенно заключение о стоимости, сведения об оценщике/оценщиках или оценочной компании, с которой данные специалисты связаны, а также любая ссылка на их профессиональную деятельность) не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без предварительного письменного согласия и одобрения Исполнителя.

## **2.7. Общие понятия и определения**

В соответствии с Федеральным законом от 29.07.1998 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки в отчете использованы термины, имеющие следующие значения:

*Оценочная деятельность* – профессиональная деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной, кадастровой или иной стоимости.

*Субъекты оценочной деятельности* – физические лица, являющиеся членами одной из саморегулируемых организаций оценщиков и застраховавшие свою ответственность в соответствии с требованиями настоящего Федерального закона (далее – оценщики).

*Объекты оценки* – объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

*Цель оценки* – определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку.

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

*Идентификация* – это установление тождественности между тем, что записано в документе, и тем, что реально существует.

*Рыночная стоимость объекта оценки*<sup>1</sup> - 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;
- платёж за объект оценки выражен в денежной форме.

*Кадастровая стоимость объекта оценки* – это определенная методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утверждённая в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется для целей налогообложения.

*Подход к оценке* – представляет собой совокупность методов оценки, объединённых общей методологией. Имеется три общепринятых подхода к оценке: затратный, сравнительный и доходный.

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

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

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

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

*Итоговая стоимость объекта оценки* определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках применения различных подходов к оценке.

*Срок экспозиции объекта оценки* – период времени, начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

<sup>1</sup> Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»



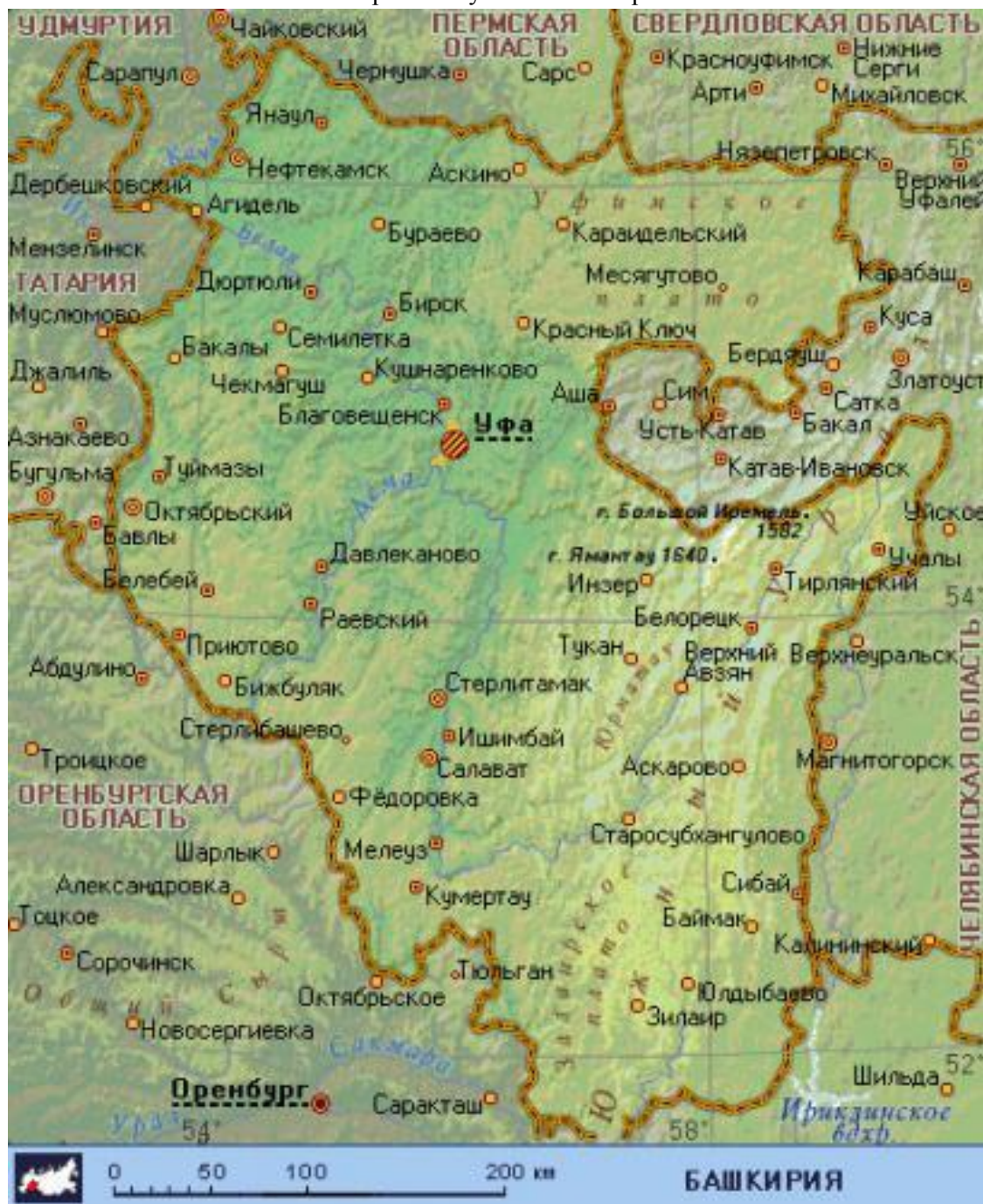
## Глава 3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 3.1. Описание среды месторасположения

*Республика Башкортостан* входит в состав Российской Федерации, находится на юго-востоке Приволжского Федерального Округа и граничит одновременно с четырьмя областями и двумя республиками РФ:

- с республикой Удмуртия на северо-западе,
- с Пермской и Свердловской областями на севере,
- на северо-востоке и востоке с Челябинской областью,
- с Оренбургской областью на юге, на юго-востоке и юго-западе,
- с республикой Татарстан на западе.

Карта Республики Башкортостан



Описание г. Уфа. (По материалам сайта: <http://ufacity.info/history/info/>)

**Уфа** - столица Республики Башкортостан, один из крупнейших экономических, культурных, спортивных, научных центров России, важный транспортный узел - только здесь сходятся сразу две трассы федерального значения: М7 «Волга» и М5 «Урал».

**Численность населения** — 1 115 900 чел. (на 01.01.2015): Уфа – единственный город-миллионник России, где с 2008 года сложился естественный прирост населения.

**Площадь столицы составляет** 707,9 кв. км.

**Протяженность границ** составляет 265,5 км, протяженность города с севера на юг 53,5 км, с запада на восток – 29,8 км.

Расстояние от Москвы по железной дороге 1567 км, фирменный поезд «Башкортостан» (Москва-Уфа) идет 1 сутки 2 часа 12 мин. Расстояние от Москвы по федеральной трассе М 7 - 1357 км. Примерное время в пути 32 часа 17 минут. Перелёт рейсом «Аэрофлота» Уфа-Москва займет 2 часа.

#### **Географическое положение**

Город Уфа расположен в пределах Прибельской равнины в 100 км к западу от передовых хребтов Южного Урала. На этой равнине находится серия выровненных асимметричных узлов субмеридионального простираения, в том числе, Бельско-Уфимская водораздельная равнина. Южную оконечность последней и прилегающих к ней низменных заречных пространств занимает город. Основная часть города расположена на Бельско-Уфимском водоразделе, имеющем вид плато, сильно расчлененного, в долине притоков рек Белой и Уфы. Плато значительно приподнято над окружающими его с трех сторон речными поймами и долинами, вытянуто с юго-запада на северо-восток.

#### **Климат**

Город Уфа расположен в центре Евразийского континента, в южном Предуралье и поэтому на его климат оказывает влияние как суша, так и Атлантический океан. Уфа относится к умеренной климатической зоне с атлантико-континентальным климатом.

В формировании климата города большую роль играют Сибирские антициклоны и циклоническая деятельность на арктических фронтах. Климат достаточно влажный, лето теплое, зима умеренно суровая.

Среднегодовая скорость ветра в Уфе равна 3,3 м/с. Средняя месячная температура самого холодного месяца в городе Уфе – января, - 14,6 С. Средняя годовая температура воздуха в районе города составляет 2,5 С.

#### **Часовой пояс**

Екатеринбургское время

Уфа находится в часовом поясе «Екатеринбургское время». Смещение относительно UTC составляет +5:00. Относительно московского времени часовой пояс имеет постоянное смещение +2 часа и обозначается в России как MSK+2.

#### **Административно-территориальное деление**

В состав города входит 7 районов: - Демский, Калининский, Кировский, Орджоникидзевский, Советский, Октябрьский, Ленинский, и 24 населенных пункта.

Неофициально Уфа делится на следующие жилые районы и микрорайоны: Аэропорт, Глумилино, Дёма, Затон, Зелёная Роща, Инорс, Молодёжный, Нижегородка, Новостройка, проспект Октября, Сипайлово, Старая Уфа, Центр, Черниковка, Шакша.

#### **Образование**

В Уфе работают 245 учреждений дошкольного образования, в том числе: муниципальные – 230, ведомственные – 4, негосударственные лицензированные – 11 детских садов. Образовательные услуги в этих детских садах получают 55 891 ребенок. Функционирует 130 общеобразовательных учреждений. Численность обучающихся составляет 100 676 человек.

На 1 сентября 2014 года в школах города обучались 1 836 детей с ограниченными возможностями здоровья, 714 детей с инвалидностью. Это дети, имеющие особые образовательные потребности, связанные с различными нарушениями интеллекта, зрения, слуха, речи, опорно-двигательного аппарата (в том числе ДЦП).

11 уфимских школ вошли в Топ-30 лучших школ Республики Башкортостан. Помимо республиканского рейтинга школы города отмечены в рейтингах ТОП-100 и ТОП-500 на всероссийском уровне. В 2014 году 6 учреждений стали лауреатами Всероссийского конкурса «Сто лучших школ России». Чувашская воскресная школа им. П.М. Миронова стала победителем Всероссийского конкурса «Лучшее учреждение дополнительного образования детей - 2014». Во II республиканском слете национальных инновационных учреждений в числе 13 лучших - Башкирский лицей №136 им. М.Искужина.

В образовательных учреждениях действуют 250 открытых спортивных площадок. Всеми видами организованного отдыха, оздоровления и занятости охвачено более 125 тысяч детей, подростков и молодежи.

### ***Спорт***

В 2014 году построено 29, реконструировано 5 и находятся на стадии строительства 3 открытых спортивных сооружения – современные турниковые комплексы, многофункциональные спортивные площадки и хоккейные коробки. На данный момент в городе функционируют 85 хоккейных коробок (17 с пластиковыми бортами) и 36 универсальных спортивных площадок. За 2 года построено около 55,4 километров велодорожек.

