Отчёт об оценке

рыночной стоимости недвижимого имущества расположенного по адресу: Республика Башкортостан, город Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.12.

Регистрационный номер отчёта: ***203-17/Н***
Дата составления отчёта: ***30.08.2017 г.***
Дата определения стоимости: ***30.08.2017 г.***

Заказчик: ***ФГУП «НКТБ «ВИХРЬ»***

Исполнитель: ***ООО «Ребус»***

2017 г.

Конкурсному управляющему
ФГУП «НКТБ «Вихрь»
Бликову Е.В.

Уважаемый Евгений Васильевич!

В соответствии с Договором №203-17 от 05 июля 2017 года специалистом ООО «Ребус» произведена оценка рыночной стоимости комплекса недвижимого имущества, расположенного по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.12.

Цель оценки - определение рыночной стоимости.

Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения: объект оценки будет реализован на торгах в процессе конкурсного производства.

Дата оценки – 30.08.2017 г.

Дата составления отчета – 30.08.2017 г.

Подробный расчёт рыночной стоимости объекта приведен в Отчёте об оценке. Отдельные части настоящего Отчёта не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчёта, принимая во внимание все содержащиеся в нём допущения и ограничения. Оценщиком не проводилась как часть этой работы, какая бы то ни было проверка предоставленной информации, используемой в настоящем Отчёте. Вся предоставленная информация принимается как надежная.

Предлагаемый вашему вниманию Отчёт об оценке содержит описание оцениваемого объекта, собранную оценщиком фактическую информацию, этапы проведенного анализа, обоснование полученных результатов, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

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, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 297; ФСО № 2, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 298; ФСО № 3, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 20 мая 2015 г. № 299, ФСО № 7, утвержденным Приказом Минэкономразвития РФ 25 сентября 2014 г. № 611.

Проведённые расчёты и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки составляет:

Таблица № 1

Рыночная стоимость[1]

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение административное, литера Е1, S=281,3 кв. м, в том числе охранно-пожарная сигнализация	12 860 847,46
Нежилое помещение, назначение лаборатория, литера Е2, S=42 кв. м	1 613 474,58
Нежилое помещение литера Б1, общей площадью 202,2 кв. м, состоящее из 182 кв. м – административные помещения 2 этажа + 20,2 кв. м помещение гаража, расположенное на 1 этаже.	5 859 237,29

С уважением,
Директор ООО «Ребус» Ш.С. Ахметзянова

[1] С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ)

ОГЛАВЛЕНИЕ

ГЛАВА 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 4
1.1. Основание для проведения оценщиком 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 4
1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости 4
ГЛАВА 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 5
ГЛАВА 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6
ГЛАВА 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 7
ГЛАВА 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9
5.1. Используемые законы и стандарты 9
5.2. Термины и определения 9
ГЛАВА 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 11
ГЛАВА 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки 12
7.2. Анализ достаточности и достоверности информации 12
7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки 12
7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки 15
7.5. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки 17
7.6. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость 17
ГЛАВА 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 18
8.1. Зонирование города Уфы с точки зрения рынка коммерческой недвижимости 18
8.2. Анализ рынка 20
8.2.1. 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 20
8.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект 30
8.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект 30
8.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости 37
8.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта 46
8.3. Анализ наиболее эффективного использования 47
ГЛАВА 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ 49
9.1. Теоретическое описание подходов к оценке 49
9.2. Принципы оценки 49
9.3. Подходы оценки 49
9.4. Решение об оценке 51
9.5. Обоснование выбора применения подходов 51
ГЛАВА 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ 52
10.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом 52
10.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом 65
10.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки 80
ГЛАВА 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ 83
ПЕРЕЧЕНЬ ПРИЛОЖЕНИЙ 84
ПРИЛОЖЕНИЯ 85

Глава 1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Договор №203-17 от 05 июля 2017 года.

1.2. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Таблица № 2

Общие идентифицирующие сведения об объекте оценки

№ п/п	Наименование объекта оценки	Литера	Площадь, кв. м.	Материал несущих конструкций	Год постройки	Назначение	Этажность
1	Нежилое помещение, назначение административное, в том числе охранно-пожарная сигнализация	Е1	281,3	кирпич	1983	административное	1,2,3,4,5/5
2	Нежилое помещение, назначение лаборатория	Е2	42	кирпич	1983	административное	1/1
3	Нежилое помещение, назначение административное	Б1	182	кирпич	1983	административное	2/2
4	Нежилое помещение, назначение гараж	Б1	20,2	кирпич	1983	гараж	1/2

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

Таблица № 3

Результаты оценки, полученные разными подходами

№	Объект оценки	Стоимость, руб.		
		Затратный	Сравнительный	Доходный
1	Нежилое помещение, назначение административное, литера Е1, S=281,3 кв. м, в том числе охранно-пожарная сигнализация	Не производился	16 227 916	13 221 802
2	Нежилое помещение, назначение лаборатория, литера Е2, S=42 кв. м	Не производился	2 130 744	1 482 760
3	Нежилое помещение, назначение административное, литера Б1 (2 этаж), S=182 кв. м	Не производился	7 656 012	4 522 901
4	Нежилое помещение, назначение гараж, Литера Б1 (1 этаж) S= 20,2 кв. м	Не производился	375 457	315 521

1.4. Итоговая величина стоимости объекта

Таблица № 4

Итоговая величина стоимости объектов оценки

Объект оценки	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение административное, литера Е1, S=281,3 кв. м, в том числе охранно-пожарная сигнализация	12 860 847,46
Нежилое помещение, назначение лаборатория, литера Е2, S=42 кв. м	1 613 474,58
Нежилое помещение литера Б1, общей площадью 202,2 кв. м, состоящее из 182 кв. м – административные помещения 2 этажа + 20,2 кв. м помещение гаража, расположенное на 1 этаже.	5 859 237,29

1.5. Ограничение и пределы применения полученной итоговой стоимости

Итоговая стоимость объекта оценки действительна только на дату оценки и только для целей установленных для данной оценки.

Глава 2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица № 5

Задание на оценку

<table>
<tr><td>Порядковый номер отчета</td><td>№203-17/Н от 03.08.2017</td></tr>
<tr><td>Объект оценки</td><td>Комплекс недвижимого имущества, расположенный по адресу: Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.12, состоящий из:
1. Нежилое помещение, назначение административное, литера Е1, S=281,3 кв. м, в том числе охранно-пожарная сигнализация;
2. Нежилое помещение, назначение лаборатория, литера Е2, S=42 кв. м;
3. Нежилое помещение литера Б1, общей площадью 202,2 кв. м.</td></tr>
<tr><td>Состав объекта оценки с указанием сведений, достаточных для идентификации каждой из его частей (при наличии)</td><td>
<table>
<tr><th>Наименование объекта оценки</th><th>Литера</th><th>S, кв. м.</th><th>Материал несущих конструкций</th><th>Год постройки</th><th>Назначение</th><th>Этажность</th></tr>
<tr><td>Нежилое помещение, назначение административное, в том числе охранно-пожарная сигнализация</td><td>Е1</td><td>281,3</td><td>кирпич</td><td>1983</td><td>административное</td><td>1,2,3,4, 5/5</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение, назначение лаборатория</td><td>Е2</td><td>42</td><td>кирпич</td><td>1983</td><td>административное</td><td>1/1</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение, назначение административное</td><td>Б1</td><td>182</td><td>кирпич</td><td>1983</td><td>административное</td><td>2/2</td></tr>
<tr><td>Нежилое помещение, назначение гараж</td><td>Б1</td><td>20,2</td><td>кирпич</td><td>1983</td><td>гараж</td><td>1/2</td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td>Характеристика объекта оценки и его оцениваемых частей или ссылки на доступные для оценщика документы, содержащие такие сведения</td><td>Характеристики объекта оценки и его оцениваемых частей см. Приложение №1 к настоящему отчету.</td></tr>
<tr><td>Имущественные права на объект оценки</td><td>Субъект права – ФГУП «НКТБ «Вихрь»
Вид права - хозяйственное ведение .
Обременения – не зарегистрированы.</td></tr>
<tr><td>Права, учитываемые при оценке объекта оценки, ограничения (обременения) этих прав, в том числе в отношении каждой из частей объекта оценки</td><td>Оцениваемое право – право собственности.
Ограничения (обременения) оцениваемых прав отсутствуют.</td></tr>
<tr><td>Цель оценки</td><td>Определение рыночной стоимости объекта оценки</td></tr>
<tr><td>Предполагаемое использование результатов оценки</td><td>Для продажи в процессе конкурсного производства</td></tr>
<tr><td>Вид стоимости</td><td>Рыночная</td></tr>
<tr><td>Даты оценки</td><td>30 августа 2017 года</td></tr>
<tr><td>Срок проведения оценки</td><td>10 рабочих дней, с даты предоставления всей исходной информации</td></tr>
<tr><td>Допущения, на которых должна основываться оценка</td><td>Исполнитель не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений</td></tr>
<tr><td>Особенности указания итогового результата рыночной стоимости объекта оценки</td><td>Установление итогового (согласованного) результата рыночной стоимости оцениваемого объекта без указания диапазона значений, в котором может находиться эта стоимость.</td></tr>
</table>

Глава 3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица № 6

Сведения о заказчике и об оценщике

Полное наименование Заказчика	Федеральное государственное унитарное предприятие «Научное конструкторско-технологическое бюро «Вихрь», в лице конкурсного управляющего Бликова Евгения Васильевича, действующего на основании Решения Арбитражного суда Республики Башкортостан от 26.05.2017г. по делу № А07-1246/2017.
Реквизиты Заказчика	450077, г. Уфа, ул. К. Маркса, 12, корп. 5. ИНН 0274015200 ОГРН 1020202553337 от 11.09.2002 года.
Полное наименование Исполнителя	Общество с ограниченной ответственностью «Ребус» (ООО «Ребус»)
Реквизиты Исполнителя	ИНН 0278095076 ОГРН 1030204624141 от 10.07.2003. Место нахождения: 450022, РБ, г. Уфа, ул. Злобина, д.6 Тел. (347)253-12-01, 253-12-02
Имя Оценщика	Решетников Александр Геннадьевич
Квалификация Оценщика	Работает в области оценки с 1997 г. 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 24.06.02.
Место нахождения Оценщика (почтовый адрес)	450022, Россия, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Злобина, д.6.
Номер контактного телефона Оценщика	Тел. (347)253-12-01
Адрес электронной почты Оценщика	expert-alex@mail.ru
Информация о членстве Оценщика 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. Юридический адрес: 620089, г. Екатеринбург, ул. Луганская, д. 4, оф. 201. Фактический адрес: 620100, г. Екатеринбург, ул. Ткачей, д. 23 (БЦ «Clever Park»), офис 13.
Сведения о страховании Оценщика	Страховой полис №02000ОО-184/17 от 24 марта 2017г. сроком на 1 год с 25.03.2017 по 24.03.2018 выдан ООО «Центральное Страховое Общество» на сумму 5 000 000 (Пять миллионов) рублей. Дополнительная ответственность ООО «Ребус» - страховой полис № 02000ОО-000183/17 от 24 марта 2017г. выдан ООО «Центральное Страховое Общество» сроком на 1 год с 25.03.2017 по 24.03.2018 на сумму 100.000.000 (Сто миллионов) рублей.
Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета организаций и специалистов	Непосредственно к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке никакие сторонние организации и специалисты (в том числе оценщики) не привлекались. Обращение к сторонним организациям или специалистам происходило лишь в рамках использования их баз данных и знаний в качестве источника информации. Сведения обо всех специалистах (организациях), информация от которых была получена и использована в настоящем отчете (в качестве консультирования), указаны далее по тексту. Квалификация привлекаемых специалистов (работников организаций), используемая только в целях получения открытой информации, признается достаточной – соответственно, данные специалисты (работники организаций) могут быть привлечены в качестве источников информации, обладающих необходимой степенью достоверности.
Сведения о независимости юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор, и оценщика в соответствии с требованиями ст.16 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ»	Оценщик не является учредителем, собственником, акционером, должностным лицом или работником юридического лица-заказчика, лицом, имеющим имущественный интерес в объекте оценки, не состоит с указанным лицом в близком родстве или свойстве. В отношении объекта оценки Оценщик не имеет вещные или обязательственные права вне договора; Оценщик не является участником (членом) или кредитором юридического лица-заказчика, а такое юридическое лицо не является кредитором или страховщиком Оценщика. Не допускается вмешательство Заказчика либо иных заинтересованных лиц в деятельность оценщика и юридического лица, с которым Оценщик заключил трудовой договор, если это может негативно повлиять на достоверность результата проведения оценки объекта оценки, в том числе ограничения круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки. Размер оплаты оценщику за проведение оценки объекта оценки не зависит от итоговой величины стоимости объекта оценки. Юридическое лицо, заключившее договор на проведение оценки, не имеет имущественный интерес в объекте оценки и (или) не является аффилированным лицом заказчика.

Глава 4. ДОПУЩЕНИЯ, ПРИНЯТЫЕ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Данный отчет подготовлен в соответствии с нижеследующими допущениями и ограничениями, являющимися неотъемлемой частью настоящего отчета:

1. Охранно-пожарная сигнализация является неотъемлемым улучшением административного здания литера Е1, поэтому будет оценена вместе с ним.

2. В процессе подготовки настоящего отчета оценщик исходил из достоверности и точности предоставленных заказчиком сведений в рамках оказания услуг по Договору на проведение оценки (далее – Договор), устанавливающая качественные и количественные характеристики объекта оценки (см. перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих качественные и количественные характеристики объекта оценки), а также из достоверности данных, полученных в результате осмотра объекта оценки, интервьюирования представителей заказчика.

3. Ответственность за достоверность сведений о составе имущественных прав на оцениваемый объект, их ограничениях и обременениях лежит на лице, предоставившем эти документы (заказчике). Оцениваемые имущественные права рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете. Юридическая экспертиза имущественных прав заказчика оценщиком не проводилась.

4. Чертежи и схемы, приведенные в отчете, носят относительный характер и призваны помочь пользователю отчета иметь наглядное представление об объекте оценки.

5. Исполнитель не занимался измерениями физических параметров Объектов оценки (все размеры и объемы, которые будут содержаться в документах, представленных Заказчиком, будут рассматриваться как истинные) и не несет ответственность за вопросы соответствующего характера.

6. Исполнитель не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости Объектов оценки, которые не могут быть обнаружены при визуальном осмотре. На Исполнителе не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.

7. Ограничения и пределы применения полученных результатов:

От Исполнителя не потребуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного Отчета или оцененных Объектов оценки, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда. Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить исполнителя оценки от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что возникшие убытки, потери и задолженности явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомочных действий со стороны оценщиков в процессе выполнения работ по оценке.

8. Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет или любую его часть иначе, чем это оговорено в договоре на оценку.

9. Мнение Исполнителя относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических и юридических условий, которые могут повлиять на стоимость Объектов оценки.

10. Отчет содержит профессиональное мнение Исполнителя относительно стоимости Объектов оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Исполнителем. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение сторон вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

11. Отчет, составленный во исполнение Договора, считается достоверным лишь в полном объеме. Приложения к Отчету является его неотъемлемой частью.

12. Специальные ограничения и допущения:

Инвентаризация, юридическая, строительно-техническая и технологическая экспертизы Оценщиком не производились.

13. Оценка производится исходя из предположения, что объект оценки не обременен никакими обязательствами и ограничениями в использовании и распоряжении. Оценщик не имеет информации о наличии обременений, экологического загрязнения. В соответствии с п.6 ФСО №7 «в отсутствии

документально подтвержденных имущественных прав третьих лиц в отношении оцениваемого объекта недвижимости, ограничений (обременений), а также экологического загрязнения оценка объекта оценки проводится исходя из предположения об отсутствии таких прав, ограничений (обременений) и загрязнений с учетом обстоятельств, выявленных в процессе осмотра».

14. Допущения, сформулированные в рамках использованных конкретных методов оценки, ограничения и границы применения полученного результата приведены непосредственно в расчетах настоящего отчета.

15. Оценщик имеет право при проведении оценки использовать другие допущения и ограничения, не описанные выше, необходимость которых обусловлена информацией об объекте оценки, получаемой оценщиком при проведении оценки, при условии, что эти допущения и ограничения не будут противоречить требованиям действующего законодательства в области оценочной деятельности.

Глава 5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

5.1. Используемые законы и стандарты

1. Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами: Гражданским кодексом РФ, Федеральным законом от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

При осуществлении оценочной деятельности оценщик применял действующие на дату оценки федеральные стандарты оценки (ФСО):

- 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.
- Федеральный стандарт оценки №2 «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №298.
- Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчёту об оценке (ФСО №3)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №299.
- Федеральный стандарт оценки №7 «Оценка недвижимости (ФСО №7)», утверждённый приказом Минэкономразвития России от 25 сентября 2014 г. №611.

Обязательность применения ФСО обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и соответствующими приказами Минэкономразвития России.

2. «Стандарты и Правила оценочной деятельности Некоммерческого партнерства саморегулируемой организации «Свободный Оценочный Департамент» №№1-4, утвержденные Совета НП «СВОД», Протокол №3/2013 от 25 января 2013 года», № 101/2015 от 13 октября 2015 года.