2014 году было организовано более 1,3 тысячи различных мероприятий, в которых приняли участие более 220 тысяч горожан. Это турниры по хоккею дворовых команд «Золотая шайба» и по футболу «Команда нашего двора», спартакиада ссузов и вузов, Уфимские Корпоративные игры на Кубок Главы Администрации ГО город Уфа, массовая лыжная гонка «Лыжня России – 2014», день бега «Кросс Наций», фестиваль велосипедных видов спорта «День 1000 велосипедистов», соревнования по конькобежному спорту «Лед надежды нашей - 2014», Всероссийские соревнования по спортивному ориентированию «Российский Азимут» и другие мероприятия.

В 35 муниципальных спортивных школах Уфы занимаются 22 тысячи детей и подростков.

Крупные спортивные сооружения

Уфа-Арена

Ипподром «Акбузат»

Спортивно-оздоровительный комплекс международной категории «Биатлон».

Спортивно-демонстрационный комплекс «Динамо».

Спортивно-оздоровительный комбинат «Нефтяник».

Спортивно-оздоровительный комплекс «Трамплин».

Горнолыжный комплекс «Ак йорт».

Дворец спорта «Салават Юлаев»

Спортивный комплекс «Юлаевец»

Футбольные стадионы

«Нефтяник» — вместимость - 16 000 зрителей.

«Строитель» — зимой принимает чемпионаты Мира и Европы по мотогонкам на льду, вместимость - 8000 зрителей.

«Динамо» — домашняя площадка ФК «Уфа», вместимость - 4500 зрителей.

Стадион имени Н. Гастелло.

### ***Промышленность***

Городские предприятия занимаются нефтепереработкой, химией, машиностроением. Основу экономики Уфы составляют топливно-энергетический и машиностроительный комплексы. В Уфе сосредоточено 163 крупных и средних предприятия различных видов собственности, осуществляющих деятельность в 16 видах экономической деятельности. В 2013 году Уфа заняла 7 место в рейтинге 250 крупнейших промышленных центров России. За последние два десятилетия в Уфе открылось около 100 предприятий «новой экономики».

В 2014 году индекс промышленного производства составил 101,4 процента, отгружено товаров собственного производства и выполнено работ и услуг собственными силами на 637 млрд рублей. По объемам отгруженной продукции Уфа занимает третье место среди городов-миллионников после Омска и Перми, и первое место среди городов Приволжского округа.

По видам экономической деятельности предприятия распределяются следующим образом. Основная часть – 138 предприятий, - относится к обрабатывающим производствам, 15 предприятий занимаются производством или распределением электроэнергии газа и воды, и 10 работают в отрасли «добыча полезных ископаемых».

В добыче полезных ископаемых ОАО АНК «Башнефть», по данным компании, в 2014 году увеличило объемы добычи нефти на 10,8%. Это лучший показатель среди российских нефтяных компаний.

В производстве нефтепродуктов индекс промышленного производства составил 100,6%, темп роста объема отгруженной продукции – 112,4%. В 2014 году заводы АНК «Башнефть» переработали более 21,6 млн тонн нефти, что на 1,2% больше, чем в 2013 году. Значительно увеличилось производство основных видов продукции: автомобильного бензина и дизельного топлива класса «Евро-5».

В производстве транспортных средств индекс промышленного производства составил 108,2%, при росте объема отгруженной продукции более чем на 26%. Основная доля прироста объемов произведенной и отгруженной продукции в отрасли приходится на Уфимское моторостроительное производственное объединение. Наряду с производством основной продукции на предприятии активно ведутся работы по освоению авиадвигателей нового поколения, а также производство компонентов вертолетных двигателей. На развитие и техническое перевооружение производства в 2014 году было инвестировано около 6,0 млрд рублей. ОАО «УАП «Гидравлика» в 2014 году освоило выпуск 15 наименований инновационной продукции, на техническое перевооружение направлено почти 17 млн рублей. В 2015 году предприятие планирует увеличить объемы отгруженной продукции на 26%.

Предприятия оборонно-промышленного комплекса в рамках ФЦП «Развитие оборонно-промышленного комплекса РФ на 2011-2020 годы», проводят техническое перевооружение и модернизацию производства, осваивают производство новых видов продукции, разрабатывают и реализуют программы импортозамещения. Так, в Уфимском агрегатном производственном объединении реализуется ряд инвестиционных проектов, направленных на разработку и освоения выпуска новых изделий. В 2015 году выпуск и реализация продукции увеличится на 17%. В объединении ведется активная работа по выполнению программы импортозамещения, которая предусматривает к 2016 году постановку на производство 15 новых изделий.

В ОАО «УЗМ «Магнетрон» в 2014 году удельный вес инновационной продукции в общем объеме выпуска составил почти 10%. Освоение производства новых изделий позволило предприятию минимизировать потребность в комплектующих импортного производства.

В ОАО БПО «Прогресс» и ОАО «Уфимское приборостроительное производственное объединение» реализуются программы финансового оздоровления предприятий: сокращение затрат, реорганизация структуры управления производством и оптимизация имущественного комплекса, развитие эффективной кооперации.

В ОАО «Уфимкабель» в 2014 году загрузка производственных мощностей увеличилась на 13,2% и достигла 92,2%. Предприятие в 2015 году планирует завершить строительство современного завода по выпуску кабельной продукции в Демском районе города.

Успешная реализация инвестиционных проектов ОАО «Башлеспром» по организации производства большеформатной фанеры на Уфимском фанерном комбинате и модернизации технологического процесса на Уфимском фанерно-плитном комбинате позволило значительно увеличить производство фанеры, в том числе на экспорт.

В ООО «Гипсовая компания» в 2014 году построен новый участок по выпуску сухих смесей, на 2015 год планируется модернизация линии обжига гипса. На ОАО «ЖБЗ-2» введены в эксплуатацию бетонорастворосмесительный завод «МЕКАМIX-60» и комбайн фирмы « RESIMART» по производству плит пустотного настила, объем инвестиций превысил 13 млн рублей. В ОАО «Стеклонит» проведена модернизация ткацкого оборудования, что позволило значительно увеличить его производительность. В 2015 году предприятие планирует направить на техперевооружение 24 млн рублей.

Численность занятых в промышленности на конец 2014 года составила 81500 человек.

### *Транспорт города*

Уфа — крупный транспортный узел России (железнодорожные, трубопроводные, автомобильные магистрали, воздушные и речные пути).

#### *Автомобильный*

Уфа — единственный город России, соединенный с Москвой сразу двумя федеральными автомагистралями. По южной окраине города проходит автомагистраль М5 «Урал», а федеральная автодорога М7 «Волга» здесь заканчивается.

#### *Воздушный*

ОАО «Международный аэропорт «Уфа» современный авиационный комплекс, способный принимать воздушные суда всех типов, имеющий две взлетно-посадочные полосы и модернизированный аэродром. МАУ – первый региональный аэропорт России, подтвердивший свое соответствие производственным стандартам ISAGO (IATA Safety Audit for Ground Operations). Международный аэропорт «Уфа» занимает 1 место количеству обслуженных пассажиров среди аэропортов ПФО (более 30% общего пассажиропотока). Аэропорт «Уфа» сотрудничает с 41 авиакомпанией, в том числе: Аэрофлот – РА, Сибирь, Трансаэро, Россия, Ямал, Ижавиа, Оренбургские авиалинии, Ак Барс Аэро, ЮТэйр-экспресс, Ред Вингз, Турецкие авиалинии, Чешские аэролинии, Флайдубай, Эйр Арабия, Эйр Еуропа, Астра Эйрлайнз, Нью ливингстон, Узбекские авиалинии, Уральские авиалинии, Таймыр, Икар, Северный Ветер, Метроджет, Абакан Авиа.

Маршрутная сеть включает в себя 33 крупнейших города России, 6 городов СНГ; 7 популярных регулярных международных направлений – Анталия, Дубай, Прага, Стамбул, Тель-Авив; 19 популярных чартерных туристических направлений.

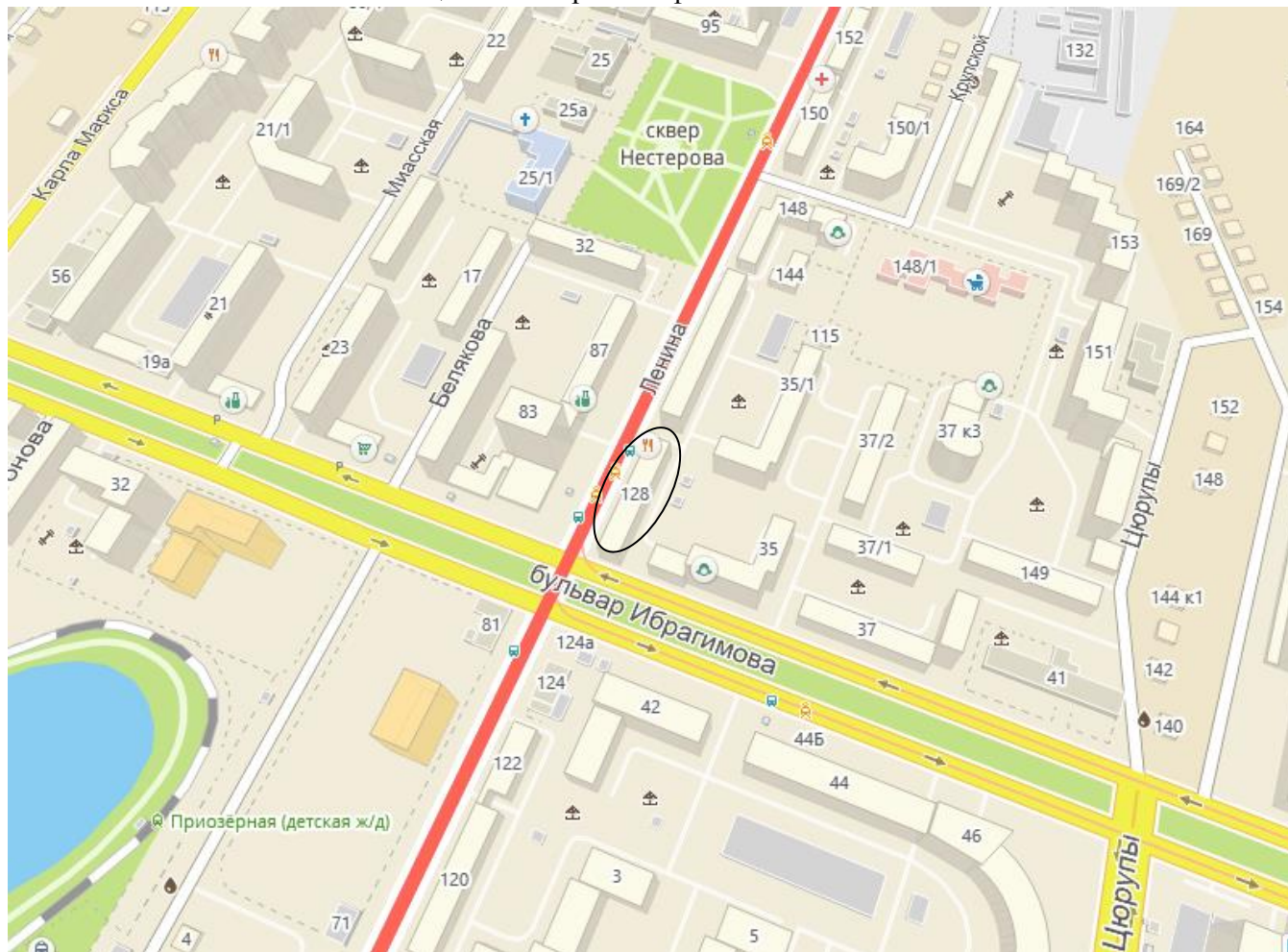
#### *Железнодорожный*

Железнодорожный вокзал Уфы находится в центре города, недалеко от набережной реки Белая. Это крупный транспортный узел. На станции Уфа 6 пассажирских платформ (1 боковая и 5 островных). Соединены подземным переходом ведущим в здание вокзала и к выходу в город. Уфимский вокзал является основным вокзалом Башкирского отделения Куйбышевской железной дороги. С него отходят сотни поездов по всей стране. Уфа является одним из главных железнодорожных центров России, в день обслуживается около 60 поездов дальнего следования, имеется прямая железнодорожная связь с 18 из 20 крупнейших городов России.



### 3.2. Количественные и качественные характеристики оцениваемого объекта

Местоположение объекта оценки на карте г. Уфы:



**Таблица 4.**

Описание земельного участка

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	Кадастровый паспорт земельного участка от 26.06.2014 № 02/14/1-418334
Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Права документально не оформлены
Субъект права	АО «Башкирское речное пароходство»
Кадастровый номер	02:55:010541:2012
Площадь	1050 кв.м
Форма участка	-
Рельеф	Спокойный
Назначение	Для обслуживания жилого дома
Текущее использование	По назначению
Местоположение	Г. Уфа, ул. Ленина, 128
Транспортная доступность	Хорошая, «красная линия» ул. Ленина, рядом расположена остановка общественного транспорта «Башкирское речное пароходство»

**Таблица 5.**

Описание ОКС

Документы, устанавливающие качественные и количественные характеристики объекта оценки	1. Свидетельство о ГРП 04АД569179 от 02.08.2013. 2. Выписка из ЕГРПН от 09.09.2014 №01/017/2014-16099. 3. Технический паспорт на нежилые помещения подвала, первого и второго этажей пятиэтажного жилого здания по адресу: г. Уфа, ул. Ленина, 128, составленный ГУП БТИ РБ от 04.03.2009.
Состав объекта оценки	Нежилое помещение встроенное

Права на объект оценки, учитываемые при проведении оценки	Право собственности на основе передаточного акта от 10.04.2013 б/н	
Субъект права	АО «Башкирское речное пароходство»	
Кадастровый (или условный) номер	02:401:764:0000:137	
Назначение	Административное помещение	
Текущее использование	Офисные помещения, туристическое агентство, в подвале расположена общественная столовая	
Адрес	г. Уфа, Советский район, ул. Ленина, 128	
Транспортная доступность	Хорошая, «красная линия» ул. Ленина, рядом расположена остановка общественного транспорта «Башкирское речное пароходство»	
Окружающая застройка	Жилые дома с административными и торговыми помещениями, сквер Нестерова	
Балансовая стоимость, руб.	Нет данных	
Общая площадь,	1474,4 кв. м	
Строительный объем	6365 куб. м	
Год постройки	1962	
Этажность	Помещения расположены в подвале, на 1 и 2 этажах пятиэтажного жилого дома	
<b>Конструктивные элементы</b>	<b>Материал конструктивных элементов</b>	<b>Состояние, признаки износа</b>
Фундаменты	Бутовый ленточный	хорошее
Стены и перегородки	Кирпичные	хорошее
Перекрытия	Ж/бетонные плиты	хорошее
Крыши	Шифер по дер. обрешетке	хорошее
Полы	Дошчатые	Мелкие трещины
Проемы	Окна ПВХ стеклопакет, двери филенчатые	Мелкие повреждения
Отделочные работы	Окраска, обои, плитка, подвесной потолок (стандартный офисный ремонт)	Мелкие повреждения
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Централизованные отопление, водопровод, канализация, электроснабжение, телефон	хорошее
Прочие работы	Входная группа, отмостки	хорошее

Фотографии объекта оценки.



















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

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

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

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

#### *Угрозы и проблемы рынка коммерческой недвижимости в 2017 году.*

(Информация с сайта: <https://bbport.ru/news/show/rinok-kommercheskoj-nedvizhimosti-2017/>)

Первая угроза представляет собой сокращение маржинальности. Уровень арендных ставок понижается, а расходы собственника только повышаются. Понижение ставок вызвано возросшей конкуренцией на хорошие объекты. Расходы собственников повышаются по причине изменений в законодательстве. Налог на коммерческую недвижимость теперь исчисляется из кадастровой стоимости, а не из инвентаризационной.

Вторая угроза также касается законов. Речь идёт об излишнем регулировании на законодательном уровне. Региональные власти запрещают строительство, ограничивают время работы (например, магазинов), устанавливают размер арендных ставок – всё это негативно сказывается на бизнесе, а значит и на аренде.

В третьих, нельзя не сказать о влиянии политики на рынок коммерческой недвижимости. Он сильно зависит от экономической ситуации в стране, а она в свою очередь от политической ситуации. В частности, неопределённые отношения с Западом оказывают воздействие на зарубежных инвесторов и на их вливания в российский рынок. А неустойчивость курса валют влияет на покупательскую способность населения, которая и без того падает.

Четвертая угроза состоит в том, что банки и госструктуры все больше приобретают объектов коммерческой недвижимости в свой портфель. Многие объекты перешли в управление банков из-за задолженностей. Это мешает развиваться отрасли по законам рынка. Слишком большое участие государства. При этом государственной поддержки на рынке коммерческой недвижимости не существует.

#### *Торговые помещения*

Темп ввода в эксплуатацию торговых помещений в 2017 году будет сокращаться. Правда уровень заполняемости будет хорошим. Они будут открываться минимум на 80% заполненными (против прошлогодних 50-60%).

В регионах ожидается аналогичная ситуация. Есть много городов, в которых покупательская способность населения высока, но нет достойных торговых центров. Потенциал развития в таких регионах велик. Крупные сети ритейлеров, сегмент DIY и детских товаров, учитывая эти настроения, продолжают в них активное развитие.

#### *Инвестиции*

Что касается инвестиций, то здесь встречаются два мнения. Первое: да, количество иностранных инвестиций сократилось, но видно растущий интерес зарубежных инвесторов в особенности со стороны Азии и Ближнего Востока (арабские вливания). Доля российских инвесторов в коммерческую недвижимость по-прежнему преобладающая.

Второе мнение: из-за нестабильности политических отношений с Западом и волатильности валюты – иностранные инвестиции под большим вопросом, и что нас ожидает неясно.

Пока лидирующие сферы коммерческой недвижимости для инвесторов – это офисная, торговая и гостиничная.

Объем инвестиций в 2017 по прогнозам должен достигнуть 5 млрд долларов.

#### *Прогнозы*

Мнения на ситуацию в 2017 году расходятся. Первый прогноз: рынок стабилизировался, пик пройден, и показатели 2017 будут улучшаться.

Второй: только в 2017 году нас ожидает настоящий кризис рынка коммерческой недвижимости, и всё стабилизируется к 2019 году. Однако эксперты отмечают, что ожидаемый спад будет не таким сильным, как в 2008-2009 годах.

В связи с такими прогнозами многие игроки заняли выжидательную позицию. Поэтому на рынке сейчас преобладает консерватизм в действиях.

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

Объект оценки принадлежит сегменту встроенной офисной недвижимости г. Уфы.

#### **4.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и предложений с объектами недвижимости из сегмента рынка, к которым может быть отнесен оцениваемый объект**

В г. Уфа, общепринятым является разделение города на 9 условных районов:

1. Центр.
2. Пр. Октября
3. Зеленая роща.
4. Черниковка.
5. Инорс
6. Сипайлово.
7. Затон.
8. Шакша
9. Дема.

Плюс пригородные районы: часть каждого из районов г.Уфа, находящаяся за пределами «малого города», плюс большая часть Уфимского района РБ, часть Иглинского района РБ и небольшая часть Кармаскалинского района РБ.

Однако, при таком зонировании в один условный район включаются совершенно несопоставимые объекты: например, расположенные на Пр.Октября и ул.Комсомольская. Для повышения однородности группировок внутри каждого из районов в настоящем обзоре разделение производится по следующим условным районам:

1. Малый центр.
2. Большой центр.
3. Пр.Октября, включая всю ул 50 лет Октября и дорожную часть ул.50 лет СССР.
4. Комсомольская-Зорге, за минусом разрыва по оси Пр.Октября и в районе ул. 50 лет СССР.
5. Новостройка
6. Зеленая Роща
7. Кузнецовский затон
8. Сипайлово
9. Лихачевская промышленная зона (Лихачевская промзона и Трамвайная)
10. Инорс
11. Черниковка
12. Северная промышленная зона
13. Шакша
14. Нижегородка
15. Затон
16. Дема
17. Пригороды

Начиная с текущего обзора, ранее выделяемый условный район «Проспект Салавата Юлаева» был исключен из деления в связи со стабильно незначительным числом объектов.

Карта с границами районов и подробное текстовое описание границ приведены в разделе Приложения.

Как и любая другая, приведенная выше классификация не является идеальной. Однако, она позволяет группировать более сопоставимые, с точки зрения общегородского положения, объекты.