Обязательность применения данных стандартов обусловлена требованиями Федерального закона №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и членством оценщика в НП «СВОД».

5.2. Термины 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[2] - 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:

[2] Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»

- 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;

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

Подход к оценке – представляет собой совокупность методов оценки, объединенных 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.

Глава 6. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Согласно п. 23 ФСО № 1 проведение оценки включает следующие этапы:

а) заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;

б) сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;

в) применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;

г) согласование (в случае необходимости) результатов и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчёта об оценке.

При проведении оценки были выполнены следующие работы:

- заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- осмотр объекта оценки и близлежащей территории;
- сбор информации о качественных и количественных характеристиках, текущем использовании объекта оценки;
- сбор необходимой для проведения оценки информации (сбор рыночных данных, цены продаж (предложений) аналогичных объектов недвижимости, сбор данных для расчета корректировок, цены на строительство объектов и пр.);
- анализ достаточности и достоверности полученной информации;
- анализ рынка и выявление ценообразующих факторов на рынке объекта оценки;
- выбор подходов к оценке стоимости и выбор метода (методов) расчета в рамках каждого из подходов к оценке;
- осуществление необходимых расчетов для установления стоимости в рамках выбранных подходов к оценке;
- согласование результатов оценки стоимости, полученных различными методами и подходами, если применялось несколько подходов и методов к установлению стоимости, и получение итогового значения стоимости объекта;
- подготовка отчета об оценке.

Глава 7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНАВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1. Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

1. Балансовая справка;
2. Письмо ГБУ РБ «ГКО и ТИ» г. Уфы от 29.08.2017;
3. Свидетельство о ГРП;
4. Технический паспорт на литеры Е1,Е2,Б1;
5. Технический план помещения гаража;
6. Информация, размещенная на сайте «Публичная кадастровая карта» (http://pkk5.rosreestr.ru/);
7. Информация, размещенная на сайте Филиала ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Росреестра» по Республике Башкортостан» (http://zkprb.ru/).

7.2. Анализ достаточности и достоверности информации

Оценщику были представлены документы, содержащие количественные и качественные характеристики объекта оценки, в полном объеме. Часть информации была получена из сети Интернет, в процессе интервью с представителями заказчика во время осмотра и представителями собственников и компаний во время общения по телефонам, указанным в объявлениях по объектам аналогам.

Анализ достаточности информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация является достаточной для проведения оценки. Полагаем, на основе имеющейся информации, что использование дополнительной информации не приведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки.

В процессе подготовки настоящего отчета, мы исходили из достоверности предоставленных заказчиком документов, а также сведений, сообщенных во время интервью в процессе сбора рыночных данных. По нашему мнению, документы, представленные заказчиком, достоверны, т.к. сведения, сообщенные в них, подтверждаются данными осмотра. Данных, которые бы противоречили сообщенной заказчиком информации, не имеется.

Анализ достоверности имеющейся информации показал, что полученная от заказчика и из других источников информация не противоречит друг другу, поэтому может быть признана достоверной, если не будут представлены новые факты, которые поставят под сомнение достоверность информации.

7.3. Описание среды месторасположения объекта оценки

Уфа является столицей, входящей в состав Российской Федерации, республики Башкортостан, которая 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, с Челябинской областью на востоке,
- с Оренбургской областью на юге,
- на юго-востоке и юго-западе,
- с республикой Татарстан на западе.

Площадь территории города составляет 76,5 тыс.га. Город состоит из семи административных районов и пяти сельских советов. В его границах 28 населенных пунктов.

Рисунок №1

Карта России (расстояние от г. Уфа до г. Москва = 1357км.)

Современный город состоит из нескольких обособленных массивов, вытянутых с юго-запада на северо-восток более чем на 50 км и занимает территорию в 75324 га. Центральные и наиболее протяженные улицы (около 10 км) - проспект Октября - соединяет северную и южную части города и проспект Салавата Юлаева.

Город расположен на берегу реки Белой, при впадении в неё рек Уфа и Дёма, на Прибельской увалисто-волнистой равнине, в 100 км к западу от хребтов Башкирского (Южного) Урала. В основном, город занимает пространство в междуречье рек Уфы и Белой, которое полуофициально именуется Уфимский полуостров. Расстояние до Москвы — 1357 км.

Уфа является не только административным, но и индустриальным центром Башкортостана, во многом определяющим экономический потенциал региона.

Социально-экономическая ситуация региона в целом также является вполне благоприятной. По аналитическим данным официальных сайтов РБ, республика Башкортостан входит в группу регионов-лидеров по инвестиционной привлекательности.

Социально-экономическая ситуация региона в целом также является вполне благоприятной. По аналитическим данным официальных сайтов РБ, республика Башкортостан входит в группу регионов-лидеров по инвестиционной привлекательности.

Последние 16 лет, прожитые в условиях политических и экономических преобразований, благотворно сказались на внешнем облике и индустриальной мощи столицы республики. Сегодня это крупный промышленный и культурный центр России, активно развивающий международные связи. Среди торговых партнеров Уфы - десятки стран мира; предприятия города регулярно демонстрируют свои достижения на престижных российских и международных выставках. В свою очередь, Уфа также является местом проведения значимых республиканских, всероссийских и международных форумов; один из самых известных - ежегодный Конгресс нефтегазопромышленников России.

Уфа - важный транспортный узел. Железнодорожный, воздушный, речной, автомобильный пути сообщения связывают город со всеми регионами России и многими странами Европы и Азии. Основу транспортной сети составляет железнодорожная магистраль Самара - Уфа - Челябинск: на долю Башкирского отделения Куйбышевской железной дороги приходится около половины грузо- и треть пассажирооборота республики. Железнодорожный вокзал «Уфа» ежедневно обслуживает до 40 поездов прямого сообщения и 61 пригородный маршрут.

Статус международного имеет аэропорт Уфы. Речные пассажирские линии соединяют Уфу с городами центральной России; по рекам Белой, Каме и Волге транспортируются лес, зерно, продукция нефтехимии.

Связь с районами республики и ближайшими соседями поддерживается автобусным сообщением с двух автовокзалов города - Южного и Северного. Удобное географическое и транспортное положение, высокая концентрация объектов промышленности и социальной инфраструктуры, пристальный интерес со стороны зарубежных партнеров открывают перед столицей Башкортостана все новые и новые горизонты.

В Уфе сосредоточено около 200 крупных и средних промышленных предприятий с общим объемом отгружаемой продукции и оказанных услуг свыше 197 миллиардов рублей. Основу экономики города составляют два многоотраслевых комплекса: топливно-энергетический и машиностроительный. В общереспубликанском объеме производства доля уфимских предприятий превышает 50%; свою продукцию они экспортируют в 55 стран мира.

Кировский райóн — один из семи городских районов города Уфы, расположенный в его южной части. Ввиду присоединения сельских поселений из Уфимского района республики имеет некомпактную, состоящую из трёх отдельных частей, территорию. При этом между исторической основной и вновь обретённой частями есть поселения, не включённые в состав городского округа.

На территории района, на реке Уфе, находится остров Верхний Дудкинский

Сегодня в районе развернута широкая сеть разнопрофильных образовательных учреждений. Имеются 22 дошкольных образовательных учреждениях, 2 начальных школы-детсада, 13 учреждений дополнительного образования.

В средних учебных заведениях — 3 гимназиях, 3 лицеях, 7 общеобразовательных школах и 5 школах с углубленным изучением отдельных предметов получают знания около 15 тысяч школьников, работают более 1 тыс. преподавателей.

Здесь, на территории в несколько кварталов, расположено более половины всех государственных высших учебных заведений и колледжей республики. Отсюда ведет свою историю первый в Уфе вуз учительский институт, открытый на улице Телеграфной (ул. Цюрупы, 9) в 1909 году. С 1920 года он стал институтом народного образования и носил имя ученого К. А. Тимирязева, пока в 1929 году не был преобразован в Башкирский государственный педагогический институт. В 1957 году на его базе был создан Башкирский государственный университет, ныне флагман высшего образования республики.

В 1930 году в здании бывшей духовной семинарии (ул. К. Маркса, 3) открылось второе высшее учебное заведение Башкирский сельхозинститут, через два года было начато обучение в третьем вузе столицы — медицинском.

Сегодня в районе располагаются 8 вузов, 8 ссузов .

По своей промышленной мощи муниципальное образование уступает индустриальной северной части Уфы, но именно на территории Кировского района закладывались основы и традиции уфимской промышленности. В районе зарегистрировано около 5,5 тысяч предприятий и организаций, ведущих хозяйственную деятельность.

Функционируют 20 крупных и средних промышленных производств, выпускающих медицинские препараты, электрооборудование, средства связи, швейные и текстильные изделия, продукты питания и т. д. Среди них, ОАО «Фармстандарт — Уфимский витаминный завод», ОАО «Электроаппарат» (машиностроение), компания «Конди», ООО «Башминерал» (нефтедобыча), фабрика мороженого «Серебряный снег», ОАО «Уфимский комбинат хлебопродуктов» (мелькомбинат).

С каждым годом набирает обороты развитие малого бизнеса. В районе действуют около 1400 малых предприятий и более 5 тысяч частных предпринимателей; доля трудоспособного населения, занятого в этой сфере экономики, достигла 15 %.

Источники информации: https://ru.wikipedia.org/

Местоположение объекта оценки

Объектом оценки является комплекс помещений административного назначения и помещение гаража.

Рисунок №2

Местоположение согласно Яндекс карты.

Источники информации: https://yandex.ru/maps/172/ufa

7.4. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, информация о текущем использовании объекта оценки

Описание количественно-качественных характеристик объекта оценки установлено на основании предоставленной Заказчиком документации, Интернет-сайта Портала Росреестра, а также в результате натурного обследования Оценщиком объекта оценки.

Таблица № 7

Описание местоположения

Адрес местоположения	Республика Башкортостан, г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.12.
Тип объектов	Помещения
Разрешенное использование	Административное и гараж
Транспортная доступность	Хорошая, к участку ведет асфальтированная дорога, имеется подъезд с улицы Карла Маркса.
Окружающая застройка	Учебные здания и помещения УГАТУ.
Экологическая и социальная характеристика района расположения объекта оценки	Экологическая обстановка района – в пределах нормы. Деловая активность, престижность района объекта оценки, обусловлены окружающей застройкой и характеризуется как положительная. Ул. Карла Маркса расположена в центральной части города Уфа.

Описание помещений проводилось на основании данных предоставленной документации и данных осмотра, см. Приложения №1.

Таблица № 8

Характеристики помещений

№	Наименование	Лит.	Год постройки	Этажность	S, кв. м	Коммуникации*	Материал стен	Назначение	Текущее использование	Остаточная балансовая стоимость на 01.07.2017	Физический износ, устаревание
1	Нежилое помещение, назначение административное, в том числе пожарно-сигнальная сигнализация.	Е1	1983	1,2,3,4,5/5	281,3	в,к,о,э	кирпичные	административное	административное	549 662,75	Искривлений горизонтальных линий фасада нет, отклонений от вертикали нет, износ соответствует нормативному.
2	Нежилое помещение, назначение лаборатория	Е2	1983	1/1	42	в,о,э**	кирпичные	административное	административное	4 007,90	Искривлений горизонтальных линий фасада нет, отклонений от вертикали нет, износ соответствует нормативному.
3	Нежилое помещение, назначение административное	Б1	1983	2/2	182	в,к,э**	кирпичные	административное	административное	786 475,28	Искривлений горизонтальных линий фасада нет, отклонений от вертикали нет, износ соответствует нормативному.
4	Нежилое помещение, назначение гараж	Б1	1983	1/2	20,2	э	кирпичные	гараж	подсобно-складское	404 000,00	Искривлений горизонтальных линий фасада нет, отклонений от вертикали нет, износ соответствует нормативному.

* Сокращение:
в – водоснабжение;
к – канализация;
о – отопление;
э – электроэнергия.
** В помещении нет туалета и нет коммуникационный систем канализации для его установки.
*** В Техническом паспорте указано наличие центрального отопления от квартальной котельной, по факту данного вида коммуникации обнаружено не было. Со слов заказчика отопление помещения лит. Б1 осуществляется электрическими обогревателями за счет арендаторов.
.

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

Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки, Оценщику на момент оценки не известны.

7.6. 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 8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

8.1. Зонирование города Уфы с точки зрения рынка коммерческой недвижимости[3]

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:

Город без пригородов.

1.Малый центр.
2.Большой центр.
3.Пр.Октября, включая всю ул 50 лет Октября и дорогую 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.пр.С.Юлаева
7.Зеленая Роща
8.Кузнецовский затон
9.Сипайлово
10.Лихачевская промышленная зона (Лихачевская промзона и Трамвайная)
11.Инорс
12.Черниковка
13.Северная промышленная зона
14.Шакша
15.Нижегородка
16.Затон
17.Дема
18.Пригороды

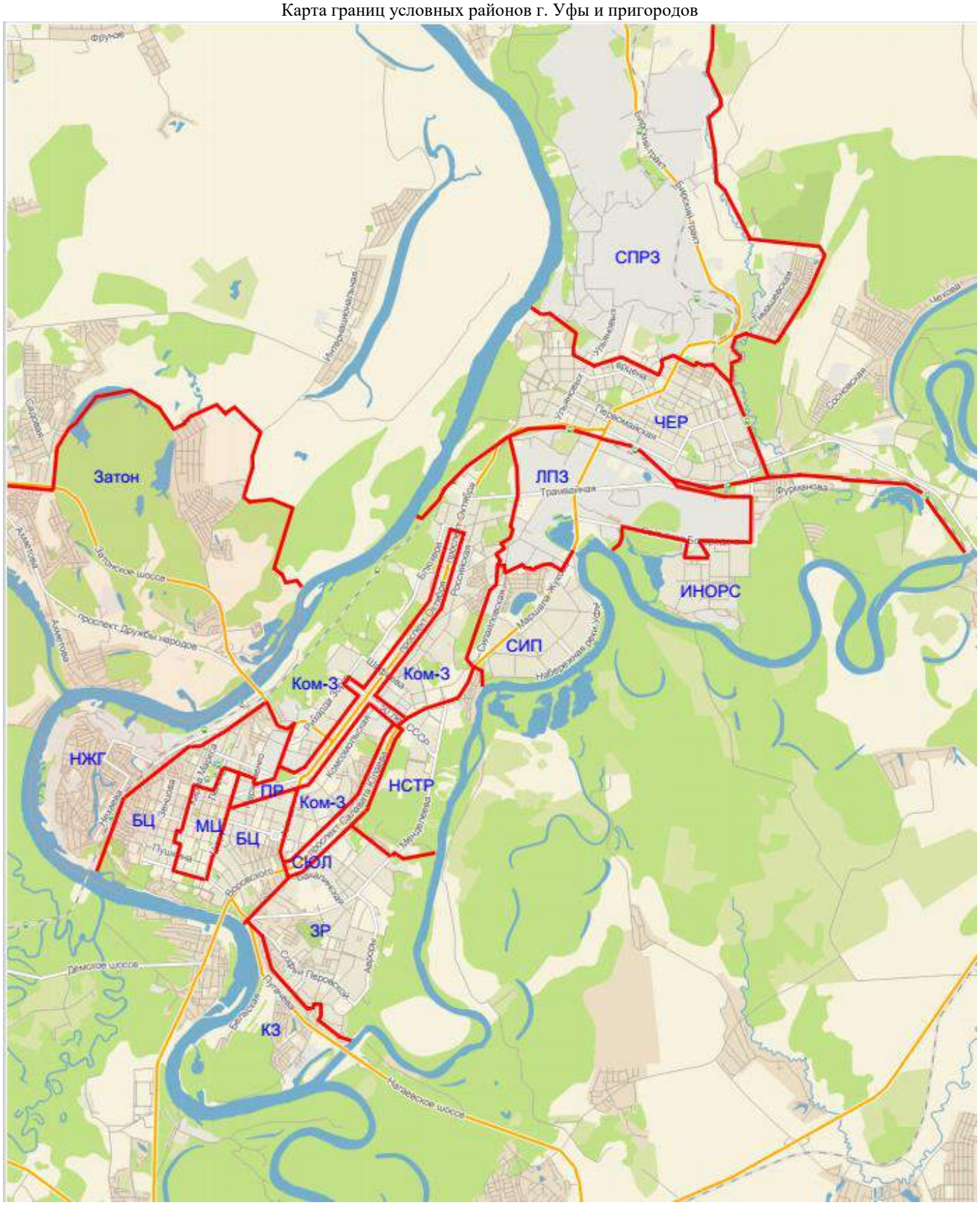
Карта с границами районов см. рисунок ниже.

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

[3] Источник информации: «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в городе Уфа и пригородах за 1 полугодие 2016 года», ООО КИТ «Инженеръ», Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Халтурина, 44 (стр. 25-26)

Рисунок №3

Карта границ условных районов г. Уфы и пригородов



8.2. Анализ рынка

8.2.1. 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

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в РФ[4]

Внешнеэкономическая деятельность.

Третьего июля Банк России опубликовал данные по платежному балансу за 1квартал 2017 г., с рядом уточнений и дополнений по сравнению с предварительной оценкой, вышедшей в апреле.

Профицит счета текущих операций в 1 квартале 2017 г. сложился на 0,5 млрд долл. большим, чем в предварительной оценке, в результате уточнения различных его статей. Наибольшим оказался пересмотр по следующим статьям: экспорт услуг (повышение на 1,1 млрд долл.),импорт услуг (увеличение на 1,2 млрд долл.), инвестиционные доходы к получению и выплате (рост на 1,5 и 1,4 млрд долл. соответственно).

Оценка сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами была пересмотрена вниз на 2,2 млрд долл. Вложения нерезидентов в гособлигации (на вторичном рынке ОФЗ) были пересмотрены вверх на 3,2 млрд долл.; зарубежные обязательства нефинансового сектора сократились на 2,4 млрд долл., а не увеличились на 6,6 млрд долл., как считалось ранее; оценка накопления зарубежных активов банковским сектором была уменьшена на 3,3 млрд долл., а нефинансовым – на 3,1 млрд долл.

В обновленной версии платежного баланса показатель «бегства капитала», состоящий из компонент «чистые ошибки и пропуски» и «своевременно не полученная экспортная выручка и.т.п.» был скорректирован на 1,7 млрд долл. в сторону уменьшения и составил 1,3 млрд долл.

Экспорт Согласно предварительной оценке Банка России, в 1 полугодии 2017 г. стоимость товарного экспорта составила 165,8 млрд долл., что на 29,2% выше значения соответствующего периода 2016 г. В квартальном выражении, экспорт (очищенный от сезонности) сократился во 2 квартале 2017 г. на 6,1% после увеличения на 13,6% в 1 квартале.

Повышение стоимостных объемов экспорта в годовом выражении объясняется, главным образом, ростом цен на нефть (составившим по итогам первого полугодия 32,9%). В июне цена на нефть Urals упала по сравнению с маем на 7,1% на фоне увеличения добычи нефти в Ливии, Нигерии и США и сложилась, согласно оценке агентства Argus, на уровне 45,7 долл./барр. (в результате, средняя цена за 2 квартал 2017 г. оказалась на 6,6% ниже, чем за предшествующий квартал). Согласно июльскому прогнозу Американского энергетического агентства, в краткосрочной перспективе можно ожидать колебаний цен около отметки в 50 долл./барр.; базовый сценарий по среднегодовым котировкам нефти марки Brent составляет 51 долл./барр. для 2017 г. и 52 долл./барр. для 2018 г. Цены на металлы демонстрируют положительную динамику в годовом выражении (по данным ФТС, черные металлы в январе-мае подорожали на 50,4% по отношению к соответствующему периоду 2016 г.; по данным Всемирного банка, в первом полугодии медь выросла в цене на 22,3%, никель – на 12,6%, алюминий - на 21,8%). В помесячном выражении, в июне медь подорожала на 2,1%, в то время как никель упал в цене на 2,4%, а алюминий – на 1,5%.

Экспорт услуг в рассматриваемом периоде увеличился по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 15,5% и составил 26,6 млрд долл.

Импорт услуг повысился на 14,9% и достиг 38,8 млрд долл. Соответственно, в целом отрицательное сальдо торговли услугами ухудшилось на 13,6% (с -10,7 до -12,2 млрд долл.).

Инвестиционные доходы за рубежом составили 16,3 млрд долл., не изменившись по сравнению с первым полугодием 2016 г. Доходы к выплате, в свою очередь, на фоне роста прибылей российских предприятий в долларовом выражении увеличились на 11,9%, до 36,2 млрд долл. В результате отрицательное сальдо инвестиционных доходов значительно ухудшилось (на 24,1%, с -16,0 до -19,9 млрд долл.).

[4] «Обзор экономических показателей на 17 июля 2017 года» , http://www.eeg.ru/pages/186 .

Импорт товаров в 1 полугодии 2017 г. составил, по оценке Банка России, 106,6 млрд долл., что на 27,4% выше значения аналогичного периода 2016 г. В квартальном выражении, импорт (очищенный от сезонности) увеличился во 2 квартале 2017 г. на 6,2% после повышения на 14,4% в 1 квартале. Ведущим фактором расширения импорта является укрепление реального курса рубля (по итогам первого полугодия 2017 г. - на 23,3% по отношению к доллару, на 26,7% - к корзине валют торговых партнеров).

Экспорт услуг в рассматриваемом периоде увеличился по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года на 15,5% и составил 26,6 млрд долл.

Импорт услуг повысился на 14,9% и достиг 38,8 млрд долл. Соответственно, в целом отрицательное сальдо торговли услугами ухудшилось на 13,6% (с -10,7 до -12,2 млрд долл.).

Инвестиционные доходы за рубежом составили 16,3 млрд долл., не изменившись по сравнению с первым полугодием 2016 г. Доходы к выплате, в свою очередь, на фоне роста прибылей российских предприятий в долларовом выражении увеличились на 11,9%, до 36,2 млрд долл. В результате отрицательное сальдо инвестиционных доходов значительно ухудшилось (на 24,1%, с -16,0 до -19,9 млрд долл.).

Торговый баланс и сальдо счета текущих операций. В 1 полугодии 2017 г., на фоне существенного повышения стоимостных объемов нефтегазового экспорта, положительное сальдо внешней торговли увеличилось на 32,5% по сравнению с соответствующим периодом 2016 г., составив 59,2 млрд долл. Сальдо текущего счета по итогам января-июня выросло еще более существенно – на 54,4% - и сложилось в размере 23,0 млрд долл. При этом, однако, квартальное значение сальдо за апрель-июнь (-0,3 млрд долл.) оказалось отрицательным впервые с 2013 г.

Сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами В 1 полугодии 2017 г. сальдо счета операций с капиталом и финансовыми инструментами (включая чистые ошибки и пропуски) было отрицательным и составило -4,1 млрд долл. Для сравнения, в первом полугодии 2016 г. значение данного индикатора составляло -7,9 млрд долл. Во втором квартале чистый приток капитала оказался положительным (сальдо сложилось в размере +7,9 млрд долл. против -12,0 млрд долл. в первом квартале). По-прежнему значительным остается приток капитала в государственный сектор (5,2 млрд долл. во 2 квартале после 5,5 млрд долл. в 1 квартале) ввиду высокого уровня реальных процентных ставок по гособлигациям; кроме того, во 2 квартале наблюдалось улучшение ситуации с притоком капитала и в частный сектор.

Операции частного сектора с иностранными активами и обязательствами

Чистый приток капитала частного сектора в 1 полугодии 2017 г. составил, по предварительной оценке, -14,7 млрд долл., в то время как в соответствующем периоде 2016 г. он составлял -8,6 млрд долл. При этом во втором квартале имел место чистый приток в размере 2,8 млрд долл. после чистого оттока в 17,5 млрд долл. в первом квартале.

В банковском секторе наблюдался значительный чистый отток капитала (22,3 млрд долл.) на фоне продолжения сокращения зарубежных обязательств (на 15,6 млрд долл. по итогам первого полугодия) при одновременном росте объема зарубежных активов (на 6,7 млрд долл.; отметим, впрочем, что во втором квартале 2017 г. активы сократились на 7,0 млрд долл. после роста на 13,7 млрд долл. в первом квартале). Для нефинансового сектора, напротив, имело место увеличение зарубежных обязательств (на 8,3 млрд долл.) при весьма слабом расширении зарубежных активов (на 0,7 млрд долл., включая чистые ошибки и пропуски); в результате, имел место чистый приток капитала в размере 7,7 млрд долл. В структуре притока капитала в нефинансовый сектор доминировали прямые инвестиции, составившие по итогам первого полугодия 2017 г. 13,7 млрд долл. против 7,2 млрд долл. в соответствующем периоде 2016 г. (прирост на 89,6%).

В первом полугодии 2017 г. банковский сектор проводил продажи Банку России валютной ликвидности, ранее приобретенной у регулятора на возвратной основе, что оказало существенное влияние на чистый приток капитала и изменение международных резервов. В связи с этим, в целях большей сопоставимости с предыдущими периодами в приводимых ниже таблицах для отдельных компонент платежного баланса дополнительно указаны показатели без учета соответствующих операций (валютный своп, валютное РЕПО, операции по корреспондентским счетам банков-резидентов в Банке России).

Условный показатель бегства капитала, включающий в себя «не полученную экспортную выручку и оплаченный, но не полученный импорт» плюс «чистые ошибки и пропуски», составил, по предварительной оценке Банка России, в первом полугодии 2017 г. величину 4,2 млрд долл., что несколько выше показателя аналогичного периода 2016 г. (1,2 млрд долл.); впрочем, как правило, при последующих пересмотрах оценок платежного баланса чистые ошибки и пропуски имеют тенденцию к снижению по абсолютной величине.

Валютные резервы. В первом полугодии 2017 г., на фоне запуска программы покупки валюты Банком России в интересах Федерального казначейства, международные резервы по методологии платежного баланса увеличились на 18,9 млрд долл. Увеличение номинального объема резервов оказалось значительно большим (34,5 млрд долл.) вследствие существенного укрепления евро по отношению к доллару; по состоянию на 1 июля 2017 г. он составил 412,2 млрд долл.

Промышленное производство

В январе-мае 2017 г. большинство показателей реального сектора российской экономики продемонстрировали позитивную динамику. По оценке Минэкономразвития, прирост реального ВВП в годовом сопоставлении ускорился до 3,1% в мае по сравнению с 0,7% в марте и 1,7% в апреле. Такое значительное ускорение частично объясняется тем, что май в этом году был необычно холодным, что обеспечило дополнительный спрос на топливо и энергию. Тем не менее, в мае впервые за длительное время наблюдался значительный прирост объема строительных работ (3,8%), а также существенно увеличился выпуск в обрабатывающей промышленности (5,7%). Всего за январь-май прирост ВВП составил 1,3%, индекс выпуска по базовым видам экономической деятельности вырос на 1,9%, промышленное производство – на 1,7%. Прирост промышленности в значительной степени был сдержан кратковременной негативной динамикой в феврале (–2,7%). Это сокращение было обусловлено календарным фактором: во-первых, прошлый год был високосный, а во-вторых, в текущем году праздничным было не только 23, но и 24 февраля, в результате чего рабочих дней в феврале было 18 вместо обычных 20. По оценкам ЦМАКП, с устранением календарного эффекта промышленное производство в феврале показало рост на величину до 2,2-2,3%. Таким образом, с поправкой на эту особенность прирост промышленного производства в январе-мае текущего года должен был составить существенно больше 1,7%. Значительный прирост в годовом выражении в первые пять месяцев текущего года продемонстрировал грузооборот транспорта (7,0%), а выпуск в сельском хозяйстве вырос на 0,6%. В то же время в январе-мае сохранилась негативная динамика в строительном секторе (–1,5%), а также в сфере телекоммуникационных услуг (–2,2%).

В промышленности в январе-мае значительный рост по сравнению с январем-маем 2016 г. продемонстрировали производство автотранспортных средств, прицепов и полуприцепов (13,8%), производство кожи и изделий из кожи (5,8%), производство бумаги и бумажных изделий (7,4%), производство электрического оборудования (6,4%), производство химических веществ и химических продуктов (7,5%). Вместе с тем падение выпуска в январе-мае продемонстрировали производство прочих транспортных средств и оборудования (–6,1%), металлургическое производство (–5,6%), производство готовых металлических изделий, кроме машин и оборудования (–5,9%).

Инвестиционная активность и потребление

Несмотря на значительное снижение инфляции, а также рост реальной заработной платы (2,9%), в январе-мае продолжилось сокращение оборота розничной торговли (–0,8%), а объем предоставленных населению платных услуг в реальном выражении не изменился. Вместе с тем инвестиции в основной капитал в I кв. текущего года впервые за несколько лет показали прирост в реальном выражении, который составил 2,3% в годовом сопоставлении.

Инфляция

В июне 2017 года инфляция ускорилась до 0,6% (против 0,4% месяцем ранее и в июне 2016 года), что оказалось несколько выше ожиданий экспертов и денежных властей. С начала текущего года потребительские цены выросли на 2,3% по сравнению с приростом на 3,3% за январь-июнь прошлого года. В годовом выражении инфляция ускорилась до 4,4% против 4,1% в мае.

Последовательное ускорение инфляции в апреле-июне относительно минимума, зафиксированного в марте, объясняется значимым повышением цен на фрукты и овощи, вызванным поступлением на рынок продукции нового урожая. Отметим, что в текущем году цены на

плодоовощную продукцию растут более ощутимыми темпами, чем годом ранее, что объясняется, в том числе, неблагоприятными погодными явлениями, зафиксированными весной и летом 2017 года. Так, в июне фрукты и овощи подорожали сразу на 8,3% (против снижения на 1,1% в июне прошлого года), а за шесть месяцев текущего года прирост цен на данную категорию товаров составил 27,6% против 6,5% за аналогичный период 2016 года, что привнесло 1,1 п.п. прироста в наколенный с начала года ИПЦ (составляет почти 50% от инфляции за период с января по июнь 2017 года). Без учета цен на плодоовощную продукцию цены на продукты питания в июне выросли на 0,1%, а в годовом выражении прирост цен замедлился до 3,8% против 4,0% месяцем ранее. Цены на непродовольственные товары повысились в июне на 0,1% (4,0% в годовом выражении). Прирост цен на платные услуги составил за месяц 0,7% (4,1% в июне 2017 г. к июню 2016 г.). Ускорение роста цен на платные услуги объясняется преимущественно сезонными факторами.

Базовый индекс потребительских цен, как и месяцем ранее, составил 0,1%, а в годовом выражении базовая инфляция достигла минимума за весь период расчета данного показателя – 3,5% (против 3,8% месяцем ранее и 6,0% по итогам 2016 года).

Индекс базовой инфляции, рассчитанный ЭЭГ (исключающий поведение цен на продукты питания и ряд других непродовольственных товаров и платных услуг), в июне сохранилась на уровне апреля-мая – 0,2%. В годовом выражении данный показатель также снизился до 3,5% против 3,8% месяцем ранее и 5,8% по итогам 2016 года.

Рассматривая сезонно скорректированную динамику индексов потребительских цен (как агрегированных, так и на отдельные группы товаров), отметим ускорение роста ИПЦ на фоне стабильной динамики базовых индексов потребительских цен. Данное расхождение в динамике индексов связано с непривычным для летних месяцев повышением цен на фрукты и овощи, что отражается на сезонном сглаживании рядов цен. Добавим, что нестабильная ситуация на продовольственном рынке (как внутреннем, так и мировом) выступает на данный момент одним из основных факторов риска усиления инфляционного давления во второй половине 2017 года. При этом шансы на достижения целевого ориентира по итогам текущего года в настоящий момент по-прежнему оцениваются достаточно высоко.

Финансы населения

С конца прошлого года тенденция к росту заработной платы в реальном выражении в России стала более выраженной, что было обусловлено как заметным снижением инфляции, так и позитивными тенденциями на рынке труда. Лишь в феврале 2017 года было зафиксировано незначительное снижение реальной заработной платы (-0,1%, сезонность устранена), тогда как в последующие месяцы ежемесячный прирост составлял 0,4-1,1%. В годовом выражении прирост реальной заработной платы в январе-мае 2017 года был равен 2,9%.

Несмотря на высокую неопределенность в экономике, положение дел на рынке труда характеризуется относительной стабильностью. Уровень безработицы плавно снижался в последние месяцы и составил в мае порядка 5,2%, что немногим выше минимальных значений, зафиксированных в середине 2014 года (5,0-5,2%, сезонность устранена). Если говорить о среднесрочной и долгосрочных перспективах, то здесь на первый план выходят факторы, связанные с ухудшающейся демографической ситуацией и, как следствие, снижающейся численностью экономически активного населения и нарастающим дефицитом трудовых ресурсов.

Реальные располагаемые доходы населения выросли в мае на 0,8% после снижения на 1,5% в апреле 2017 года. В годовом выражении снижение реальных доходов населения составило в январе-мае 1,8%. Очевидно, пока нет фундаментальных факторов, способных поддержать динамику доходов населения, кроме социальных трансфертов бюджета.

По предварительным данным Росстата, в первом квартале 2017 года наблюдалось увеличение дифференциации доходов населения. Так, коэффициент Джини в январе-марте 2017 года составил 0,396 против 0,395 за аналогичный период прошлого года, а коэффициент фондов вырос с 13,7 в первом квартале 2016 года до 13,9 в первом квартале отчетного года.

Индекс потребительской уверенности, отражающий совокупные потребительские ожидания населения, в первом квартале 2017 года повысился на 3 п.п. по сравнению с предыдущим кварталом и составил (-15%). Согласно публикации Росстата, «повышение индекса потребительской уверенности

обусловлено положительной динамикой всех его компонентов. При этом наибольшее влияние оказало улучшение субъективного мнения населения относительно произошедших изменений в экономике России». Напомним, что рост данного индекса наблюдается четвертый квартал подряд.

Анализ структуры использования доходов, а также результаты исследований потребительского поведения россиян позволяют сделать вывод, что в целом населения России в начале текущего года чувствует себя более уверенно, чем годом ранее (в том числе, за счет дополнительных разовых выплат). За прошедший год россияне постепенно адаптировались к новым условиям, значимо скорректировав потребительское поведение.