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

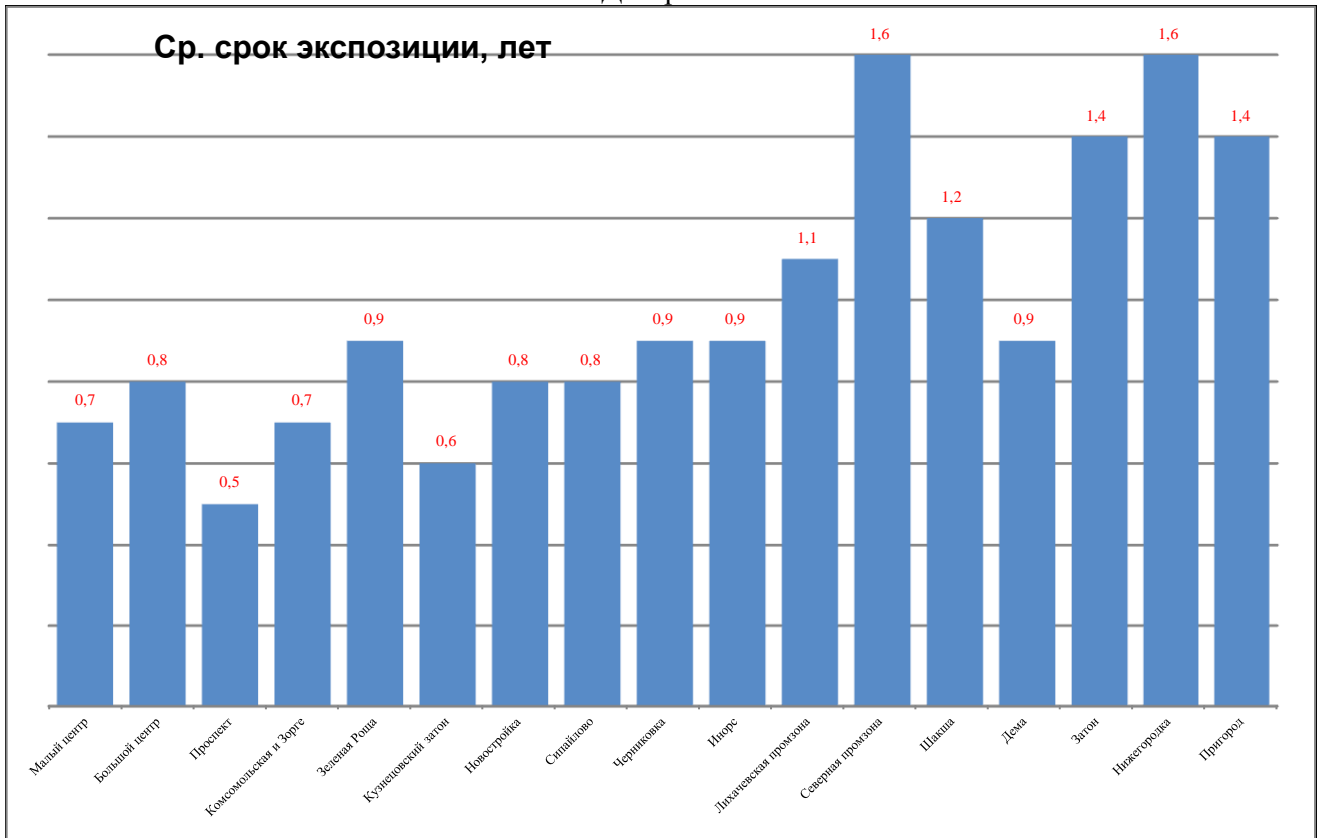
Результаты анализа числа сделок и предложений на рынке продажи коммерческой недвижимости в г.Уфе приведены в таблице и на диаграммах ниже.

**Таблица 6.**

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости Уфы

№№	Дислокация	Всего по городу, шт.	По площади, шт.			По возможному назначению, шт.					По типу сделки, шт.			Ср.сро к экспозиции, лет
			Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)	Сделки (С)	Несостоявшиеся аукционы (НА)	Оферты (О)	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Город без пригородов, в т.ч.	1413	606	618	189	104	130	346	116	717	12	37	1364	0,9
1.1.	Малый центр	95	50	37	8	0	5	44	4	42	3	1	91	0,7
1.2.	Большой центр	215	95	103	17	3	5	78	5	124	0	1	214	0,8
1.3.	Проспект	70	51	17	2	0	1	16	7	46	0	2	68	0,5
1.4.	Комсомольская и Зорге	225	89	117	19	4	17	72	17	115	1	11	213	0,7
1.5.	Зеленая Роща	237	95	122	20	2	14	69	14	138	2	2	233	0,9
1.6.	Кузнецовский затон	19	14	4	1	0	3	12	0	4	0	0	19	0,6
1.7.	Новостройка	38	10	22	6	2	9	8	13	6	0	7	31	0,8
1.8.	Сипайлово	116	76	31	9	0	3	11	28	74	0	1	115	0,8
1.9.	Черниковка	113	69	38	6	3	7	8	8	87	0	0	113	0,9
1.10.	Инорс	45	20	21	4	3	7	3	8	24	0	1	44	0,9
1.11.	Лихачевская промзона	62	11	25	26	11	20	20	4	7	1	4	57	1,1
1.12.	Северная промзона	75	2	32	41	50	19	3	2	1	1	4	70	1,6
1.13.	Шакша	11	0	4	7	5	2	0	0	4	0	1	10	1,2
1.14.	Дема	52	17	25	10	8	5	2	4	33	2	2	48	0,9
1.15.	Затон	20	7	8	5	3	5	0	1	11	1	0	19	1,4
1.16.	Нижегородка	20	0	12	8	10	8	0	1	1	1	0	19	1,6
2	Пригород	71	1	43	27	31	13	2	9	16	0	5	66	1,4
3	ВСЕГО по городу и пригородам	1484	607	661	216	135	143	348	125	733	12	42	1430	0,9
4	Ср.взвешенное													1,5

Диаграмма 1



Как видно из приведенной выше таблицы и диаграммы, период экспозиции в целом по рынку является значительным: в среднем по городу - 0,9 года, а с учетом площади объекта (среднее взвешенное по площади) - 1,5 года. При этом все объекты с небольшим сроком экспозиции - это объекты, которые выставлены на продажу недавно или объекты, проданные с торгов. По объектам последней группы в качестве периода экспозиции указан период после подачи объявления, как правило, один месяц. Средний период экспозиции резко вырос по сравнению с 1 полугодием 2016г. (с 0,6 и 0,9 года соответственно).

Информация о средних ценах и диапазоне цен в разрезе возможного назначения приведена в таблице ниже.

Таблица 7.  
Руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По возможному назначению (2 вида)						По возможному назначению (5 видов)				
			Производственно-складское			Общественно-торговое			Производственно-складское (П)	Универсальное (ПО)	Офисное (О)	Торговое (Т)	Универсальное (ОТ)
			Мин	Сред	Макс	Мин	Сред	Макс					
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в т.ч.	65 354	280	20 628	85 714	12 639	74 231	269 231	12 058	27 484	59 594	65 773	82 663
1.1.	Малый центр	92 266	14 451	39 166	66 667	25 714	95 216	209 677	0	39 166	88 040	106 092	101 697
1.2.	Большой центр	74 859	19 016	32 184	44 872	20 161	76 508	220 000	28 099	34 635	65 317	46 441	84 759
1.3.	Проспект	113 351	20 000	20 000	20 000	30 063	114 704	269 231	0	20 000	71 160	99 883	132 106
1.4.	Комсомольская и Зорге	60 676	8 977	29 430	48 030	16 176	63 892	188 406	17 412	32 258	48 866	65 857	73 010
1.5.	Зеленая Роща	66 155	6 592	27 968	51 471	14 652	68 920	189 542	13 286	30 065	58 926	65 089	74 305
1.6.	Кузнецовский загон	41 536	20 000	53 651	80 952	18 657	39 264	85 938	0	53 651	34 664	0	53 065
1.7.	Новостройка	45 421	14 068	23 287	34 254	15 000	54 439	132 000	25 639	22 764	56 720	53 691	53 015
1.8.	Сипайлово	87 038	28 777	39 104	45 000	19 976	88 311	182 243	0	39 104	75 939	73 507	95 751
1.9.	Черниковка	68 814	9 570	25 899	50 000	16 238	72 980	178 295	17 817	29 363	45 148	66 769	76 110
1.10.	Иноре	53 643	9 704	29 796	85 714	18 333	60 456	157 895	16 536	35 479	41 722	44 497	68 118



1.11.	Лихачевская промзона	27 411	5 184	19 792	40 046	14 976	35 030	150 000	16 956	21 352	28 132	70 476	34 485
1.12.	Северная промзона	13 083	280	11 955	56 667	12 639	26 050	40 000	8 523	20 986	28 541	15 589	39 500
1.13.	Шакша	23 859	5 794	13 364	27 171	30 667	42 223	50 000	11 556	17 886	0	0	42 223
1.14.	Дема	58 860	7 528	17 003	37 727	28 736	72 812	170 068	12 657	23 958	44 366	49 918	77 311
1.15.	Затон	53 578	1 641	21 172	36 667	40 000	75 182	164 483	16 247	24 128	0	49 000	77 562
1.16.	Нижегородка	17 185	3 500	15 237	30 435	34 426	34 713	35 000	9 871	21 946	0	35 000	34 426
2	Пригород	22 380	1 135	13 291	36 841	10 385	37 191	82 397	11 748	16 969	36 455	45 962	32 349
3	ВСЕГО по городу и пригородам	63 298	280	19 466	85 714	10 385	73 402	269 231	11 987	26 528	59 461	64 346	81 565

Информация о средних ценах в разрезе (сделки/несостоявшиеся аукционы/оферты) приведена в таблице ниже.

**Таблица 8.**  
Руб./кв.м

№№	Дислокация	Всего по городу	По типу сделки		
			Сделки (С)	Несостоявшиеся аукционы (НА)	Оферты (О)
1	2	3	4	5	6
1	Город без пригородов, в т.ч.	65 354	33 051	27 948	66 653
1.1.	Малый центр	92 266	58 004	45 088	93 914
1.2.	Большой центр	74 859	0	49 777	74 976
1.3.	Проспект	113 351	0	69 968	114 627
1.4.	Комсомольская и Зорге	60 676	17 776	33 791	62 265
1.5.	Зеленая Роща	66 155	67 291	32 836	66 431
1.6.	Кузнецовский затон	41 536	0	0	41 536
1.7.	Новостройка	45 421	0	20 925	50 952
1.8.	Сипайлово	87 038	0	27 714	87 554
1.9.	Черниковка	68 814	0	0	68 814
1.10.	Инорс	53 643	0	26 901	54 251
1.11.	Лихачевская промзона	27 411	9 759	23 614	27 987
1.12.	Северная промзона	13 083	4 206	9 355	13 423
1.13.	Шакша	23 859	0	5 794	25 665
1.14.	Дема	58 860	8 257	11 574	62 939
1.15.	Затон	53 578	35 670	0	54 521
1.16.	Нижегородка	17 185	4 097	0	17 874
2	Пригород	22 380	0	13 368	23 062
3	ВСЕГО по городу и пригородам	63 298	33 051	26 212	64 641
4	Разница (коэффициент)	X	0,51	0,41	1,00

Как видно из таблицы выше, средняя цена сделки значительно ниже, чем средняя цена предложения (оферты): в среднем по городу на 49%. Примерно такое же соотношение наблюдается по большей части условных районов города. То есть в целом можно сделать вывод о том, что с учетом определенных допущений средняя величина скидки на торг по городу является значительной при очень широком диапазоне.