ВВП

В январе-мае 2017 года увеличение доходов бюджетной системы составило 1,8 п.п. ВВП. *Рост* наблюдался по таким статьям, как «налоги на природные ресурсы» (на 1,5 п.п. ВВП или 63,2% в номинальном выражении), «акцизы» (на 0,2 п.п. ВВП или 24,3% в номинальном выражении) и «налоги на прибыль» (на 0,3 п.п. ВВП или 18,2% в номинальном выражении). *Снижение* доходов имело место по подоходному налогу (на 0,1 п.п. ВВП) и «налогу на имущество» (на 0,1 п.п. ВВП).

Расходы бюджетной системы в январе-мае 2017 года составили 11845 млрд рублей или 34,2% ВВП. *Снижение* расходов наблюдается по статье «национальная оборона» (на 0,8 п.п. ВВП или 9,6% в номинальном выражении), что соответствует запланированному сокращению расходов на оборону по сравнению с 2016 годом. Кроме того, *снижение* расходов произошло по разделу «здравоохранение» (на 0,6 п.п. ВВП или 6,3% в номинальном выражении). Однако стоит отметить, что в соответствии с Основными направлениями бюджетной политики на 2017-2019 гг. расходы расширенного бюджета на здравоохранение по итогам 2017 года запланированы уровне на 0,1 п.п. ВВП выше, чем в 2016 году. Соответственно более низкий уровень расходов носит сезонный характер.

Увеличение расходов бюджета по сравнению с аналогичным периодом в прошлом году наблюдается по статье «социальная политика» (на 0,5 п.п. ВВП или 15,4% в номинальном выражении).

Таблица № 9

ВВП

Показатель	2016	Янв.-июн. 2016	Янв.-июн. 2017	Июн. 2016	Июн. 2017
ВВП, млрд руб.	86 044	38 541[5]	42 390[5]	7 462[5]	7785[5]
Средняя цена нефти «Юралс», долл. США/баррель	41,9	37,9	50,3	46,5	45,7
Курс рубля к доллару США (средний за период), руб./долл. США	66,9	70,1	58,0	65,3	57,8

Денежно-кредитная политика.

На последнем заседании Совета директоров Банка России, состоявшемся 16 июня 2017 года, было принято решение снизить ключевую ставку на 0,25 п.п. до 9,00% годовых. Напомним, что последний раз ставки по операциям Банка России были снижены на апрельском заседании (на 0,50 п.п.). Принимая решение о смягчении денежно-кредитной политики, Банк России учитывал «сохранение инфляции вблизи целевого уровня, продолжающееся уменьшение инфляционных ожиданий, а также восстановление экономической активности». В условиях значимого снижения инфляции в последние месяцы (до 4,1% по итогам мая 2017 года), решение о снижении ставки было предсказуемым: эксперты прогнозировали снижение на 0,25 п.п.

Следующее заседание Совета директоров Банка России, на котором будет рассматриваться вопрос об уровне ключевой ставки, запланировано на 28 июля 2017 года.

В мае 2017 года был зафиксирован рост объемов кредитования корпоративного сектора (на 0,3%). В годовом выражении темпы прироста вернулись в положительную плоскость и составили 0,2% против -1,7% месяцем ранее.

Темпы прироста кредитования населения (в % к предыдущему месяцу) также были положительными (0,7% в мае), тогда как в годовом выражении рост ускорился в отчетном месяце до 5,2% против 4,6% месяцем ранее и 1,9% по итогам 2016 года.

[5] Оценка

Результаты исследований, посвященных оценке финансовых настроений россиян (в частности, ИФН Сбербанка), свидетельствуют о сохранении кризисной кредитно-сберегательной модели поведения россиян. Как отмечают эксперты, несмотря на некоторое оживление потребительского кредитования, «население пока не готово тратить деньги и активно занимать». В текущих условиях динамика потребительского кредитования не рассматривается Банком России как источник повышенных инфляционных рисков.

В мае объемы рублевых депозитов населения выросли на 0,5% против 0,9% месяцем ранее. В годовом выражении прирост составил 12,1%. Прирост валютных депозитов, измеренный в единицах бивалютной корзины, в отчетном месяце был отрицательным (-2,5%, м./м.), а в годовом выражении прирост был равен 2,9% против 6,2% месяцем ранее и 2,7% по итогам 2016 года.

Отметим, что в мае 2017 года выросли объемы среднесрочных и долгосрочных рублевых депозитов – на 1,6% и 0,4%, тогда как объемы краткосрочных рублевых депозитов снизились на 1,6%.

В отчетном месяце сокращались объемы валютных депозитов любой срочности (выраженные в единицах бивалютной корзины), однако наиболее значительно снизились объемы долгосрочных валютных депозитов – на 3,3%.

Учитывая тот факт, что кредитные организации в последние месяцы не испытывают дефицита ликвидности, ставки по депозитам, хоть и медленно, но продолжают снижаться. Согласно результатам мониторинга максимальной процентной ставки по вкладам в крупнейших банках, указанная ставка равнялась в июне 2017 года 7,5% против 7,7% месяцем ранее. Заметим, что в условиях замедляющейся инфляции (и инфляционных ожиданий) реальные ставки по депозитам населения стали устойчиво положительными и служат для граждан стимулом к формированию сбережений.

В июне сохранялась комфортная ситуация с ликвидностью на денежном рынке. Ставка межбанковского рынка составила в среднем за месяц 9,11% против 9,13% месяцем ранее. Совокупный объем средств на корр. счетах и депозитах в Банке России колебался на протяжении июня в диапазоне 2,2-2,6 трлн руб.

Задолженность кредитных организаций перед Банком России по традиционным инструментам предоставления рублевой ликвидности по итогам июня составила 0,4 трлн руб.

В июне Минфин РФ провел восемь аукционов по размещению ОФЗ. Как и в предыдущем месяце, на шести из них размещались выпуски ОФЗ-ПД (с постоянным купонным доходом), на двух – ОФЗ-ПК (с переменным купоном). ОФЗ-ПД были представлены выпусками: десятилетним 26219, вошедшим в обращение в 2016 гг., и выпусками 2017 г. – пятилетним 26220, шестнадцатилетним 26221, и семилетним выпуском 26222.

Выпуски ОФЗ-ПК с переменным купоном, привязанным к ставке RUONIA, на июньских аукционах были представлены ноябрьским выпуском 29012 и декабрьским 24019, маржа со ставкой RUONIA у них составляет 0,4 п.п. и 0,3 п.п. соответственно. Средняя индикативная межбанковская ставка RUONIA в июне сложилась в среднем на том же уровне, что и в мае – 9,11% (-1 б.п.)

Показатели результативности аукционов в июне были высокими. Коэффициент активности (совокупный спрос по отношению к предложению) составил 2,0 (в мае – 1,4), а коэффициент размещения (отношение размещенного объема к эмиссии) – 0,97 (в мае было 0,84). Средневзвешенный срок до погашения размещенных в июне гособлигаций составил 9,3 года (в мае – 8,4 лет).

Валютный рынок

Средний курс рубля к доллару в июне сложился на уровне 57,17 руб./долл.; таким образом, по сравнению с маем, номинальное ослабление составило 1,1%. Понижательное давление на курс рубля было обусловлено падением среднемесячных цен на нефть, а также уменьшением ключевой ставки Банка России и повышением базовой ставки ФРС США. Внутримесячная динамика курса отслеживала изменение нефтяных котировок: в первые две декады июня курс доллара рос на фоне выхода данных о высоком уровне запасов нефти в США, а в дальнейшем имел умеренный тренд к снижению ввиду перебоев с добычей нефти в Мексиканском заливе. По состоянию на конец июня курс доллара составил 59,09 руб. против 56,52 руб. на конец мая. Реальное ослабление рубля к доллару по сравнению с маем сложилось в размере 0,6%; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 8,4%.

Средний курс рубля к евро в июне сложился на уровне 64,82 руб./евро (ослабление на 2,7% по отношению к майскому значению); по состоянию на конец месяца курс составил 67,50 руб. против 62,95 руб. на конец мая. Реальный курс рубля к евро в июне снизился на 1,9% по сравнению с маем; по сравнению с декабрем 2016 г., укрепление составило 2,8%.

Среднемесячный курс евро к доллару в июне составил 1,122 долл./евро; номинальное укрепление по сравнению с майским значением составило 1,6%. После некоторого снижения в первые две декады месяца на фоне ужесточения денежно-кредитной политики ФРС США, в дальнейшем курс евро резко вырос после заявлений председателя правления ЕЦБ М. Драги о том, что регулятор готов к модификации проводимой политики по мере восстановления европейской экономики. Это было проинтерпретировано инвесторами как признак возможности сокращения объемов ежемесячной покупки государственных и секьюритизированных облигаций в рамках программы «количественного смягчения» на сентябрьском заседании ЕЦБ (в настоящее время, данный показатель составляет 60 млрд евро). По состоянию на конец июня курс евро составил 1,141 долл. против 1,122 долл. на конец мая.

В краткосрочной перспективе, повышательное давление на курс евро, вероятно, будут оказывать сохраняющиеся трудности с принятием законов о реформе здравоохранения в США (которые, в свою очередь, тормозят прохождение через Конгресс программы Д. Трампа по сокращению подоходного налога и налога на прибыль). Вместе с тем, поддержку доллару могут оказать планы ФРС США по выводу со своего баланса накопленных за годы действия программ «количественного смягчения» государственных и секьюритизированных ипотечных облигаций (предполагается, что на первом этапе этот процесс будет сводиться к отказу от реинвестирования полученных по этим облигациям доходов).

На фоне ослабления рубля к доллару и евро стоимость бивалютной корзины в июне несколько увеличилась; ее среднее значение сложилось в размере 61,08 руб., что на 1 руб. 42 коп. больше, чем в мае. На конец месяца стоимость бивалютной корзины составила 62,87 руб.

В июне Банк России, действуя по поручению Министерства финансов, продолжил конвертацию дополнительных нефтегазовых бюджетных доходов, полученных за счет превышения нефтяными котировками показателя 40 долл. за баррель (заложенного в бюджетный прогноз), в иностранную валюту на открытом рынке. Для периода до 6 июня 2017 г. рассчитанный Министерством финансов показатель интервенций составлял 0,4 млрд руб. за рабочий день; для периода с 7 июня по 6 июля 2017 г., совокупный плановый объем интервенций составил 45,1 млрд руб. или 2,1 млрд руб. за рабочий день. В пересчете на доллары, в целом интервенции Банка России за июнь составили 0,64 млрд долл. Плановый объем интервенций на период с 7 июля по 4 августа 2017 г. составляет 74,3 млн руб.

Волатильность курса рубля в июне существенно сократилась по сравнению с маем (на 15,1% для пары рубль-доллар, на 22,9% для пары рубль-евро, на 19,9% для бивалютной корзины). Значение среднедневного оборота биржевых торгов долларами выросло в июне на 6,3% по сравнению с маем, до 5,24 млрд долл.; торгов евро - на 7,4%, до 0,51 млрд евро.

Федеральный бюджет

По предварительной информации, **кассовый дефицит** за январь-июнь 2017 года, составил 489 млрд рублей или, в относительном выражении, 1,2% ВВП, по сравнению с дефицитом в 3,7% ВВП в прошлом году**. Первичный дефицит** составил 161 млрд рублей или 0,4% ВВП.

Согласно предварительной оценке, внешнее финансирование в январе-июне 2017 года составило 10 млрд рублей. Объем заимствований **на внешнем рынке** составил 182 млрд рублей (0,4% ВВП). Объем средств, привлеченных **на внутреннем долговом рынке**, составил 854 млрд рублей (2% ВВП) при затратах на погашение ценных бумаг в объеме 335 млрд рублей (0,8% ВВП).

Финансирование дефицита федерального бюджета осуществлялось из следующих источников:

Внутреннее финансирование составило 479 млрд. рублей или 1,1% ВВП. Изменение остатков на счетах составило отрицательную сумму в 1449 млрд рублей. Основными источниками внутреннего финансирования дефицита федерального бюджета были раздел «прочее» (1319 млрд рублей или 3,1 % ВВП). Статья «прочее» включает в себя увеличение финансовых активов в федеральной собственности за счет средств федеральных казенных учреждений, бюджетов государственных

внебюджетных фондов Российской Федерации, а также приобретения и продажи ценных бумаг по договорам репо.

Государственный долг

На 1 июля 2017 г. общий объем государственного внутреннего[6] долга РФ, выраженного в государственных ценных бумагах (ОФЗ-ГСО-ОВОЗ), составил 6636,1 млрд руб. и за июнь сократился на 9,0 млрд руб. или на 0,1%, а с начала года возрос на 535,8 млрд руб. или на 8,8%.

В июне привлечения внутренних заимствований на аукционах составили 135,7 млрд руб. Объем долга по ОФЗ-ИН (с индексируемым номиналом) увеличился за счет индексации на 0,3 млрд руб. Привлечение внутренних заимствований посредством нового инструмента ОФЗ-н (ОФЗ для населения) в июне составило 5,0 млрд руб. В июне также состоялось также погашение выпуска ОФЗ-ПД 26206 в объеме 150 млрд руб.

На 1 июня (последние данные) внешний госдолг России составил 48,6 млрд долл., в том числе задолженность по внешним облигационным займам составила 35,0 млрд долл., госгарантии в иностранной валюте – 11,7 млрд долл. Эти значения за май округленно не изменились. В июне Россия впервые в году вышла на внешний долговой рынок, разместив два новых выпуска еврооблигаций совокупным объемом 3 млрд долл.

В соответствии с принятым Законом о Бюджете, в 2017 году запланировано привлечение внутреннего долга в объеме 1878,7 млрд руб. и его погашение в объеме 828,7 млрд руб. По внешнему долгу планируемые объемы привлечения и погашения составляют соответственно 480,4 млрд руб. (или эквивалент 7,1 млрд долл), и 512 млрд руб (эквивалент 7,6 млрд долл.). В том числе, по внутреннему и внешнему долгу предусмотрены обмены выпусков ценных бумаг в рамках улучшения структуры долга: по внутреннему – в объеме 200 млрд руб., по внешнему – в объеме до 4 млрд долл. США.

Влияние общей политической и социально-экономической ситуации в регионе[7].

Все сказанное в предыдущем разделе не может не привести к снижению спроса на коммерческую недвижимость, что уже наблюдалось в конце 2008г. - начале 2011г. Несмотря на кратковременность острой фазы того кризиса: восстановление экономики началось уже в 2009г., - и отсутствия геополитических факторов, восстановление рынка недвижимости до уровня 2007г. происходило вплоть до середины 2013г. В то же время инфляционные процессы (те же самые политические и экономические риски) могут привести к инвестициям в недвижимость не как в источник накопления, а как в источник сбережения. В таком качестве объекты недвижимости в собственности представляются достаточно надежным инструментом для долгосрочного инвестирования. Они медленнее (по сравнению с движимым имуществом) амортизируют и в меньшей степени подвержены волатильности. Правда и ликвидность объектов недвижимости, как правило, значительно ниже. Низкая стоимость является ключевым фактором, действующим на рынке. Особенно в кризис.

Автор обзора проанализировал средние уровни цен предложения на объекты коммерческой недвижимости по г.Уфе за период с середины 2008г. (пик роста цен на недвижимость до предыдущего кризиса) по июнь 2016г., указанные в обзорах агентств г.Уфы, публикующих такие сведения: ООО «Рейнгрупп-Недвижимость» (после 01 января 2011г. - ООО «United Regions», после 01 апреля 2012г. - ООО АН «Авеню»), ООО ЕИСН АЗИМУТ, ЗАО «САН», ООО Сеть Агентств Недвижимости «ЭКСПЕРТ». Данные по ЗАО «САН» предоставлялись только в период до 01 января 2010г. После 1 января 2011г. данные имеются только по ООО «United Regions» (ООО АН «Авеню»). Разброс диапазона значений и средних значений по различным компаниям на одну и ту же дату сильно

[6] Напомним, что в соответствии с Бюджетным кодексом, к внутреннему долгу Российской Федерации относятся обязательства, выраженные в национальной валюте, в том числе рублевые еврооблигации, а к внешнему долгу – обязательства в иностранной валюте. Этот подход отличается от методологии платежного баланса (используемой Банком России), в соответствии с которой внешним долгом является долг перед нерезидентами.

[7] Источник информации: «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в городе Уфа и пригородах за 2 полугодие 2016 года», ООО КИТ «Инженеръ», Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Халтурина, 44 (стр. 22-25)

отличаются, что объясняется: различным набором объектов, используемых различными компаниями для составления обзоров; различиями в алгоритмах расчетов; и, наконец, банальными ошибками в вычислениях. Именно по этой причине оценщик и использовал для анализа информацию не одной компании, а всех имеющихся: в общем случае суммарная информация нивелирует ошибки одного составителя, а суммарная выборка по объектам всех компаний становится ближе к генеральной совокупности всех аналогов на рынке. Результаты анализа приведены в таблице ниже и диаграммах представленных ниже.

Таблица № 10

Изменение среднего уровня цен предложения коммерческой недвижимости по сегментам рынка в г. Уфе.
В % к 01.07.2008г. и в % к предыдущему периоду.

Категория	01.07. 2008	01.01. 2009	01.01. 2010	01.01. 2011	01.01. 2012	01.01. 2013	01.01. 2014	01.10. 2014	01.01. 2015	01.04. 2015	01.07. 2015	01.01. 2016	01.07. 2016	01.01. 2017
Торговая к 01.07.2008	100,0	74,4	63,2	62,0	67,3	73,0	74,8	82,0	85,6	84,1	80,7	76,2	72,2	70,4
Торговая к предыдущему периоду	100,0	86,5	95,3	100,0	102,3	102,7	100,3	104,0	104,4	98,3	96,0	94,3	94,8	97,5
Офисная к 01.07.2008	100,0	76,5	64,4	63,1	73,5	77,0	82,7	88,5	93,8	91,6	79,9	73,8	72,4	79,4
Офисная к предыдущему периоду	100,0	86,1	90,0	102,2	98,9	102,3	100,9	104,2	106,0	97,7	87,2	92,3	98,1	109,7
Произв-складская к 01.07.2008	100,0	81,3	58,1	54,6	71,7	85,6	96,8	99,9	94,6	94,6	73,6	62,1	61,1	64,1
Произв-складская к предыдущему периоду	100,0	92,4	96,6	96,6	100,9	103,7	101,8	100,8	94,7	100,0	77,8	84,4	98,5	104,9
Среднее по всем сегментам к 01.07.2008	100,0	77,4	61,9	59,9	70,8	78,5	84,8	90,1	91,3	90,1	78,1	70,7	68,6	71,3
Среднее по всем сегментам к предыдущему периоду	100,0	88,3	94,0	99,6	100,7	102,9	101,0	103,0	101,7	98,7	87,0	90,3	97,1	104,0

Диаграмма №1

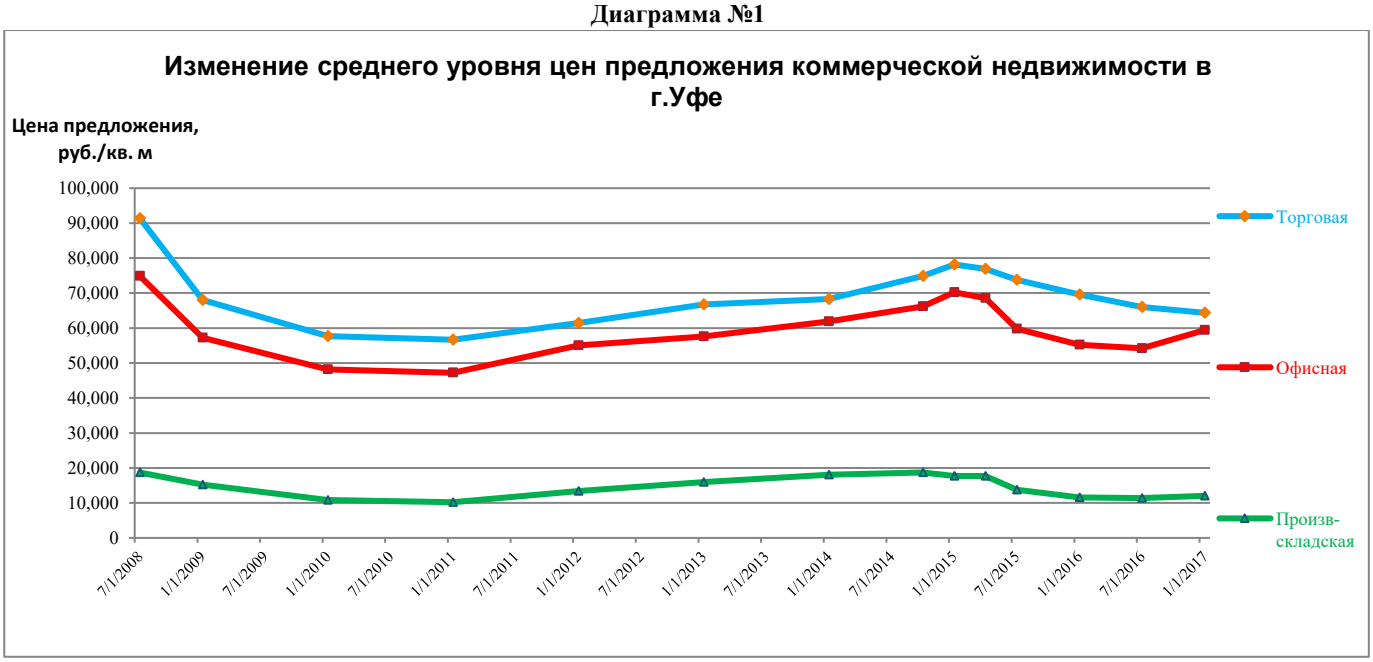
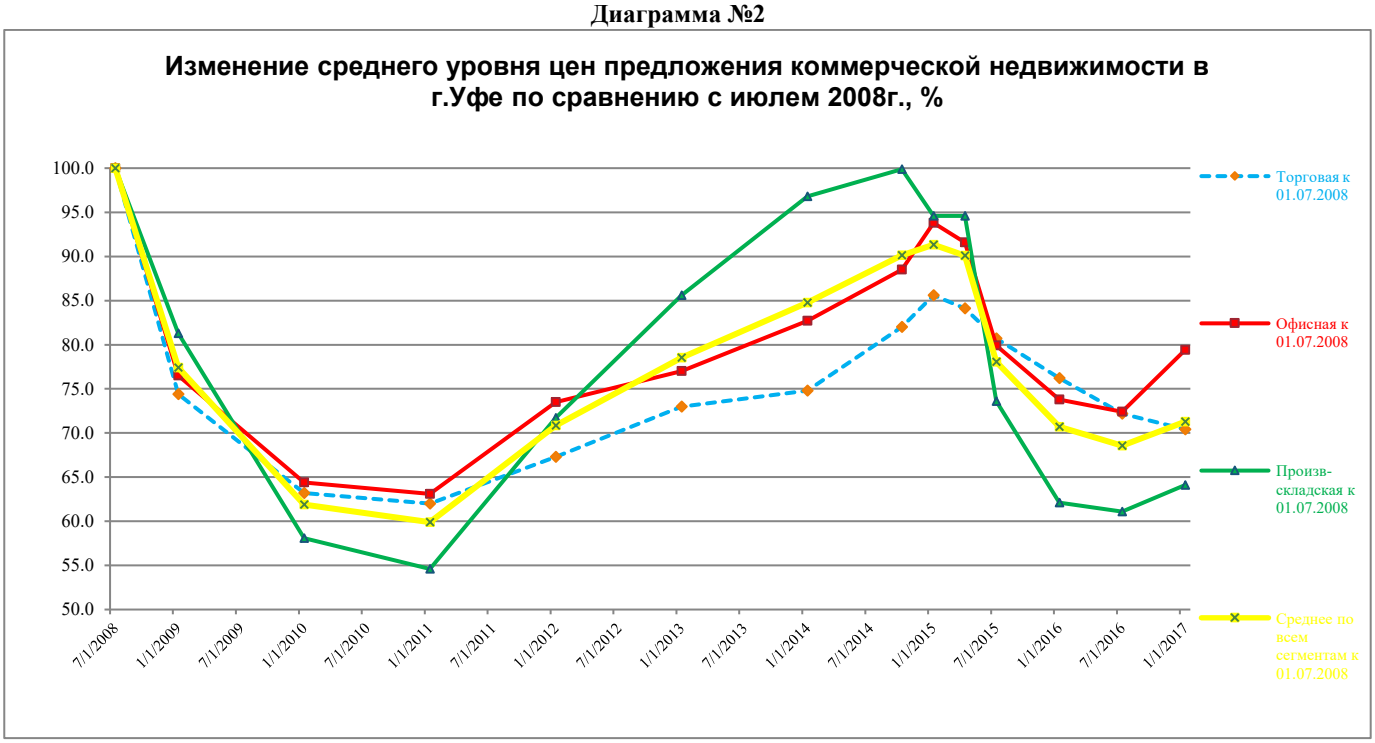


Диаграмма №2



После резкого падения цен продажи и, особенно, ставок аренды в конце 2008г. - первой половине 2009г. в последующем рынок стабилизировался. Стабилизация сопровождалась стагнацией: продажи практически не происходили, а хоть какая-то активность на рынке аренды сопровождалась катастрофическим падением ставок. В течение 2010г. - начала 2011г. аналитики рынка периодически пытались фиксировать рост рынка. Однако, вплоть до апреля 2011г. весь рост происходил в пределах погрешности расчетов. Значительная часть объектов, выставляемых в течение длительного времени (иногда по не самым высоким ценам), не продавалась. В апреле 2011г. продавцы (особенно в центральной части г.Уфы и г.Стерлитамак) стали поднимать цены. В четырнадцати подряд обзорах рынка коммерческой недвижимости: за 3 кв. 2011г. - 4 кв. 2014г.) аналитики «Юнайтед Ридженс» и АН «Авеню» указывали на рост цен. Однако, анализ, самостоятельно проведенный оценщиком на основе данных всех обзоров за 2008г. - 2014г., показывал, что в целом рост в 2011г.- 4 квартале 2014г. являлся не столь значительным. Средний уровень цен по всем трем укрупненным сегментам (и в среднем по рынку) на конец 2014г. был значительно (на 5-15%) ниже уровня июля 2008г. При этом значительное число объектов, выставленных по таким ценам, продавались в течение длительного периода времени. Различные мнения и информация о ситуации на рынке и ее возможном развитии в будущем приведены в иных разделах Обзора.

В 1 квартале 2015г. начал формироваться тренд на понижение цен.

Незначительный рост в конце 2016г. объясняется несколькими причинами:

-появлением большого числа новых объектов по очень высоким ценам, но имеющих хорошие характеристики или небольшую площадь.

-часть продавцов в надежде на окончание острой фазы кризиса пытаются тестировать новые более высокие ценовые уровни, учитывающие хотя бы инфляцию.

-часть роста носит технический характер: выросла доля объектов небольшой площади.

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.

Приведенная выше информация свидетельствует о том, что динамика и направление уровня цен на рынке коммерческой недвижимости Республики Башкортостан и г.Уфы в целом совпадают с динамикой и направлением изменения общеэкономических показателей в стране.

Эксперты также прогнозируют, что рынок недвижимости будет подвергаться в первую очередь давлению со стороны общеэкономических и политических факторов. В статье «К вопросу обоснования

прогноза темпов роста цен на недвижимость в долгосрочной перспективе», опубликованной на сайте[8] APPRAISER.RU, определяется зависимость между долгосрочными (более 20 лет) темпами роста цен на недвижимость и различными статистическими показателями. В результате анализа был сделан вывод о том, что долгосрочные темпы роста цен на недвижимость превышают аналогичные темпы инфляции и при уникальной для каждой страны абсолютной величине достаточно сопоставимы по относительной. В различных исследованиях было отмечено также наличие зависимости между темпами роста ВВП и цен на недвижимость.

8.2.2. Определение сегмента рынка, к которому принадлежит оцениваемый объект

Объекты недвижимости, представленные на оценку, расположены на едином земельном участке.

Объект оценки – это административные помещения и гараж, расположенная в Кировском районе города Уфа в условном районе города «Центр».

Для это объекта оценки сегмент рынка – это административные помещения и помещение гаража, расположенные в Кировском районе города Уфа в условном районе города «Центр».

8.2.3. Анализ фактических данных о ценах сделок и/или предложений с объектами недвижимости из сегментов рынка, к которым отнесен объект[9]

Как было отмечено ранее, 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 № 11

Основные характеристики рынка коммерческой недвижимости

№№	Дислокация	Всего по городу, шт.	По площади, шт.			По возможному назначению, шт.					По типу сделки, шт.			Ср.срок 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

[8] Авторы: Баринов Н.П., Аббасов М.Э., Зельдин М.А. Адрес, по которому статью можно скачать: http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=35&Id=3262.

[9] Источник информации: «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в городе Уфа и пригородах за 1 полугодие 2016 года», ООО КИТ «Инженеръ», Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44 (стр. 31-46)

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.взвеш													1,5

Диаграмма №3

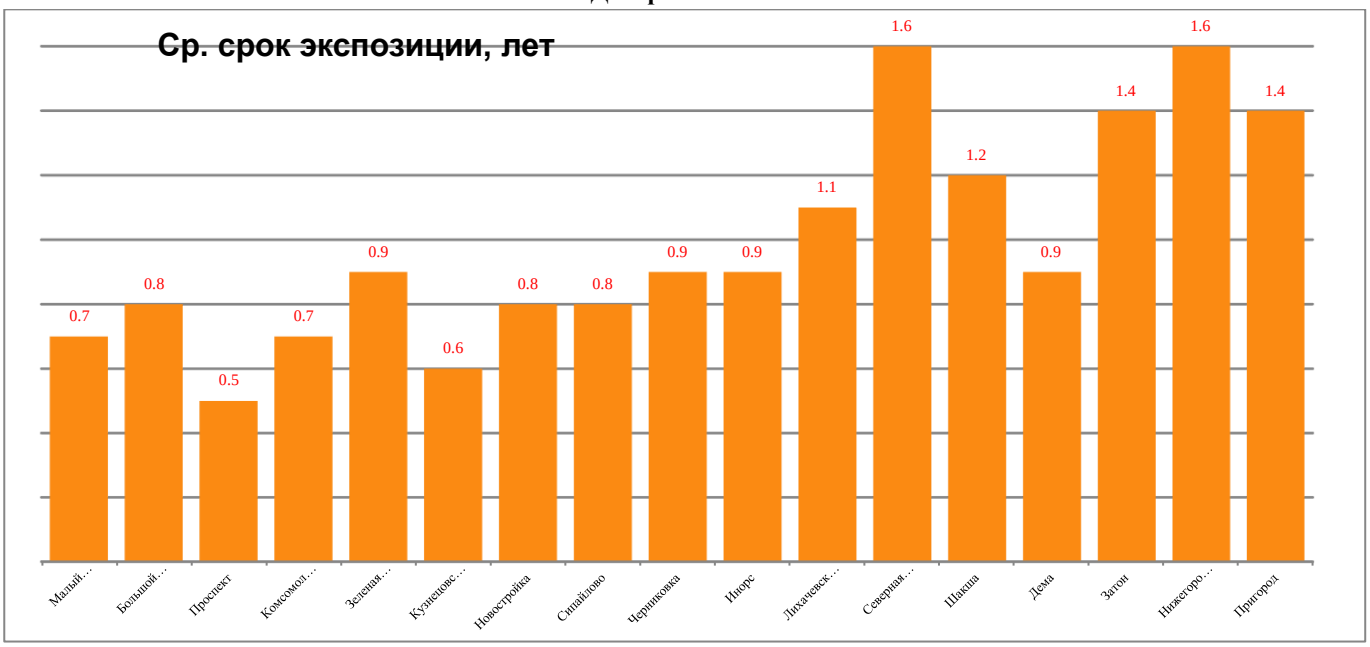
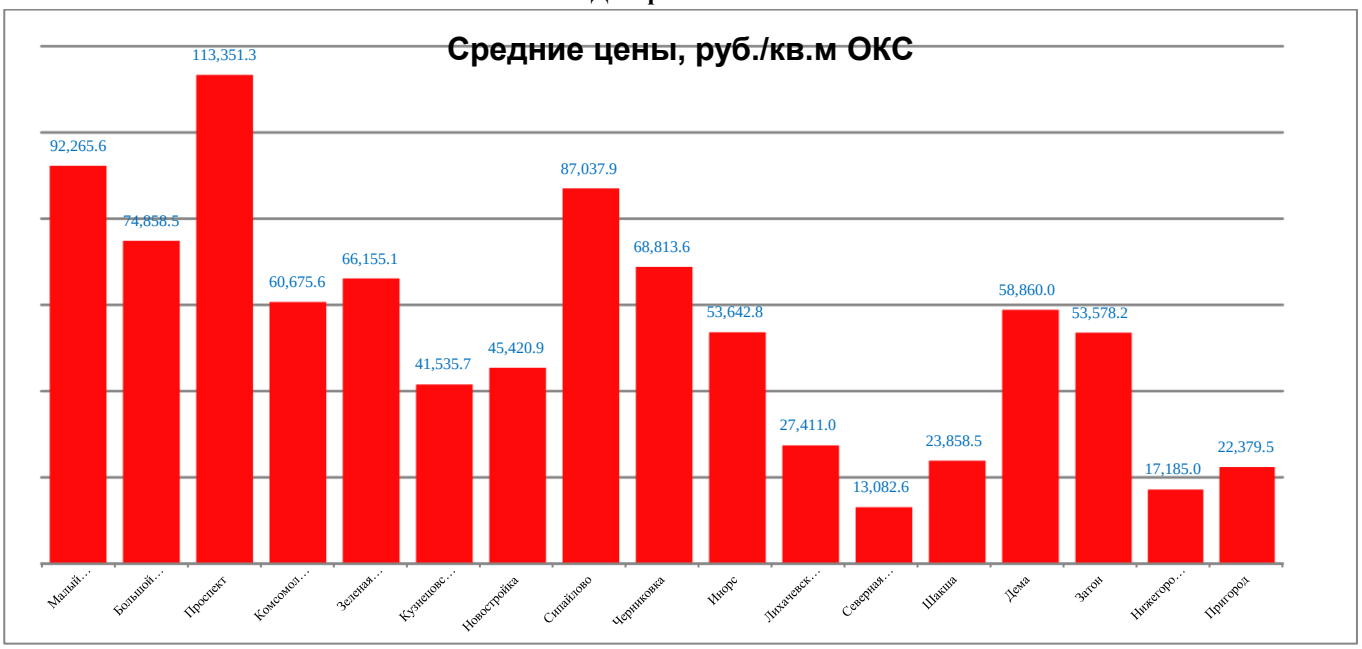


Диаграмма №4



Как видно из приведенной выше таблицы и диаграмм, 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 и на диаграмме ниже.