Источник информации: Аналитический обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в г.Уфе и пригородах за 2 полугодие 2016г. от ООО КИТ «Инженеръ» Тел. (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

#### 4.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости.

##### *Основные ценообразующие факторы для объектов офисной недвижимости:*

1. Местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
  - 1.1. подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») - расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));
  - 1.2. расположение относительно центра города;

- 1.3. расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от остановок общественного транспорта, от оживленных улиц, пешеходных зон и др.);
- 1.4. окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.).
2. Конструктивные особенности объекта, в том числе:
  - 2.1. расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;
  - 2.2. расположение входа и окон;
  - 2.3. площадь объекта;
  - 2.4. наличие отдельного входа
3. Класс и состояние объекта;
4. Наличие места для парковки и подъездных путей и др.
5. Коэффициент застройки (для объектов - отдельно стоящих зданий).

Информация о средних ценах в зависимости от различных характеристик объекта общественно-торговой недвижимости (все объекты) приведена в таблице ниже.

**Таблица 9.**  
Руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади			По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1,2	Выше 2 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 100 кв.м	От 100 до 1000 кв.м	Более 1000 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1	Город без пригородов, в г.ч.	37 451	58 694	84 828	56 972	56 660	73 877	97 126	89 244	60 219	53 990	57 465	82 775
1.1.	Малый центр	53 713	82 046	114 198	83 241	99 314	89 828	108 865	102 274	89 968	70 234	85 917	101 415
1.2.	Большой центр	35 428	60 875	93 290	61 011	56 979	77 789	91 790	90 073	65 271	68 034	61 425	85 258
1.3.	Проспект	37 256	91 926	130 417	76 188	45 032	111 567	129 964	129 767	73 963	56 532	68 305	128 712
1.4.	Комсомольская и Зорге	37 355	54 115	71 720	47 610	57 050	62 594	82 061	73 416	58 304	43 742	45 713	73 184
1.5.	Зеленая Роща	35 371	51 447	78 356	60 360	54 485	70 877	87 592	83 094	59 645	52 368	60 523	72 652
1.6.	Кузнецовский затон	0	45 996	39 538	21 204	46 529	32 000	0	34 664	51 966	56 364	35 561	55 313
1.7.	Новостройка	0	72 545	53 611	51 024	37 754	53 847	69 897	68 572	45 612	51 947	43 096	73 721
1.8.	Сипайлово	0	43 873	94 674	51 687	42 297	89 756	127 557	101 856	59 554	63 875	72 010	99 502
1.9.	Черниковка	32 849	45 249	85 406	37 292	39 272	73 196	87 144	86 181	51 133	35 405	43 591	76 494
1.10.	Инорс	0	30 000	63 701	37 083	62 901	59 146	59 935	64 455	55 124	0	44 938	65 054
1.11.	Лихачевская промзона	0	0	43 643	29 590	26 915	35 128	50 034	46 451	30 357	27 680	36 531	28 778
1.12.	Северная промзона	12 639	0	25 579	33 462	18 538	27 552	0	0	26 050	0	26 040	26 070
1.13.	Шакша	0	0	42 223	0	30 667	46 075	0	0	34 447	50 000	34 447	50 000
1.14.	Дема	43 252	33 311	79 621	47 707	49 232	74 670	100 754	99 707	51 869	55 414	44 935	75 998
1.15.	Затон	0	125 352	77 426	40 000	40 000	71 533	96 639	91 096	63 793	50 218	50 218	80 175
1.16.	Нижегородка	0	0	35 000	34 426	0	34 713	0	0	34 713	0	34 426	35 000
2	Пригород	0	26 582	43 459	26 465	30 540	37 625	60 102	30 000	38 194	33 474	38 398	35 139
3	ВСЕГО по городу и пригородам	37 451	56 973	83 921	56 517	55 693	73 122	96 700	89 143	59 307	53 047	56 684	82 173

Информация о средних ценах в зависимости от различных характеристик объекта общественно-торговой недвижимости (стрит-ритейл) приведена в таблице ниже.

**Таблица 10.**  
Руб./кв.м

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади				По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1	Выше 1 и Комбинации	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 50 кв.м	От 50 до 100 кв.м	От 100 до 500 кв.м	Более 500 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15

№№	Дислокация	По этажу расположения				По техническому состоянию			По площади				По наличию отд.входа	
		Подвал	Цоколь	1	Выше 1 и Комбин	Без ремонта	Среднее состояние	Хороший ремонт	Меньше 50 кв.м	От 50 до 100 кв.м	От 100 до 500 кв.м	Более 500 кв.м	Нет	Да
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1	Город без пригородов, в т.ч.	34 040	58 695	97 218	63 339	54 926	87 361	100 566	120 313	86 916	61 608	55 480	66 572	84 110
1.1.	Малый центр	48 104	78 831	123 543	90 699	96 846	99 413	100 875	128 631	100 371	85 168	60 172	99 141	98 951
1.2.	Большой центр	32 743	60 875	107 318	74 277	55 931	94 529	97 462	122 584	86 175	68 887	72 918	63 284	87 040
1.3.	Проспект	32 942	91 926	143 220	80 420	36 688	123 262	136 123	157 027	116 933	70 601	37 481	68 755	129 686
1.4.	Комсомольская и Зорге	30 766	54 775	85 266	56 712	56 918	75 786	84 236	98 528	86 903	60 881	60 863	50 264	74 243
1.5.	Зеленая Роща	31 685	50 660	83 421	52 448	45 084	78 465	85 446	103 536	85 734	54 266	51 268	48 713	72 204
1.6.	Кузнецовский затон	0	45 996	0	18 657	39 993	44 334	0	39 993	44 334	0	0	41 728	40 000
1.7.	Новостройка	28 230	109 375	88 096	36 585	32 408	92 351	0	49 938	104 688	83 691	0	36 585	81 665
1.8.	Сипайлово	0	46 830	108 754	40 678	40 589	108 844	128 704	135 397	101 221	60 745	41 838	89 802	104 071
1.9.	Черниковка	31 891	43 145	91 600	39 912	36 289	74 789	90 548	115 125	69 590	49 873	38 513	65 687	74 120
1.10.	Инорс	9 704	30 000	68 437	45 292	58 809	67 361	0	107 489	60 280	57 175	0	53 942	64 735
1.11.	Лихачевская промзона	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.12.	Северная промзона	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.13.	Шакша	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1.14.	Дема	43 252	33 311	82 174	0	49 503	79 098	100 754	125 720	78 634	53 917	0	48 731	76 849
1.15.	Затон	0	0	79 550	0	0	67 819	114 742	164 483	72 248	63 793	0	0	79 550
1.16.	Нижегородка	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	Пригород	0	26 582	23 810	0	26 101	26 250	0	0	30 000	25 551	0	0	26 186
3	ВСЕГО по городу и пригородам	34 040	56 825	97 071	63 339	54 414	86 851	100 566	120 313	86 693	60 875	55 480	56 684	82 173

Источник информации: Аналитический обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в г.Уфе и пригородах за 2 полугодие 2016г. от ООО КИТ «Инженер» Тел. (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

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

1. Как было отмечено ранее, общая политическая и экономическая ситуация в России, Республике Башкортостан и в г.Уфе, обострившаяся в 2014 - 2015г., в последнее время остается стабильно тяжелой.

2. Ситуация на рынке коммерческой недвижимости г.Уфы и, в частности, сегменте единых объектов недвижимости внешне остается достаточно стабильной. При наличии выраженной динамики на понижение по ценам предложения и, особенно, реальных сделок.

Незначительный рост цен предложения в конце 2016г. представляется «виртуальным» (ненастоящим, не вполне соответствующим фактическому состоянию рынка) и объясняется несколькими причинами:

-Часть роста носит технический характер: выросла доля объектов небольшой площади, расположенных на «красной линии» оживленных улиц.

-Часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию. При этом подавляющее большинство продавцов в телефонном разговоре сразу же предлагали существенное снижение цены.

Резкий (в 1,5 раза) рост среднего периода экспозиции по рынку подтверждает «виртуальный» характер роста.

В любом случае средний уровень цен вырос лишь по сравнению с серединой 2016г. и значительно ниже уровней всех периодов с 01.01.2012 по 01.07.2015г.

3. Информации о реальном уровне цен сделок и количестве самих сделок по продаже и аренде единых объектов недвижимости в г.Уфе практически нет. Однако, по устной информации риэлторов в целом число сделок в последнее время значительно сократилось. При этом все реальные сделки проходят на крайне низких ценовых уровнях.

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

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

#### **4.6. Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки**

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность – называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

Критерием наилучшего и наиболее эффективного использования собственности как улучшенной является максимизация стоимости собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска.

В соответствии с Международными Стандартами Оценки МСО 1-4 наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

На практике анализ оптимального использования выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим четырем критериям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Учитывая внутренние планировочные решения объекта недвижимости, его конструктивное исполнение, расположение, а также текущее техническое состояние, наиболее вероятным вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве помещения офисного назначения, также возможны такие варианты как бытовые услуги, предприятие общественного питания и тп.

Такое использование является:

- **физически возможным;**
- **законодательно допустимым (данные правоустанавливающих документов);**
- **финансово-состоятельным (высокие арендные ставки, удачное местоположение);**
- **максимально эффективным (торговая недвижимость является наиболее доходной).**

#### **4.7. Анализ ликвидности объекта оценки**

Анализ ликвидности объекта оценки будет произведен относительно выбранных критериев отражающих ликвидность объекта оценки на основании анализа рынка, приведенного выше.

**Ликвидность** (от лат. *Liquidus* - жидкий, перетекающий) - экономический термин, обозначающий способность активов быть быстро проданными по цене, близкой к рыночной. Ликвидный - обращаемый в деньги.

Ликвидность определяется в зависимости от прогнозируемого срока реализации имущества на свободном рынке по рыночной стоимости. По срокам реализации ликвидность имеет следующие градации:

**Таблица 11.**  
Градация ликвидности

Показатель ликвидности	Высокая	Средняя	Низкая
Примерный срок реализации, мес.	1-2	3-6	7-18

\* - если срок реализации более 18 мес., данный факт необходимо указать в отчёте об оценке, при этом, ликвидность по вышеприведенной шкале оценивается как низкая.

***Критерии оценки ликвидности недвижимости.***

*Сроки экспозиции.*

7-18 месяцев.

*Спрос*

Спрос на аналогичную недвижимость средний.

Объект оценки имеет низкий показатель ликвидности исходя из экономической ситуации, сложившейся на момент оценки. Срок реализации, по мнению Оценщика, составит около 7 мес.

## Глава 5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

### 5.1. Теоретическое описание подходов к оценке

Определение стоимости осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок недвижимости в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости обычно используют три основных подхода:

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

#### *Сравнительный подход*

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (ФСО №1).

Посредством анализа рыночных цен на аналогичные объекты недвижимости моделируется рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

В ходе проведения оценки, рассматривается определенный сегмент рынка недвижимости, его соответствие свободной конкуренции и изменение цен во времени.

Основным методом сравнительного подхода является *метод сравнения продаж*.

Применение данного метода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Исследование рынка и сбор информации о сделках или предложениях по покупке или продаже объектов, аналогичных оцениваемому объекту.
2. Проверка точности и надежности собранной информации и соответствие ее рыночной конъюнктуре.
3. Выбор типичных для рынка оцениваемого объекта единиц сравнения (например, цена за единицу площади, единицу объема, квартиру, комнату, место в кинотеатре, номер в гостинице) и проведение сравнительного анализа по выбранной единице.
4. Сравнение сопоставимых объектов (объектов аналогов) с оцениваемой недвижимостью (объектом оценки) с использованием единицы сравнения и внесение поправок в цену каждого сравниваемого объекта относительно оцениваемого объекта.
5. Сведение откорректированных значений цен объектов-аналогов, полученных в ходе их анализа, в единое значение или диапазон значений стоимости. Оно проводится путем расчета средневзвешенной (среднеарифметической) величины. Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех аналогов, по отношению к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Рассчитанная средневзвешенная величина будет являться итоговой вероятной ценой продажи оцениваемого объекта.

Общая формула расчета рыночной стоимости

$$PC = \sum (Ci * Ki * Ui + C2 * K2 * U2 + Ci * Ki * Ui),$$

где:

$Ci$  – цена продажи  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости;

$Ki$  – общая величина корректировки цены продажи  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости;

$Ui$  – удельный вес  $i$ -го сравниваемого объекта недвижимости.

Корректировки, называемые также поправками, бывают положительными и отрицательными, абсолютными и относительными.

Знак поправки определяется в зависимости от соотношения характеристик объекта-аналога и объекта оценки. Если по объект-аналог лучше объекта оценки, то вносится отрицательная поправка, если же объект-аналог хуже – то положительная.

*Абсолютными поправками* называются корректировки, измеряемые в денежных единицах, *относительные корректировки* измеряются в долях или процентах.

При оценке объекта недвижимости следует придерживаться определенной последовательности внесения поправок. Если все поправки относятся либо к относительным, либо к абсолютным, то порядок внесения поправок следующий:

- Поправка на вещные права.
- Поправка на условия финансирования.
- Поправка на условия продажи.
- Поправка на дату продажи.
- Поправка на местоположение.
- Поправки на прочие физические характеристики.

Если же определены и абсолютные и относительные поправки, то сначала по данному порядку вносят относительные поправки, а затем абсолютные.

Для расчета и внесения поправок используются различные методы, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на парных продажах;
- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

**Метод парных продаж.** Парными продажами являются продажи двух объектов, которые почти идентичны, за исключением какого-либо одного параметра. Именно этот параметр оценщик должен оценить, чтобы внести правильную поправку. Этот метод применяется в том случае, когда есть возможность подобрать парные продажи, что очень часто представляет собой большую сложность.

В основе экспертного метода расчета и внесения поправок лежит субъективное мнение оценщика или других специалистов рынка недвижимости о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Обычно вносятся процентные поправки.

**Статистические методы.** Суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен объектов недвижимости и изменениями каких-либо его характеристик. Данный метод достаточно трудоемок.

**Метод на основе соотношения дохода и цены продажи** (метод валовой ренты) - этот метод можно рассматривать как частный случай общего метода сравнения продаж. Он основывается на объективной предпосылке наличия прямой взаимосвязи между ценой продаж недвижимости и соответствующим рентным (арендным) доходом от сдачи ее в аренду. В качестве экономической единицы сравнения при оценке объекта недвижимости на основе соотношения дохода и цены продажи может использоваться *валовой рентный мультипликатор (ВРМ)*. Валовой рентный мультипликатор – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу (ПВД), или к действительному валовому доходу (ДВД).

Для применения метода валовой ренты необходимо:

- а) оценить рыночный валовой (действительный) доход, генерируемый объектом;
- б) определить отношение валового (действительного) дохода к цене продажи по сопоставимым продажам аналогов;
- в) умножить валовой (действительный) доход от оцениваемого объекта на усредненное (средневзвешенное) значение ВРМ по аналогам.

В данном методе не проводятся корректировки на какие-либо различия между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами. Считается, что все различия уже учтены в продажных ценах и в ставках арендной платы. Поэтому он может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости.

### ***Доходный подход***

Доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (ФСО №1).

Доходный подход оценивает стоимость недвижимости на дату оценки как текущую стоимость будущих денежных потоков.

В рамках доходного подхода возможно применение одного из двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков (ДДП);

При использовании **метода прямой капитализации** доходов в стоимость недвижимости преобразуется доход за один временной период, а при использовании метода дисконтированных денежных потоков – доход от ее предполагаемого использования за ряд прогнозных лет, а также выручка от перепродажи объекта недвижимости в конце прогнозного периода.

Метод капитализации дохода используется, если:

- потоки доходов стабильны в длительном периоде времени и представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми умеренными темпами.

Базовая формула расчета имеет следующий вид:

$$PC = ЧОД / K_{кан},$$

где:

*ЧОД* – годовой (или среднегодовой) чистый операционный доход;

*K<sub>кан</sub>* – коэффициент капитализации.

$$ЧОД = ПВД - Потери + Прочие доходы - ОР,$$

где:

*ПВД* – потенциальный валовой доход;

*Потери* – определяются с учетом типичного уровня управления на данном сегменте рынка (учитывается коэффициент недоиспользования площадей, коэффициент потерь при сборе арендных платежей и т.п.);

*Прочие доходы* – определяются при нормальных условиях эксплуатации объекта в целях обслуживания арендаторов (например, доход от сдачи в аренду автомобильной стоянки, склада и т.п.);

*ОР* – операционные расходы, это расходы, необходимые для обеспечения нормального функционирования объекта недвижимости и воспроизводства действительного валового дохода.

Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные (налог на имущество, страховые взносы, зарплата обслуживающего персонала, если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания, плюс налоги на нее);
- условно-переменные (коммунальные, на содержание территории, на текущие ремонтные работы, зарплата обслуживающего персонала плюс налоги на нее, расходы по обеспечению безопасности, расходы на управление);
- расходы на замещение, или резервы (расходы на периодическую замену быстроизнашивающихся улучшений, резервы на замещение также учитываю эти расходы).

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

$$K_{кан} = d + N$$

- *d* - ставки дохода на капитал (обычно рассчитывается как сумма безрисковой ставки + риск вложения в недвижимость + риск низкой ликвидности + риск инвестиционного менеджмента);

- *N* - нормы возврата капитала.

Обычно применяются три способа расчета возврата капитала:

- прямолинейный (метод Ринга);
- по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- по фонду возмещения и безрисковой ставке доходности (метод Хоскольда).

Ограничивающие условия применения: метода прямой капитализации:

- нестабильность потока доходов;
- если недвижимость находится в стадии реконструкции или незавершенного строительства.

**Метод ДДП** применяется когда:

- предполагается, что будущие денежные потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;



- потоки доходов и расходов носят сезонный характер;
- оцениваемая недвижимость – крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится в эксплуатацию.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PC = \sum_{i=1}^n \frac{C_i}{(1+d)^i} + \frac{M}{(1+d)^n}$$

где:  $PC$  – текущая рыночная стоимость;

$C$  – величина прогнозного денежного потока в  $i$ -ый период;

$d$  – ставка дохода на капитал (дисконт);

$M$  – стоимость реверсии или остаточная стоимость;

$n$  – длительность прогнозного периода (период дисконтирования).

Остаточная стоимость или стоимость реверсии должна быть продисконтирована (по фактору последнего прогнозного года –  $n$ ) и прибавлена к сумме текущих стоимостей денежных потоков.

$C_i = \text{ЧОД}_i - \text{Капиталовложения}_i - \text{Обслуживание кредита}_i + \text{Прирост кредитов}_i$

### **Затратный подход**

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки, с учетом износа и устаревания (ФСО №1)

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

Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта с последующим учетом износа оцениваемого объекта.

Основные этапы применения затратного подхода:

- 1) Оценка рыночной стоимости земельного участка;
- 2) Оценка стоимости строительства зданий и сооружений;
- 3) Оценка величины предпринимательской прибыли (прибыли инвестора);
- 4) Расчет выявленных видов износа зданий и сооружений;
- 5) Корректировка стоимости строительства зданий и сооружений на величину прибыли предпринимателя и износ;
- 6) Расчет итоговой стоимости единого объекта недвижимости путем сложения стоимости прав на земельный участок и скорректированной стоимости строительства зданий и сооружений.

Общая формула расчета рыночной стоимости:

$$PC = CZU + (CC + PP - NI)$$

Где:

$PC$  – рыночная стоимость единого объекта недвижимости;

$CZU$  – рыночная стоимость прав на земельный участок;

$CC$  – стоимость строительства зданий и сооружений;

$PP$  – прибыль предпринимателя (инвестора);

$NI$  – накопленный износ зданий и сооружений.

**Стоимость прав на земельный участок** определяется в соответствии с:

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 568-р от 07.03.2002 г.);

- Методическими указаниями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков (Распоряжение Минимущества России № 1102-р от 10.04.2003 г.).

Методические рекомендации содержат описания следующих методов оценки:

- Метод сравнения продаж;
- Метод выделения;
- Метод распределения;
- Метод капитализации дохода;
- Метод остатка;
- Метод предполагаемого использования.

**Стоимость строительства** может быть рассчитана на базе затрат на воспроизводство или затрат на замещение.

*Затратами на воспроизводство* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий.

*Затратами на замещение* объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Существует несколько методов определения стоимости строительства:

- метод сравнительной единицы;
- метод разбивки по компонентам;
- метод количественного обследования.

*Метод сравнительной единицы* предполагает расчет стоимости строительства сравнительной единицы (1 кв. м, 1 куб.м.) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах. Для расчета полной стоимости оцениваемого объекта стоимость единиц сравнения умножается на количество единиц сравнения. Для определения величин затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПВС, УПСС и т.д.). Информационной базой для проведения методики расчета может служить ежеквартальное издание консалтинговой компании «КО-ИНВЕСТ» «Индексы цен в строительстве» (межрегиональный информационно – аналитический бюллетень, из которого можно получить информацию о текущих и прогнозных ценах на здания, сооружения, строительномонтажные работы, материалы, конструкции, технологическое оборудование по всем регионам России)

*Метод разбивки по компонентам* отличается от предыдущего тем, что стоимость всего здания рассчитывается как сумма стоимостей его отдельных строительных компонентов – фундаментов, стен, перекрытий и т.п. Стоимость каждого компонента получают исходя из суммы прямых и косвенных затрат, необходимых для устройства единицы объема.