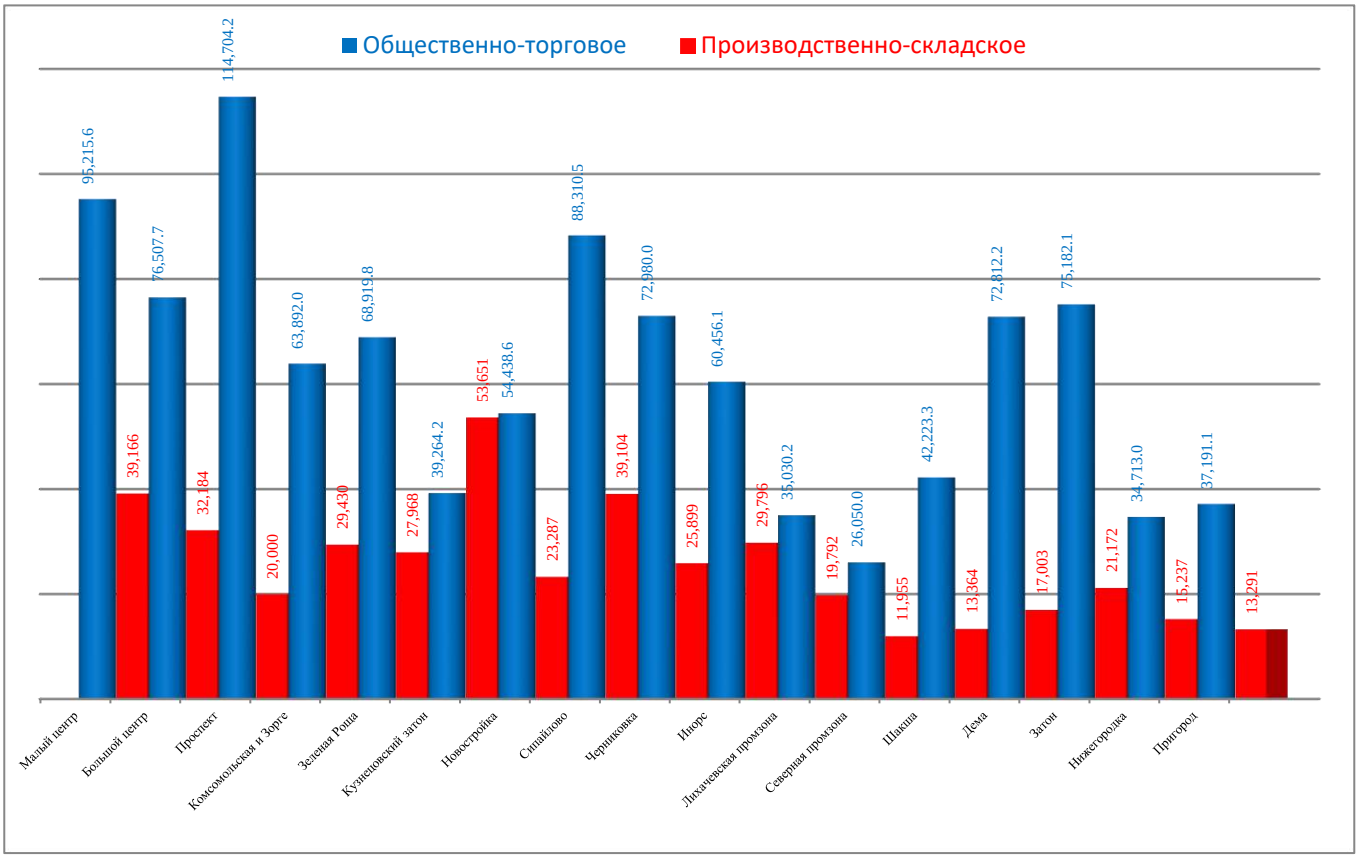
Таблица № 12

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	Среднее				
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 затон	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.	Инорс	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

Диаграмма №5

Средние цены по двум видам, руб./кв. м



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

Таблица № 13

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. Информация специалистов агентств недвижимости, приведенная в разделе 3.3.4., подтверждает такой вывод.

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

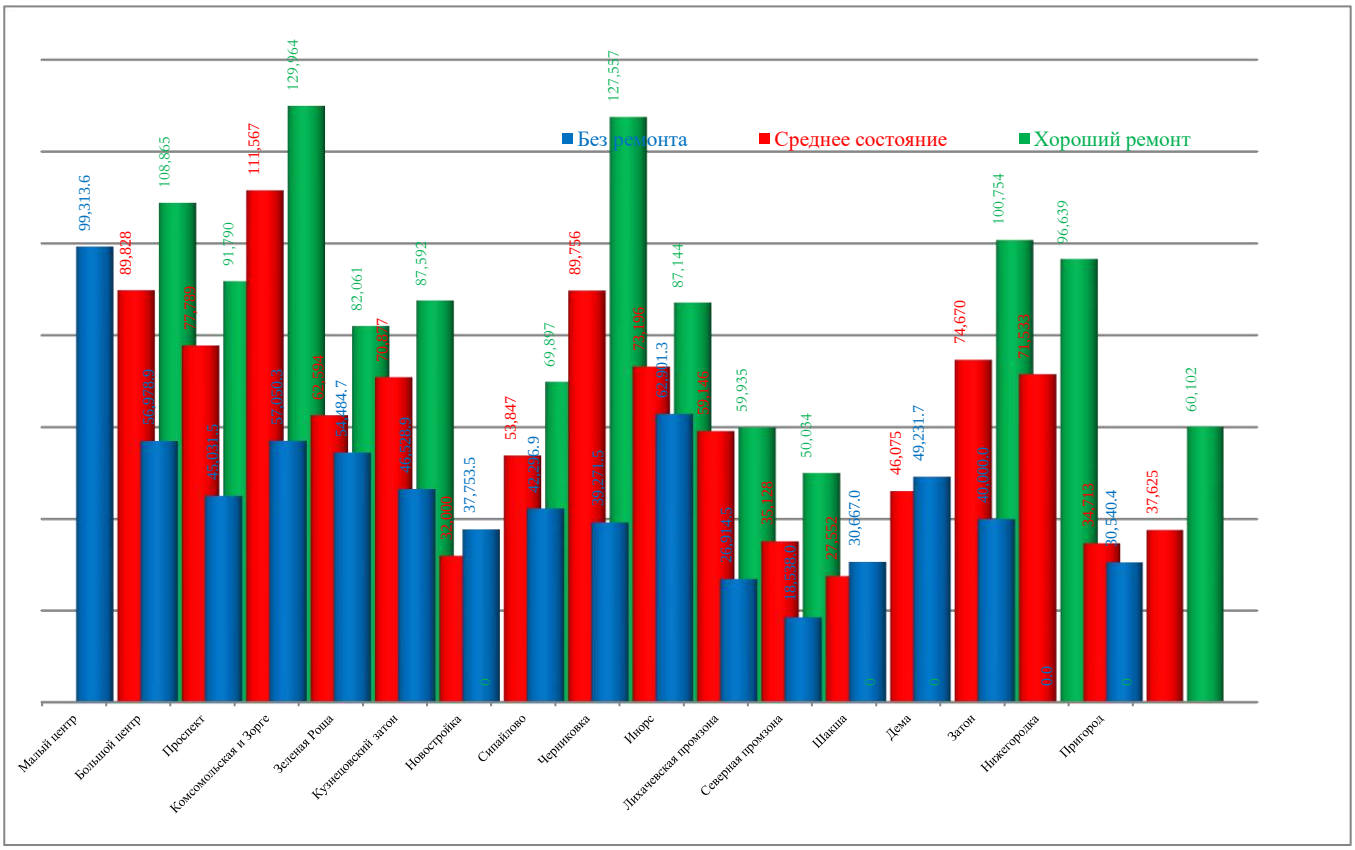
Таблица № 14

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 т.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

Диаграмма №6

Средние цены на общественно-торговую недвижимость в зависимости от состояния, руб./кв. м



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

Таблица № 15

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
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

№№	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
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

Информация о средних ценах на производственно-складские объекты в разрезе различных характеристик приведена в таблице и диаграмме ниже.

Таблица № 16

руб./ кв. м

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 500 кв. м	От 500 до 5000 кв. м	Больше 5000 кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1	Город без пригородов, в т.ч.	12 058	27 484	25 552	10 726	9 565	27 049	18 414	10 903
1.1.	Малый центр	0	39 166	45 344	14 451	0	59 539	14 451	31 150
1.2.	Большой центр	28 099	34 635	35 528	25 000	27 417	32 352	31 004	0
1.3.	Проспект	0	20 000	20 000	0	0	0	20 000	0
1.4.	Комсомольская и Зорге	17 412	32 258	31 309	14 182	8 977	31 431	29 056	15 538
1.5.	Зеленая Роща	13 286	30 065	29 675	24 469	18 620	27 458	28 477	0
1.6.	Кузнецовский затон	0	53 651	53 651	0	0	53 651	0	0
1.7.	Новостройка	25 639	22 764	22 598	30 172	0	22 598	30 172	0
1.8.	Сипайлово	0	39 104	39 104	0	0	36 889	43 534	0
1.9.	Черниковка	17 817	29 363	29 971	9 570	9 658	27 056	29 029	9 570
1.10.	Инорс	16 536	35 479	29 796	0	0	9 704	32 028	0
1.11.	Лихачевская промзона	16 956	21 352	23 286	11 732	14 138	26 348	19 644	12 515

№№	Дислокация	По назначению		По наличию отопления			По площади		
		П	ПО	Отапливаемые	Смешанные	Неотапливаемые	Меньше 500 кв. м	От 500 до 5000 кв. м	Больше 5000 кв. м
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.12.	Северная промзона	8 523	20 986	17 665	8 721	4 693	18 818	11 353	4 491
1.13.	Шакша	11 556	17 886	17 043	8 460	0	10 986	18 724	8 798
1.14.	Дема	12 657	23 958	18 547	8 514	0	21 675	16 125	13 508
1.15.	Затон	16 247	24 128	22 011	35 670	1 641	31 501	14 975	0
1.16.	Нижегородка	9 871	21 946	20 914	7 700	4 473	18 377	14 410	7 970
2	Пригород	11 748	16 969	17 923	14 541	4 005	19 469	12 973	9 971
3	ВСЕГО по городу и пригородам	11 987	26 528	24 772	11 555	7 711	26 688	17 241	10 765

8.2.4. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены сопоставимых объектов недвижимости[10,11]

Одними из основных факторов, влияющих на спрос на рынке коммерческой недвижимости, является доходность объекта и период окупаемости инвестиций, которые в свою очередь зависят от местоположения, а именно расположения относительно населенного пункта, красной линии, наличие коммуникаций, транспортная доступность. Другими не менее важными факторами являются: физическая пригодность – это перспектива использования недвижимости для того или иного назначения (общая площадь, особенности планировки (например: кабинетно-коридорная система; свободная планировка, и т.д.)); законодательная или юридическая допустимость, она связана с соответствием варианта использования объекта недвижимости окружающей застройке, данная допустимость выявляется в результате анализа строительных, экологических нормативов, ограничений этажности, сложности в районе исторической городской застройки, возможного изменения нормативных актов, соблюдения правил зонирования, возможно негативных настроений местного населения и т.д.

Инвестирование в недвижимость является одним из самых популярных видов инвестирования. Это объясняется тем, что инвестиции в недвижимость способны приносить серьезную прибыль при хороших условиях сохранности вложений и, кроме того, являются достаточно простым видом инвестирования, не требующим углубленных экономических и финансовых знаний.

Инвестирование в недвижимость — это вложение средств в готовые или находящиеся на стадии строительства (и даже проектирования) объекты недвижимости, приносящие прибыль. Объектами инвестирования выступает жилая недвижимость, коммерческая недвижимость, земельные участки.

Приобретение объекта коммерческой недвижимости, приносящего доход от сдачи его в аренду, является основным мотивом инвестирования в коммерческую недвижимость.

Отметим сильные и слабые стороны инвестирования в коммерческую недвижимость.

Сильные стороны:

- обеспечивает сохранность сбережений инвестора;
- обладает определенной антиинфляционной устойчивостью;
- обеспечивает стабильность дохода;
- этот вид инвестирования основан на праве собственности;
- достаточно высокий уровень риска компенсируется высоким доходом;
- обладает возможностью контроля инвестором вложенного капитала.

Слабые стороны:

[10] Статья «Коммерческая недвижимость как инструмент инвестирования» http://www.algoritm.nnov.ru/o-kompanii/stati/kommercheskaya-nedvizhimost-kak-instrument-investirovaniya.html

[11] Источник информации: «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в городе Уфа и пригородах за 2 полугодие 2016 года», ООО КИТ «Инженеръ», Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С.Халтурина, 44 (стр. 37-40)

– это дорогостоящий вид инвестиций;
– коммерческая недвижимость является менее ликвидным активом, нежели другие активы (под ликвидностью объекта недвижимости подразумевается возможность его продажи в наиболее короткие сроки, т.е. его востребованность на рынке недвижимости и соответствие заявленной стоимости реальному состоянию объекта);
– это долгие инвестиции, хорошим сроком окупаемости считается 5-8 лет;
– коммерческая недвижимость — это инвестиция, которая требует управления, подразумевает определенные расходы и высокую ответственность во время ее эксплуатации.

Важнейшими критериями привлекательности объекта коммерческой недвижимости, что собственно и формирует фактор спроса, и соответственно целесообразности инвестирования в него являются доходность от сдачи в аренду и срок окупаемости.

Доходность от сдачи в аренду – это отношение годового дохода от сдачи объекта коммерческой недвижимости в аренду к стоимости этого объекта. Различают полную доходность от сдачи в аренду и чистую доходность.

Полная доходность рассчитывается до вычета расходов, связанных с приобретаемым объектом коммерческой недвижимости (на содержание недвижимости, налоги и т.п.). Чистая доходность рассчитывается за вычетом расходов и налогов. При оценках инвестиций в коммерческую недвижимость оценивают в первую очередь полную доходность от сдачи в аренду.

Например, если офис был куплен в целях инвестирования за 6 млн.рублей, а аренда офиса стоит 750 000 рублей в год , то полная доходность такого объекта составит 12,5%.

При принятии решения о вложении средств в объект коммерческой недвижимости инвесторы также принимают во внимание такой критерий, как срок окупаемости объекта. Срок окупаемости рассчитывается как отношение стоимости объекта недвижимости к годовому рентному доходу и показывает, сколько лет собственнику недвижимости необходимо сдавать объект в аренду, чтобы вернуть вложенные в него средства. Сейчас хорошим сроком окупаемости коммерческой недвижимости является 5-8 лет. Если обратиться к нашему примеру, то срок окупаемости объекта недвижимости стоимостью 6 млн. рублей и годовым доходом 750 000 рублей составит 8 лет.

На доходность и срок окупаемости коммерческой недвижимости оказывает влияние целый ряд факторов, которые необходимо учитывать, чтобы правильно рассчитать данные показатели. Среди факторов можно выделить такие как:

– наличие арендатора, его статус;
– структура финансирования проекта, наличие кредитных средств;
– состояние помещения и коммуникаций;
– налог на имущество;
– самый важный — размер арендной ставки.

Когда объект коммерческой недвижимости приобретается с уже работающим арендатором, инвестор, отталкиваясь от текущих арендных платежей, может довольно точно рассчитать доходность и срок окупаемости объекта. Другое дело, когда инвестор приобретает коммерческое помещение без арендатора. В таком случае инвестору рекомендуется иметь на примете будущего арендатора или представлять потенциальный спрос на объект с арендной ставкой, находящейся в рамках ценовых ожиданий инвестора. И в сроки окупаемости объекта нужно заложить время, необходимое на поиски арендатора, а также расходы на приведение помещения в порядок.

Инвестирование в коммерческую недвижимость, как и любой другой инструмент инвестирования, имеет свои нюансы.

Так, инвестирование в недвижимость может происходить на двух уровнях — на первичном рынке и на вторичном рынке. Стоимость квадратного метра объекта коммерческой недвижимости на первичном рынке ниже, нежели на вторичном, но и риски, связанные с приобретением объекта незавершенного строительства, значительно выше. Инвестор должен решить, готов ли он пойти на риски, связанные с затягиванием сдачи объекта или вообще не вводом его в эксплуатацию. Риски можно минимизировать, если учитывать стадию строительства и репутацию застройщика.