*Метод количественного обследования* основан на детальном количественном и стоимостном расчете затрат на монтаж отдельных компонентов, оборудования и строительства здания в целом. Кроме расчета прямых затрат необходим учет накладных расходов и иных затрат, т.е. составляется смета воссоздания оцениваемого объекта. Если отсутствуют необходимые сметные нормативы в нормативно – информационной базе, то в ряде случаев можно составлять индивидуальные сметные нормы.

**Прибыль предпринимателя (инвестора)** - это денежное вознаграждение, которое ожидает получить предприниматель в виде премии за использование своего капитала, организацию и реализацию строительного проекта. Данная прибыль может быть рассчитана:

- а) исходя из норм отдачи по альтернативным инвестициям;
- б) как разность между ценой продажи и затратами на создание аналогичных объектов или затратами на приобретение и модернизацию объекта недвижимости.

Прибыль предпринимателя является в основном функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

**Накопленный износ** – это потеря стоимости объекта недвижимости под воздействием различных факторов. Он включает в себя три вида износа: физический, функциональный и внешний (экономический).

Под *физическим износом* понимается уменьшение стоимости зданий или сооружений в результате физического разрушения, т. е. потери их элементами своих первоначальных свойств. Физический износ возникает под воздействием эксплуатационных или природных факторов.

Методы расчета физического износа:

- нормативные;
- стоимостные;
- метод срока жизни и т.д.

*Функциональный износ* — это несоответствие характеристик зданий или сооружений современным требованиям рынка к планировке, техническому оснащению и дизайну. Он происходит под воздействием научно-технического прогресса в области архитектуры и строительства и проявляется в устаревшей архитектуре зданий, старом инженерном обеспечении и т. п.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между величиной затрат на воспроизводство и величиной затрат на замещение, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

*Экономический износ* вызывается неблагоприятными изменениями внешних по отношению к зданию или сооружению факторов. Он приводит к уменьшению стоимости зданий и сооружений в результате негативных изменений в области земельного законодательства, налогообложения, страхования, окружающей среды, общего упадка района местоположения и т. п.

Физический и функциональный износ делятся на *устранимый и неустранимый*, внешний износ, как правило, неустраним. При этом износ является устранимым, если затраты на его устранение меньше, чем увеличение стоимости объекта недвижимости в результате его устранения. Все вместе эти виды износа образуют накопленный износ здания или сооружения.

Износы, как правило, определяются в процентах. Для определения коэффициента суммарного (накопленного) износа существует два подхода: аддитивный (сложение износов) и мультипликативный. При оценке недвижимости, как правило, применяют мультипликативный подход расчета коэффициента накопленного износа по формуле:

$K = 1 - (1 - K_{физ}) \times (1 - K_{фун}) \times (1 - K_{вн})$ , где

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

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

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

При данном подходе базой для определения коэффициентов износа является стоимость, из которой исключены учтённые ранее виды износа.

### ***Решение об оценке***

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных подходов и сведение полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого подхода, определяет, насколько существенно они влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка.

## **5.2. Определение типа стоимости и обоснование его выбора**

В соответствии с Федеральным стандартом оценки (ФСО №2), утвержденным Минэкономразвития России от 20 июля 2007г. №255, при осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- Рыночная стоимость;
- Инвестиционная стоимость;
- Ликвидационная стоимость;
- Кадастровая стоимость.

Учитывая цель оценки данного отчета, оценка будет осуществляться с позиций рыночной стоимости.

Рыночная стоимость объекта - 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 сторона 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 открытый рынок 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.

(Ст.3 Федерального Закона от 29.07.98 №135-ФЗ).

### **5.3. Определение применяемых подходов к оценке и методов оценки, обоснование их выбора**

Оценщик при проведении оценки может использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Затем согласуются результаты расчетов, результату по каждому из подходов отдается определенный процент в итоговой стоимости объекта.

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

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 (ФСО №7). Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках затратного подхода не производился, так как в данном случае оценивается лишь одно помещение в составе здания.

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

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. В рамках сравнительного подхода в настоящем отчете используется методология прямого сравнительного анализа продаж как наиболее адекватная в условиях современного положения на рынке недвижимости.

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

Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, он основан на ожидании собственником будущих доходов, т.е. он основан не на фактах, а на прогнозных данных. Учитывая текущее состояние рынка недвижимости и экономическую ситуацию в стране, прогнозы доходов и других показателей могут дать большую погрешность и тем самым исказить результаты оценки, поэтому в данном отчете он не используется.

## Глава 6. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

### 6.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Стоимость объектов оценки определялась путем сопоставления с аналогичными объектами недвижимости, выставленными на продажу в г. Уфе в первой половине 2017 года.

*Выбор единицы сравнения:* в качестве единицы сравнения был выбран 1 кв. м общей площади зданий, что является типичным для данного сектора рынка.

**Таблица 12.**  
Описание аналогов

Показатель	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Месторасположение аналогов	г. Уфа, ул. Ленина, 99	г. Уфа, ул. Пархоменко, 156/3 (перекресток с Бульваром Ибрагимова)	г. Уфа, ул. Ленина, 70
Общая площадь, кв.м	1370	688	1292
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Этаж/этажность	1 этаж	1 этаж	6 этаж
Расположение по "красной линии"	да	да	да
Отдельный вход	имеется	имеется	имеется
Материал стен	кирпич,бетон	кирпич,бетон	кирпич,бетон
Наличие парковки	собственный подземный паркинг,перед зданием имеется открытая площадка для парковки	парковка стихийная	парковка стихийная
Отделка	чистовая	чистовая	чистовая
Стоимость предложения, руб.	102 750 000	48 160 000	96 900 000
Стоимость 1 кв.м, руб.	75 000	70 000	75 000
Контактный телефон	+7(347)2256569	+7(347)2256916	+7 (347) 225-60-69
Источник информации	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8597362/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/8597362/</a>	<a href="https://ufa.cian.ru/sale/commercial/159439132/">https://ufa.cian.ru/sale/commercial/159439132/</a>	<a href="http://realty.dmir.ru/sale/ofis-ufa-ulica-lenina-113946060/">http://realty.dmir.ru/sale/ofis-ufa-ulica-lenina-113946060/</a>
Дата публикации	28.06.2017	29.06.2017	07.04.2017

**Таблица 13.**  
Расчёт стоимости методом сравнения продаж

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Тип объекта	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение	офисное помещение
Местонахождение	г. Уфа, ул. Ленина, 99	г. Уфа, ул. Пархоменко, 156/3 (перекресток с Бульваром Ибрагимова)	г. Уфа, ул. Ленина, 70	г. Уфа, ул. Ленина, 128
Площадь, кв. м	1 370,0	688,0	1 292,0	1474,4
Стоимость предложения, руб.	102 750 000	48 160 000	96 900 000	
Стоимость предложения кв. м, руб.	75 000	70 000	75 000	
Корректировка на перевод цены оферты в цену сделки	0,898	0,898	0,898	
Скорректированная цена кв. м, руб.	67 350	62 860	67 350	
Величина корректировки	10,2%	10,2%	10,2%	
Дата предложения (продажи)	28.06.2017	29.06.2017	07.04.2017	Июль 2017
Корректировка на дату	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	67 350	62 860	67 350	
Величина	0,0%	0,0%	0,0%	

корректировки				
Корректировка на тип объекта	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	67 350	62 860	67 350	
Величина корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	
Корректировка на месторасположение	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	67 350	62 860	67 350	
Величина корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	
Общая площадь (диапазон), кв. м	1000-1500	500-750	1000-1500	1000-1500
Корректировка на размер общей площади	1,0	0,92	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	67 350	57 831	67 350	
Величина корректировки	0,0%	8,0%	0,0%	
Этаж	1 этаж	1 этаж	6 этаж	подвал, 1, 2 этажи
Корректировка на этаж	0,90	0,90	1,03	
Скорректированная цена кв. м, руб.	60 460	51 915	69 552	
Величина корректировки	10,2%	10,2%	3,3%	
Отделка	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Корректировка на отделку	1,0	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	60 460	51 915	69 552	
Величина корректировки	0,0%	0,0%	0,0%	
Тип парковки	собственный подземный паркинг перед зданием имеется открытая площадка для парковки	парковка стихийная	парковка стихийная	парковка стихийная
Корректировка на тип парковки	0,9	1,0	1,0	
Скорректированная цена кв. м, руб.	54 414	51 915	69 552	
Величина корректировки	10,0%	0,0%	0,0%	
Валовая коррекция	30,4%	28,4%	13,5%	
Удельный вес аналога	0,23	0,25	0,52	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	12 568	12 835	36 292	
Итоговая стоимость одного кв. м, руб.				61 695
<b>Итоговая стоимость объекта недвижимости, руб.</b>				<b>90 963 108</b>

### Определение корректировок

1. *Перевод цены оферты в цену сделки.* Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, так как, как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет:

«без торга». Кроме того, в цену предложения могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров. Корректировка на торг принимается в размере 10,2%. Корректировка принята на основании данных таблицы 90 на стр. 299 «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2), скриншот представлен ниже.

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

Таблица 90

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
<b>Цены предложений объектов</b>			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	9,8%	10,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	9,2%	10,1%
3. Высококласная торговая недвижимость	9,2%	8,8%	9,7%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	12,0%	13,3%

- Динамика сделок на рынке (дата продажи). Все аналоги – текущие продажи, корректирование не проводится.
- Корректировка на тип объекта. Аналоги и объект оценки не различаются по данному признаку, корректирование не проводится.
- Корректировка на местоположение. Аналоги и объект оценки максимально приближены по характеристикам местоположения, все находятся в центральной части города, корректирование не проводится.
- Размер общей площади. Общая рыночная тенденция такова, что чем больше размер общей площади объекта недвижимости, тем меньше стоимость одного кв. м. Аналоги и объект оценки немного различаются по данному признаку. Корректировка на размер общей площади производится на основе табл. 38 на стр. 133 «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2), скриншот представлен ниже.

**Матрицы коэффициентов**

Таблица 38

Площадь, кв.м		Цена аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,25	1,30	1,36	1,41	1,44
	100-250	0,93	1,00	1,10	1,17	1,21	1,27	1,32	1,34
	250-500	0,85	0,91	1,00	1,06	1,11	1,16	1,20	1,22
	500-750	0,80	0,86	0,94	1,00	1,04	1,09	1,13	1,15
	750-1000	0,77	0,82	0,90	0,96	1,00	1,04	1,09	1,11
	1000-1500	0,74	0,79	0,86	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,71	0,76	0,83	0,88	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,70	0,74	0,82	0,87	0,90	0,94	0,98	1,00

- Поправка на этаж. Аналоги и объект оценки различаются по данному признаку. Корректировка на этаж производится на основе табл. 50 на стр. 164 «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2), скриншот представлен



ниже. Согласно справочнику, коэффициент отношения удельной цены объекта в подвале к цене такого же объекта на 1 этаже составляет 0,71. Коэффициент отношения удельной цены объекта на 2 этаже и выше к цене такого же объекта на 1 этаже и выше составляет 0,87, обратная корректировка составит  $1/0,87 \approx 1,15$ . Коэффициент отношения удельной цены объекта в подвале к цене помещения на 2 этаже и выше составляет 0,82. Состав площадей объекта оценки согласно техпаспорту: 16% - подвал, 41% - 1 этаж, 43% - 2 этаж. Следовательно, корректировка по аналогам 1 и 2 составит:  $0,16 \times 0,71 + 0,43 \times 0,87 + 0,41 \approx 0,9$ . По аналогу 3 расчет следующий:  $0,16 \times 0,82 + 0,41 \times 1,15 + 0,43 \approx 1,03$ .

Таблица 50

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,87	0,71	0,82
	цоколь	1,15	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,15
	2 этаж и выше	1,21	1,06	0,87	1

7. *Поправка на отделку.* Аналоги и объект оценки существенно не различаются по данному признаку, корректирование не проводится.
8. *Поправка на тип парковки.* Корректирование стоимости по аналогу 2 производится на основе табл. 33 на стр. 126 «Справочника оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2), скриншот представлен ниже. В данном случае применяется обратная корректировка, рассчитанная следующим образом:  $1/1,11 \approx 0,9$ .

Таблица 33

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
<b>Удельная цена/ Удельная арендная ставка</b>			
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта без парковки к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	0,91	0,90	0,92
Отношение удельной цены (арендной ставки) объекта с организованной парковкой к удельной цене (арендной ставке) объекта со стихийной парковкой	1,11	1,10	1,13

#### **Анализ полученных результатов. Определение удельного веса аналогов.**

Для проверки полученных результатов на однородность определяется коэффициент вариации, который представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднеквадратическое отклонение среднего значения совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путём исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

[http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009\\*page.htm](http://www.e-college.ru/xbooks/xbook007/book/index/index.html?go=part-009*page.htm)

Коэффициент вариации позволяет судить об однородности совокупности:

- < 17% – абсолютно однородная;
- 17–33% – достаточно однородная;
- > 33% – недостаточно однородная;

[http://abc.vvsu.ru/books/statistika\\_up/page0010.asp](http://abc.vvsu.ru/books/statistika_up/page0010.asp)



Таким образом, производится проверка на однородность результатов в условии  $v < 33\%$   
 Расчёт коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{CP}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб./ед.изм.;  
 $P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб./ед.изм.

Расчёт среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n}}$$

где:  $S^2$  - дисперсия выборки, руб./ед.изм.;  
 $n$  - количество элементов выборки;  
 $P_i$  -  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб./ед.изм.

Таблица 14.  
 Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м ( $P_i$ )	Среднее значение, руб./кв. м ( $P_{cp}$ )	Среднее квадратическое отклонение ( $\sigma$ )	Коэффициент вариации ( $v$ )
1	54 414	58 627	7 792	13,3%
2	51 915			
3	69 552			

Вывод: коэффициент вариации меньше 17%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты **абсолютно однородны** и выбранная информация является достаточно надёжной.

**Весовые коэффициенты** при расчёте окончательного значения величины рыночной стоимости объекта экспертизы, определялись исходя из величины общей валовой коррекции (сумма корректировок, взятых по абсолютной величине). При этом величина коэффициента тем больше, чем меньше суммарное значение вносимых корректировок.

Данный метод основан на предположении, что чем меньше величина корректировки объекта-аналога, тем этот объект-аналог ближе к оцениваемому объекту. То есть, чем меньше величина корректировки, тем выше весовой коэффициент объекта-аналога

Для этого был рассчитан параметр, обратный удельному весу суммы корректировок по каждому аналогу в общей сумме корректировок аналогов (чем больше удельный вес, тем меньше весовой коэффициент и наоборот). Величины корректировок берутся, выраженные в процентах. Формула для расчёта выглядит таким образом:

$$K_i = \frac{1/CK_i}{1/CK_1 + 1/CK_2 + 1/CK_3 + 1/CK_4},$$

где:  
 $CK_1$  - сумма корректировок по аналогу №1  
 $CK_2$  - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

## 6.2. Согласование результатов

Последним этапом определения стоимости оцениваемого объекта является процедура согласования результатов, полученных оценщиком при реализации различных подходов и методов оценки.

Необходимость проведения этой процедуры связана с тем, что в большинстве случаев реализация разных подходов и методов дает неодинаковые стоимостные результаты. Причина этого заключается в том, что большинство рынков являются несовершенными, потенциальные пользователи могут быть неправильно информированы, а производители могут быть неэффективными. По этим и ряду других причин применение различных подходов и дает различную величину стоимости. Чтобы получить обоснованный стоимостной результат, в международной практике разработан ряд методик, которые позволяют найти наиболее оптимальный вариант стоимости объекта оценки на основе установления весовых коэффициентов, присваиваемых оценщиком каждому полученному результату.

Согласование результатов оценки – это получение итоговой оценки объекта путем взвешивания и сравнения результатов, полученных с применением различных подходов к оценке.

Итоговая величина стоимости объекта оценки – эта наиболее вероятная величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов и методов оценки. Она может быть представлена в виде одной денежной величины либо диапазона наиболее вероятных значений стоимости.

Как правило, один из подходов считается базовым, два других необходимы для корректировки получаемых результатов. При этом учитывается значимость и применимость каждого подхода в конкретной ситуации. Из-за неразвитости рынка, специфичности объекта или недостаточности доступной информации бывает, что некоторые из подходов в конкретной ситуации невозможно применить.

Для согласования результатов необходимо определить «веса», в соответствии с которыми отдельные ранее полученные величины сформируют итоговую рыночную стоимость имущества с учетом всех значимых параметров на базе экспертного мнения оценщика.

Согласование результатов, полученных различными подходами оценки, проводится по формуле:

Ситоговая =  $k_1 \times C_{\text{доход.}} + k_2 \times C_{\text{сравнит.}} + k_3 \times C_{\text{затрат.}}$  где

$C_{\text{доход.}}$ ,  $C_{\text{сравнит.}}$ ,  $C_{\text{затрат.}}$  - стоимости, определенные соответственно доходным, сравнительным и затратным подходами;

$k_1$ ,  $k_2$ ,  $k_3$  - соответствующие весовые коэффициенты, выбранные для каждого подхода к оценке. В отношении этих коэффициентов должно выполняться равенство:

$$k_1 + k_2 + k_3 = 1$$

На основе округленных весовых коэффициентов рассчитывается согласованная стоимость оцениваемого имущества путем умножения стоимостного результата, полученного с помощью каждого подхода на весовой коэффициент подхода. Полученное значение в денежных единицах измерения округляется.

При согласовании необходимо принимать во внимание:

- 1) полноту и достоверность информации;
- 2) соответствие процедуры оценки – целям оценки;
- 3) преимущества и недостатки подходов в конкретной ситуации.

Таким образом, итоговая величина стоимости – это лишь наиболее вероятностная цена оцениваемого объекта собственности.

Так как был использован только сравнительный подход к оценке, то согласования результатов не требуется.

Таблица 15.

Расчет итоговой величины рыночной стоимости.

Объект оценки	Предварительная стоимость, руб.			Удельный вес, %			Компонент итоговой стоимости, руб.			Расчетная рыночная стоимость с общепринятым округлением, руб.	В том числе НДС, руб.
	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход	Затратный подход	Сравнительный подход	Доходный подход		
Административные помещения	не применялся	90 963 108	не применялся	0%	100%	0%	не применялся	90 963 108	не применялся	<b>90 963 000</b>	13 875 711,86

## Глава 7. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

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

№	Используемые данные	Источник информации
1	Сведения об аналогах, применяемых для расчета стоимости объектов оценки.*	<a href="https://ufa.cian.ru">https://ufa.cian.ru</a> <a href="https://www.avito.ru/">https://www.avito.ru/</a>
2	Информация о размере корректировок	«Справочник оценщика недвижимости» (под ред. Лейфер Л.А., Крайникова Т.В. и др. ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки», Нижний Новгород, 2016, том 2)
3	Аналитические материалы	Аналитический обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в г.Уфе и пригородах за 2 полугодие 2016г. от ООО КИТ «Инженеръ» Тел. (347) 277-82-07, 8-917-48-53200 Адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44.

\*в приложении представлена подтверждающая информация

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

№	Документ*
1	Свидетельство о ГРП 04АД569179 от 02.08.2013.
2	Выписка из ЕГРПН от 09.09.2014 №01/017/2014-16099.
3	Технический паспорт на нежилые помещения подвала, первого и второго этажей пятиэтажного жилого здания по адресу: г. Уфа, ул. Ленина, 128, составленный ГУП БТИ РБ от 04.03.2009.
4	Кадастровый паспорт земельного участка от 26.06.2014 № 02/14/1-418334.

\*в приложении представлена подтверждающая информация

### 7.3. Перечень используемых документов и методических материалов

1. Федеральный закон “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ.
2. Федеральный стандарт оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО №1), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297.
3. Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО №2), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке» (ФСО №3), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
5. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости» (ФСО №7), утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25.09.2014 №611.
6. Стандарты и правила Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент», утвержденные Протоколом Решения Совета НП СРО «СВОД» №3/2013 от 25.01.2013 г., № 101/2015 от 13.10.2015г.
7. Грязнова А. Г., Федотова М. А. «Оценка недвижимости» Учебник - 2-е изд., переработанное и доп. М. 2008. 560 с.
8. Л.Н.Тэпман «Оценка недвижимости», Изд. «Юнити».М. 2005г.
9. «Справочник оценщика недвижимости» Лейфер Л.А., Крайникова Т.В., ООО «Приволжский центр методического и информационного обеспечения оценки» Нижний Новгород, 2016 г. том 2).

## ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ

№	Наименование	Количество листов
1	Документы, предоставленные Заказчиком: 1. Свидетельство о ГРП 04АД569179 от 02.08.2013. 2. Выписка из ЕГРПН от 09.09.2014 №01/017/2014-16099. 3. Технический паспорт на нежилые помещения подвала, первого и второго этажей пятиэтажного жилого здания по адресу: г. Уфа, ул. Ленина, 128, составленный ГУП БТИ РБ от 04.03.2009. 4. Кадастровый паспорт земельного участка от 26.06.2014 № 02/14/1-418334.	19
2	Сведения об аналогах объекта оценки	5
3	Документы Оценщика	3