Инвесторы вкладывают средства во все сегменты коммерческой недвижимости, но наибольшим спросом пользуется торговая недвижимость. Это имеет свое объяснение. Аренда торговых площадей традиционно пользуется большим спросом, поэтому приобретенное в целях инвестирования торговое помещение не составит труда сдать аренду и получать от этого хороший доход.

Это подтверждают и цифры. Общий объем инвестиций в коммерческую недвижимость России в первом полугодии 2013 года составил 4,63 млрд долларов. И около половины этой суммы, более 2 млрд. долларов, была инвестирована именно в торговую недвижимость.

В сегменте торговой недвижимости наибольшим спросом у частных инвесторов пользуются торговые помещения с отдельным входом, расположенные на первых этажах зданий, в местах с оживленным автомобильным и пешеходным трафиком, т.е. помещения формата стрит-ритейл. Средняя доходность в этом формате торговой недвижимости составляет 10-12%.

Реже в целях вложения инвестиций покупаются объекты офисной недвижимости. Доходность офисных помещений не опускается ниже 15%, а средние сроки окупаемости составляют 7-12 лет. Конечно, большинство собственников офисных помещений хотят, чтобы в их помещение въехал банк, т.к. банки готовы на высокую арендную ставку, заключают договор аренды на длительный срок,берут, как правило, расходы на перепланировку и отделку помещения на себя и являются аккуратными плательщиками. Наименее «популярными» у инвесторов являются объекты производственной недвижимости, т.к. доходность таких помещений низкая, а риски банкротства или изменения требуемого формата арендатором высоки.

Инвестиции в коммерческую недвижимость остаются одним из надежных способов сохранения сбережений и получения дохода. Успех инвестирования зависит от целой совокупности факторов: местоположение объекта коммерческой недвижимости, его формат, транспортные потоки, ситуация на рынке, другие факторы (из последнего — повышение налогооблагаемой базы коммерческой недвижимости). Т.к. основным источником дохода при приобретении коммерческой недвижимости в инвестиционных целях являются арендные платежи, важным моментом является оценка потенциального спроса на объект инвестирования - кому и за какие деньги он будет интересен.

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

Таблица № 17

ВРМ и СК по объектам коммерческой недвижимости в г. Уфе

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
1	Аксакова 95, 1 эт	Большой центр	осз	общ-торг	5 015,9	1 250	15 000	89 715	0,1672	1 346	131	1 477	13 523	0,1507	1 полуг. 2015
2	Валиди 64	Большой центр	осз	общ-торг	950,0	500	6 000	82 105	0,0731	1 232	326	1 558	4 442	0,0541	1 полуг. 2015
3	Гафури 54	Большой центр	жд	общ-торг	165,0	788	9 456	90 909	0,1040	1 364	0	1 364	8 092	0,0890	2 полуг. 2015
4	Ленина 97	Большой центр	жд	общ-торг	358,0	450	5 400	64 246	0,0841	964	0	964	4 436	0,0690	2 полуг. 2015
5	Ленина 150/2	Большой центр	жд	общ-торг	148,0	500	6 000	65 000	0,0923	975	0	975	5 025	0,0773	1 полуг. 2015
6	Карла Маркса 3Б	Большой центр	пос	общ-торг	783,8	700	8 400	54 733	0,1535	821	0	821	7 579	0,1385	1 полуг. 2015

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
7	Пушкина 69	Большой центр	жд	общ-торг	546,1	1 500	18 000	120 000	0,1500	1 800	0	1 800	16 200	0,1350	1 полуг. 2015
8	Революционная 70/1	Большой центр	жд	общ-торг	444,7	900	10 800	89 948	0,1201	1 349	0	1 349	9 451	0,1051	2 полуг. 2015
9	Революционная 70/1	Большой центр	жд	общ-торг	467,0	600	7 200	85 000	0,0847	1 275	0	1 275	5 925	0,0697	2 полуг. 2016
10	Тендерная 16	Большой центр	осз	общ-торг	1 170,0	300	3 600	34 188	0,1053	513	111	624	2 976	0,0870	1 полуг. 2015
11	Чернышевского 28	Большой центр	жд	общ-торг	198,0	600	7 200	40 404	0,1782	606	0	606	6 594	0,1632	1 полуг. 2015
12	Чернышевского 10а	Большой центр	пос	общ-торг	182,1	347	4 164	47 183	0,0883	708	0	708	3 456	0,0732	1 полуг. 2015
13	Достоевского 100	Малый центр	жд	общ-торг	172,2	1 100	13 200	156 794	0,0842	2 352	0	2 352	10 848	0,0692	1 полуг. 2015
14	Коммунистическая 54	Малый центр	жд	общ-торг	200,0	700	8 400	135 000	0,0622	2 025	0	2 025	6 375	0,0472	1 полуг. 2015
15	Коммунистическая 65	Малый центр	жд	общ-торг	172,7	500	6 000	65 000	0,0923	975	0	975	5 025	0,0773	1 полуг. 2015
16	Крупской 4, цок	Малый центр	жд	общ-торг	154,4	1 500	18 000	96 907	0,1857	1 454	0	1 454	16 546	0,1707	1 полуг. 2015
17	Революционная 14	Малый центр	жд	общ-торг	138,2	579	6 948	94 000	0,0739	1 410	0	1 410	5 538	0,0589	2 полуг. 2015
18	Чернышевского 104	Малый центр	жд	общ-торг	192,7	778	9 336	77 841	0,1199	1 168	0	1 168	8 168	0,1049	1 полуг. 2016
19	Якутова 12	Малый центр	жд	общ-торг	186,9	250	3 000	26 500	0,1132	398	0	398	2 602	0,0982	2 полуг. 2015
20	Сафроновский проезд 53/2	Нижегородка	осз	произ-скл	4 121,0	200	2 400	9 706	0,2473	146	116	262	2 138	0,2203	1 полуг. 2015
21	Марата 53А	Нижегородка	осз	произ-скл	210,0	200	2 400	14 238	0,1686	214	132	346	2 054	0,1443	2 полуг. 2015
22	Амантая 7	Зеленая Роща	жд	общ-торг	127,2	700	8 400	56 604	0,1484	849	0	849	7 551	0,1334	1 полуг. 2015
23	Бакалинская 68/6	Зеленая роща	жд	общ-торг	160,0	550	6 600	59 375	0,1112	891	0	891	5 709	0,0962	1 полуг. 2015
24	З.Биишевой 7	Зеленая роща	жд	общ-торг	225,2	450	5 400	44 849	0,1204	673	0	673	4 727	0,1054	1 полуг. 2015

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
25	Губайдуллина 19/2	Зеленая Роща	осз	общ-торг	2 904,0	550	6 600	99 862	0,0661	1 498	0	1 498	5 102	0,0511	2 полуг. 2015
26	Исмагилова 10, цок	Зеленая роща	жд	общ-торг	340,0	359	4 308	57 353	0,0751	860	0	860	3 448	0,0601	1 полуг. 2015
27	Исмагилова 18	Зеленая Роща	жд	общ-торг	209,1	700	8 400	66 000	0,1273	990	0	990	7 410	0,1123	1 полуг. 2015
28	Кавказская 6/12	Зеленая роща	жд	общ-торг	271,0	500	6 000	73 801	0,0813	1 107	0	1 107	4 893	0,0663	1 полуг. 2015
29	Кувыкина 14/6	Зеленая роща	пос	общ-торг	250-400	600	7 200	67 500	0,1067	1 013	0	1 013	6 187	0,0917	1 полуг. 2015
30	Кувыкина 14/6	Зеленая роща	пос	произ-скл	18-2000	190	2 280	15 000	0,1520	225	0	225	2 055	0,1370	1 полуг. 2015
31	Кувыкина 16/4	Зеленая роща	пос	общ-торг	248,0	605	7 258	50 000	0,1452	750	1	751	6 507	0,1301	1 полуг. 2016
32	Менделеева 134	Зеленая роща	пос	общ-торг	4 514,3	350	4 200	64 240	0,0654	964	83	1 047	3 153	0,0491	1 полуг. 2015
33	Менделеева 112	Зеленая роща	жд	общ-торг	220,3	772	9 264	104 356	0,0888	1 565	0	1 565	7 699	0,0738	2 полуг. 2015
34	Менделеева 134Б	Зеленая роща	пос	общ-торг	1 741,0	300	3 600	30 000	0,1200	450	0	450	3 150	0,1050	1 полуг. 2015
35	Менделеева 153	Зеленая Роща	жд	общ-торг	503,0	1 038	12 456	73 559	0,1693	1 103	0	1 103	11 353	0,1543	2 полуг. 2015
36	Менделеева 217А	Зеленая роща	пос	общ-торг	745,0	336	4 032	80 537	0,0501	1 208	0	1 208	2 824	0,0351	1 полуг. 2015
37	Рабкоров 4/4	Зеленая роща	жд	общ-торг	110,0	399	4 788	62 000	0,0772	930	0	930	3 858	0,0622	1 полуг. 2015
38	Рабкоров 4/4	Зеленая роща	жд	общ-торг	148,1	600	7 200	70 000	0,1029	1 050	0	1 050	6 150	0,0879	1 полуг. 2015
39	Перовской 29, под	Зеленая роща	жд	общ-торг	149,9	300	3 600	111 074	0,0324	1 666	0	1 666	1 934	0,0174	1 полуг. 2015
40	Перовской 48/1	Зеленая роща	жд	общ-торг	136,0	331	3 972	54 412	0,0730	816	0	816	3 156	0,0580	2 полуг. 2015
41	Проспект Октября 1	Проспект	осз	общ-торг	1 688,2	750	9 000	50 349	0,1788	755	370	1 125	7 875	0,1564	3 полуг. 2015
42	Пр.Октября 127/1	Проспект	жд	общ-торг	200,0	550	6 600	70 000	0,0943	1 050	0	1 050	5 550	0,0793	1 полуг. 2015

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
43	Проспект Октября 132/3	Проспект	жд	общ-торг	282,6	400	4 800	60 000	0,0800	900	0	900	3 900	0,0650	2 полуг. 2015
44	Проспект Октября 135	Проспект	жд	общ-торг	365,0	900	10 800	110 000	0,0982	1 650	0	1 650	9 150	0,0832	2 полуг. 2015
45	Чудинова 14, под	Проспект	жд	общ-торг	299,0	201	2 412	60 000	0,0402	900	0	900	1 512	0,0252	1 полуг. 2015
46	Бессонова 5/1	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	171,0	1 100	13 200	93 567	0,1411	1 404	0	1 404	11 796	0,1261	2 полуг. 2015
47	Давлетшиной 18/1	Комсомольская-Зорге	осз	общ-торг	602,5	400	4 800	31 674	0,1515	475	41	516	4 284	0,1353	2 полуг.2015
48	Зорге 9/6	Комсомольская-Зорге	пос	общ-торг	325,0	554	6 648	28 043	0,2371	421	0	421	6 227	0,2221	1 полуг. 2015
49	Зорге 62	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	800,0	800	9 600	90 000	0,1067	1 350	0	1 350	8 250	0,0917	1 полуг. 2015
50	Зорге 70/2	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	136,4	477	5 718	49 120	0,1164	737	0	737	4 981	0,1014	2 полуг. 2016
51	Зорге 76	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	187,0	267	3 204	19 733	0,1624	296	0	296	2 908	0,1474	1 полуг. 2016
52	Комсомольская 1/1	Комсомольская-Зорге	бц	общ-торг	476,2	480	5 760	59 849	0,0962	898	0	898	4 862	0,0812	2 полуг. 2015
53	Комсомольская 35	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	262,0	1 200	14 400	82 061	0,1755	1 231	0	1 231	13 169	0,1605	1 полуг. 2015
54	Комсомольская 159/1	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	142,9	350	4 200	41 987	0,1000	630	0	630	3 570	0,0850	2 полуг. 2015
55	Луганская 6	Комсомольская-Зорге	пос	общ-торг	151,2	670	8 040	59 524	0,1351	893	0	893	7 147	0,1201	1 полуг. 2016
56	Макарова 14/2	Комсомольская-Зорге	осз	общ-торг	1 467,9	511	6 132	44 281	0,1385	664	214	878	5 254	0,1187	1 полуг. 2015
57	Руставели 41	Комсомольская-Зорге	жд	общ-торг	159,6	650	7 800	64 536	0,1209	968	0	968	6 832	0,1059	2 полуг. 2015
58	Лесотехникума 47	Новостройка	осз	общ-торг	3 997,8	250	3 000	29 996	0,1000	450	249	699	2 301	0,0767	1 полуг. 2015
59	Лесотехникума 49/1	Новостройка	пос	общ-торг	1 983,3	600	7 200	50 326	0,1431	755	0	755	6 445	0,1281	1 полуг. 2015

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
60	Менделеева 170	Новостройка	пос	общ-торг	1 555,0	800	9 600	90 032	0,1066	1 350	0	1 350	8 250	0,0916	2 полуг. 2015
61	Ахметова 225	Затон	жд	общ-торг	115,0	694	8 328	87 719	0,0949	1 316	0	1 316	7 012	0,0799	1 полуг. 2016
62	Ахметова 298	Затон	жд	общ-торг	200,0	600	7 200	49 000	0,1469	735	0	735	6 465	0,1319	2 полуг. 2016
63	Бикбая 17	Сипайлово	жд	общ-торг	724,6	596	7 152	41 000	0,1744	615	0	615	6 537	0,1594	1 полуг. 2015
64	Королева 14	Сипайлово	пос	общ-торг	212,6	753	9 036	41 000	0,2204	615	0	615	8 421	0,2054	1 полуг. 2015
65	Гагарина 44	Сипайлово	пос	общ-торг	440-990	800	9 600	52 525	0,1828	788	209	997	8 603	0,1638	1 полуг. 2015
66	Новоженова 13, 2,3 эт	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг	490,0	350	4 200	51 401	0,0817	771	0	771	3 429	0,0667	2 полуг. 2015
67	Инд шоссе 26	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг	630,0	460	5 520	29 693	0,1859	445	0	445	5 075	0,1709	1 полуг. 2015
68	Новоженова 92 (Жукова 51)	Лихачевская промзона - Трамвайная	пос	общ-торг	1700-2993	600	7 200	60 140	0,1197	902	0	902	6 298	0,1047	1 полуг. 2015
69	С.Богородская 8	Лихачевская промзона - Трамвайная	осз	произ-скл	360,0	361	4 332	29 167	0,1485	438	51	489	3 843	0,1318	1 полуг. 2015
70	Вологодская 143	Черниковка	осз	общ-торг	540,0	350	4 200	46 296	0,0907	694	152	846	3 354	0,0724	2 полуг. 2015
71	Горького 76 (Ульяновых 52)	Черниковка	жд	общ-торг	225,0	320	3 840	35 000	0,1097	525	152	677	3 163	0,0904	2 полуг. 2016
72	Коммуноров 55	Черниковка	жд	общ-торг	587,1	450	5 400	39 176	0,1378	588	145	733	4 667	0,1191	1 полуг. 2015

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
73	Мира 4, цок	Чернигвка	жд	общ-торг	390,0	200	2 400	26 923	0,0891	404	0	404	1 996	0,0741	1 полуг. 2015
74	Мира 16	Чернигвка	жд	общ-торг	123,5	607	7 284	80 972	0,0900	1 215	0	1 215	6 069	0,0750	2 полуг. 2015
75	Мира 16	Чернигвка	жд	общ-торг	99,8	600	7 200	50 100	0,1437	752	0	752	6 448	0,1287	2 полуг. 2015
76	Нежинская 17	Чернигвка	жд	общ-торг	271,6	750	9 000	70 103	0,1284	1 052	0	1 052	7 948	0,1134	1 полуг. 2015
77	Ульяновых 39	Чернигвка	жд	общ-торг	188,0	800	9 600	100 000	0,0960	1 500	0	1 500	8 100	0,0810	2 полуг. 2015
78	Зелинского 15 (Неманская, Сахалинская 5)	Северная промзона	осз	произ-скл	2 900,0	100	1 200	5 172	0,2320	78	41	119	1 081	0,2090	1 полуг. 2016
79	Донского 5/8	Северная промзона	пос	общ-торг	180,0	250	3 000	15 132	0,1983	227	0	227	2 773	0,1833	1 полуг. 2015
80	Свободы 86,1	Северная промзона	осз	произ-скл	800,0	120	1 440	15 000	0,0960	225	55	280	1 160	0,0773	1 полуг. 2015
81	Таманская 32 (Тимашево)	Северная промзона	осз	произ-скл	6 100,0	150	1 800	4 262	0,4223	64	17	81	1 719	0,4033	2 полуг. 2016
82	Тимашевская 99б	Северная промзона	осз	произ-скл	1 302,0	60	720	8 833	0,0815	132	225	357	363	0,0411	2 полуг. 2015
83	Юбилейная 3/1	Северная промзона	осз	произ-скл	670,0	250	3 000	30 000	0,1000	450	231	681	2 319	0,0773	1 полуг. 2015
84	Энергетиков 1 (Ново-Александровка)	Северная промзона	осз	произ-скл	476,0	100	1 200	6 513	0,1842	98	170	268	932	0,1431	1 полуг. 2015
85	Кирова (Шакша)	Шакша	осз	общ-торг	749,0	350	4 200	30 708	0,1368	461	62	523	3 677	0,1197	1 полуг. 2015
86	Гвардейская 41,1А	Шакша	пос	произ-скл	350,0	243	2 916	21 692	0,1344	325	157	482	2 434	0,1122	1 полуг. 2015
87	Гвардейская 57 разные	Шакша	пос(осз)	произ-скл	3 600,0	158	1 896	35 000	0,0542	525	96	621	1 275	0,0364	2 полуг. 2015
88	Гвардейская 57 разные	Шакша	пос(осз)	произ-скл	7 067,4	130	1 560	11 999	0,1300	180	75	255	1 305	0,1088	1 полуг. 2016

№№	Адрес объекта	Условный район	Тип здания	Назначение	Площадь, кв. м	Ставка аренды, руб./кв. м в месяц	Ставка аренды, руб./кв. м в год	Цена продажи, руб./кв. м	1/ВРМ	Налог на недвижимость 1,5%, руб./кв. м	Ставка аренды ЗУ (налога), руб./кв. м помещения	Суммарные затраты, руб.	ЧОД, руб.	Ставка капитализации (ЧОД/цена)	Актуальность
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
89	Фурманова 83/2	Инорс	осз	произ-скл	374-1850	200	2 400	13 000	0,1846	195	61	256	2 144	0,1649	1 полуг. 2015
90	Чебоксарская 70	Дема	осз	произ-скл	1 500,0	100	1 200	14 000	0,0857	210	90	300	900	0,0643	1 полуг. 2015
91	Школьная 2/2 (Чесноковка)	Пригород	осз	общ-торг	500-4000	450	5 400	38 780	0,1392	582	404	986	4 414	0,1138	1 полуг. 2015
92	Шмидтово Центральная 2В	Пригород	осз	общ-торг	287	214	2 568	25 000	0,1027	375	278	653	1 915	0,0766	2 полуг. 2015
93	СРЕДНИЕ ЗНАЧЕНИЯ														
94	Среднее по городу								0,1251					0,1079	
95	Минимальное значение								0,0324					0,0174	
96	Максимальное значение								0,4223					0,4033	
97	Среднее по Общественно-торговым								0,1180					0,1021	
98	Минимальное значение								0,0324					0,0174	
99	Максимальное значение								0,2371					0,2221	
100	Среднее по Производственно-складским								0,1614					0,1381	
101	Минимальное значение								0,0542					0,0364	
102	Максимальное значение								0,4223					0,4033	

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

8.2.5. Основные выводы относительно рынка недвижимости в сегментах, необходимых для оценки объекта[12]

Уфа вошла в топ-5 российских городов по обеспеченности торговыми центрами … Столица Башкирии вошла в пятерку самых обеспеченных торговыми центрами российских городов с населением более 1 млн человек (за исключением Москвы и Санкт-Петербурга). По оценке компании M1 Solutions (консультации в сфере коммерческой недвижимости), лидерами по этому показателю являются Самара (560 кв. м на 1000 человек), Екатеринбург (540 кв. м), Нижний Новгород (470 кв. м). В Уфе на 1000 человек приходится 400 кв. м площадей торговых центров, а в среднем по России этот показатель составляет около 170 кв. м на тысячу человек. При этом уровень предложения существенно выше, чем уровень спроса, отмечают эксперты: есть вероятность, что любой новый торговый комплекс в городе-миллионнике будет заполнен едва ли наполовину.

Специалисты указывают также, что в Уфе наряду с высокими показателями по обеспеченности наблюдается и высокая доля вакантных площадей, кроме того, городу не хватает качественных объектов. Как ранее писал РБК-Уфа, до 2014 года торговые центры жили в условиях «рынка арендодателя», а после – «рынка арендатора». Проекты, заложенные в тот период, тяготели к «гигантомании». Причина этого и в завышенных планах девелоперов, ожидавших, что единичные проекты разрастутся до сетей, и в желании «заключить как можно больше контрактов, а потом бросить только что открытый торговый центр и перейти на другой объект» (мнение эксперта). Участники рынка признаются также, что нормы, выдвинутые Уфой, превышают реальность. В результате сегодня является обычным открытие торгового центра с 30% занятых площадей.

При этом успешные примеры заполнения объектов на рынке есть. Как рассказал РБК-Уфа член совета директоров lifestyle центра «Башкирия» Артур Хазигалеев, в 2016 году у них было занято 100% площадей. Владельцы также зафиксировали рост посещаемости комплекса. По мнению г-на Хазигалеева, помогла разнообразная концепция центра: «Сейчас недостаточно просто купить площадь, поставить вентиляцию, нарезать квадратные метры, сдать в аренду. Мы видим это на примерах многих, в том числе новых торговых центров города, откуда из-за макроэкономических причин сейчас уходят арендаторы. Мы развиваем «Башкирию» не просто как пространство для торговли. Еще несколько лет назад в торговом центре максимум мог быть маникюрный салон, студия загара, химчистка. Никто не думал, что здесь помимо магазинов будут располагаться студия йоги, клубы по изучению иностранных языков, залы для танцев и фитнеса, фонд Хабенского и другие участники проекта "Фактуры"».

[12] Источник информации: «Обзор рынка коммерческой недвижимости (единых объектов недвижимости) в городе Уфа и пригородах за 2 полугодие 2016 года», ООО КИТ «Инженеръ», Телефон: (347) 277-82-07, 8-917-48-53200, адрес: 450059, Республика Башкортостан, г. Уфа, ул. С. Халтурина, 44 (стр. 70-74)

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.

8.3. Анализ наиболее эффективного использования

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимальную продуктивность называется анализом наилучшего и наиболее эффективного использования. Подразумевается, что определение эффективного и оптимального использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение об эффективном и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

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

Процесс определения рыночной стоимости начинается с определения наиболее эффективного и оптимального использования оцениваемого объекта, т.е. наиболее вероятного использования имущества, являющегося физически возможным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной.

Согласно ФСО №7 п.16 «Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки проводится, как правило, по объёмно-планировочным и конструктивным решениям. Для объектов оценки, включающих в себя земельный участок и объекты капитального строительства, наиболее

эффективное использование определяется с учётом имеющихся объектов капитального строительства».

1. Физически возможные варианты использования.
   Необходимо оценить размер, проектные характеристики и состояние имеющих улучшений.
   На взгляд Оценщика физически проектные характеристики и особенности месторасположения дают возможность использования его по текущему назначению.
   Вывод. Физически возможным вариантами использования административных помещений оценки является административное использование, а для помещения гаража-гараж, склад.
2. Законодательно разрешенное использование.
   Текущее использование объектов оценки не нарушает каких-либо норм действующего законодательства.
3. Экономически целесообразное использование.
   Недвижимость должна приносить доход, создавая положительную стоимость земельного участка. Данное утверждение действительно при многих условиях, в том числе, при условии, что земельный участок обладает максимальной степенью застройки, эффективной для текущего использования.
   Анализируя потенциальную доходность объекта оценки, особенности его местоположения (объект оценки представляет собой административные помещения и помещение гаража, расположенные в условном районе города «Центр») можно сделать вывод, что текущее использование объектов оценки является экономически целесообразным.
4. Максимальная стоимость.
   Вариант использования, обеспечивающий максимальную стоимость из всех физически и законодательно возможных вариантов, а также экономически целесообразных при соответствующем уровне ассоциированных рисков является наиболее эффективным использованием имеющихся улучшений.
   Принимая во внимание вышесказанное, наиболее доходное использование оцениваемый помещений - текущее.

   Вывод. Исходя из проведённого анализа, принимая во внимание месторасположение объектов оценки и их функциональное назначение, следует, что текущее использование объектов оценки отвечает критерию наиболее эффективного использования собственности.

Глава 9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

9.1. Теоретическое описание 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.

При определении рыночной стоимости объекта оценки используются три подхода:

- затратный подход;
- доходный подход;
- сравнительный подход.

Федеральный стандарт оценки №1 (Утвержден Приказом Минэкономразвития России от 20 мая 2015 г. №297) дает их следующую трактовку:

затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний;

сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами;

доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки.

Каждый из трех подходов предполагает использование при оценке присущих ему методов, применение которых зависит от конкретных условий заданий на оценку и свойств оцениваемого объекта.

9.2. Принципы оценки

Рыночная стоимость недвижимости изменяется во времени и определяется на конкретную дату (принцип изменения).

Рыночная стоимость недвижимости зависит от изменения его целевого назначения, разрешенного использования, прав иных лиц на земельный участок, разделение имущественных прав на земельный участок.

Рыночная стоимость недвижимости зависит от его местоположения и влияния внешних факторов (принцип внешнего влияния).

Рыночная стоимость недвижимости определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования недвижимости, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости недвижимости будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования).

9.3. Подходы оценки

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Выделяют три подхода к оценке объекта оценки:

Затратный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом 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 использовать при низкой

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

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. Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений. Объектом-аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

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

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

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

Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов. Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

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

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

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

9.4. 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.

9.5. Обоснование выбора применения подходов

Согласно ФСО №1 п.11 «Основными подходами, используемыми при проведении оценки, являются сравнительный, доходный и затратный подходы. При выборе используемых при проведении оценки подходов следует учитывать не только возможность применения каждого из подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе анализа указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком».

В при оценке объекта оценки будут использованы *сравнительный и доходный подходы*.

Согласно ФСО №1 п.19 «Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для приобретения, воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний». Согласно ФСО №7 п. 24а «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».

Объекты оценки это нежилые помещения. Согласно ФСО №7 п.24а затратный подход не применен.

Согласно ФСО №1 п.13 «Сравнительный подход рекомендуется применять, когда доступна достоверная и достаточная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены совершенных сделок, так и цены предложений.». Согласно ФСО №7 п.22а «Сравнительный подход применяется для оценки недвижимости, когда можно подобрать достаточное для оценки количество объектов-аналогов с известными ценами сделок и (или) предложений». *На дату оценки в городе Уфа было найдено достаточное количество предложения о продаже объектов аналогичных объекту оценки. Учитывая цели оценки, а так же наличие вторичного рынка сравнительный подход был применен.*

Согласно ФСО №1 п.16 «Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.» Согласно ФСО №7 п.23а «Доходный подход применяется для оценки недвижимости, генерирующей или способной генерировать потоки доходов». Объекты оценки – это объекты коммерческой недвижимости. *На дату оценки в городе Уфа было найдено достаточное количество предложения аренды объектов аналогичных объекту оценки. Учитывая цели оценки, а так же наличие рынка аренды доходный подход был применен.*

Глава 10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

10.1. Определение стоимости объекта оценки сравнительным подходом

Стоимость объекта оценки определяем путем сопоставления с аналогичными по назначению объектами, выставленными на рынке на дату оценки в г. Уфа с корректировкой показателей стоимости. Источник информации – сайт avito.ru. Аналоги см. Приложение №2(а).

Состояние аналогов по всем элементам сравнения определены по данным объявлений и личного интервью по телефону.

РАСЧЕТ ПОМЕЩЕНИЙ АДМИНИСТРАТИВНОГО НАЗНАЧЕНИЯ.

Расчет административных помещений см. табл. №25,26,27.

<u>Описание корректировок для оценки административных помещений.</u>

1. ***Аналоги, так же как и объекты оценки***, принадлежат к одному сегменту рынка – административные помещения, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

   Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

   Так же как и объекты оценки:
   - имеют охранно-пожарную сигнализацию;
   - все аналоги это помещения;
   - все аналоги расположены в условном районе «Центр» города Уфа;

   Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. ***Перевод цены оферты в цену сделки.*** Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 299. Корректировка на торг принимается в размере -10,2%.

Рисунок №4

Корректировка на торг

Границы расширенного интервала значений скидки на торг

Таблица 91

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
Цены предложений объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	10,2%	5,8%	14,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	9,7%	5,7%	13,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	9,2%	5,3%	13,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	12,7%	7,7%	17,6%
Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

3. ***Расположение относительно «красной линии».*** Корректировка производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 109.

Рисунок №5

Корректировка на «красную линию»

4.2. Элемент сравнения – расположение относительно «красной линии»

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

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

4. ***Наличие отдельного входа.*** Корректировка производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 157. Обратная корректировка - 1/1,24

Рисунок №6

Корректировка на наличие отдельного входа

5.4. Элемент сравнения – наличие отдельного входа

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

5. ***Этаж расположения.*** Объект оценки литера Е1 по техническому паспорту имеет расположение отдельных помещений на 1 этаже (см. приложение №1). Назначение этих помещений и возможность использования см. в табл. ниже.

Таблица № 18

Помещения первого этажа литеры Е1

Этаж	Номера помещений	Назначение по факту использования	Общая площадь, кв. м	Тип	Возможность использования
1	1	Узел управления	4,7	вспомогательная	вспомогательная
1	2	Лестничная клетка	18,2	места общего пользования	вспомогательная

Вспомогательные помещения первого этажа фактически невозможно использовать как офисные и невозможно продать отдельно, они служат для подъема на второй этаж. Помещения на рынке,

которые позиционируются как расположенные на 1 этаже, имеют на 1 этаже офисные площади. Таким образом, Оценщик, приходит к выводу, что поскольку объект оценки литера Е1 не обладает основными помещениями, расположенными на 1 этаже, а только вспомогательными, то для расчета этажность будет принята как 2 этаж и выше.

Корректировка на этаж принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 164.

Рисунок №7

Корректировка на этаж

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

6. ***Площадь.*** Корректировка на площадь производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 133.

Рисунок №8

Корректировка на площадь

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

7. ***Наличие коммуникаций.*** Помещения литеры Б1 не имеют центрального отопления. Помещения отапливаются в холодное время года электрическими обогревателями арендаторов. Корректировка на отопление принимается по «Справочнику оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 1, Часть 1, стр. 185. Для расчета принята нижняя граница диапазона, поскольку, во-первых, на рынке превалирующее большинство предложений офисных помещений для продажи имеют отопление и потенциальному покупателю не составляет труда найти помещение с отоплением; во-вторых, объект оценки по данным заказчика даже при желании не может быть оборудован центральным отоплением по техническим причинам.

Рисунок №9

Корректировка на отопление

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

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

8. ***Корректировка на состояние отделки.*** Корректировка на состояние отделки производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 185.

Рисунок №10

Корректировка на состояние отделки

Матрицы коэффициентов

Таблица 58

цены офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметичес-кого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,93	0,79	0,65
	требует косметического ремонта	1,08	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,26	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,54	1,43	1,22	1

9. ***Состояние здания.*** Корректировка на состояние здания производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 174.

Рисунок №11

Корректировка на состояние здания

5.6. Элемент сравнения – физическое состояние объекта

Значения корректировок, усредненные по городам России, и доверительный интервал.

Таблица 52

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,24	1,23	1,26
Отношение удельной цены объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной цене такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

10. ***Анализ полученных результатов.***

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\% \qquad (1)$$

Где,

σ– это среднее квадратичное отклонение

$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\overline{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица № 19

Расчет коэффициента вариации для Литеры Е1

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	53 534	58 595,67	3 624,04	6,18
Аналог №2	61 823			
Аналог №3	60 430			

Таблица № 20

Расчет коэффициента вариации для Литеры Е2

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	46 768	53 901,72	5 080,30	9,43
Аналог №2	58 208			
Аналог №3	56 729			

Таблица № 21

Расчет коэффициента вариации для Литеры Б1

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	38 770	42 414,00	2 598,04	6,13
Аналог №2	44 643			
Аналог №3	43 829			

Коэффициент вариации составил для Литеры Е1 6,18%, для Литеры Е2 9,43%, для Литеры Б1 6,13% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. 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 расчета выглядит таким образом:

1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица № 22

Расчет весов для Литеры Е1

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	3,106	1,062	3,106
Общая сумма баллов	7,274		
Вес каждого аналога	0,427	0,146	0,427

Таблица № 23

Расчет весов для Литеры Е2

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	9,8039	3,9683	1,5337
Общая сумма баллов	15,3059		
Вес каждого аналога	0,6405	0,2593	0,1002

Таблица № 24

Расчет весов для Литеры Б1

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,7483	1,0395	1,7483
Общая сумма баллов	4,5361		
Вес каждого аналога	0,3854	0,2292	0,3854

Таблица № 25

Расчет стоимости Литеры Е1

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Номер аналога в Приложении №2(а)	[1]	[2]	[3]	
Адрес	г. Уфа, Мустая Карима, д.41	г. Уфа, пл. Верхнеторговая, д.4	г. Уфа, ул. Гоголя, д.53/1	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Площадь объекта, кв.м.	132,8	77,3	197	281,3
Цена продажи (предложения), руб.	10 000 000	4 947 200	16 745 000	
Цена предложения 1 кв.м. первого этажа, руб.	75 301	64 000	85 000	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	офис	офис	офис	офис
Дата предложения (продажи)	18.07.2017	11.07.2017	26.06.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
Абсолютная величина корректировки	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	67 620	57 472	76 330	
Расположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%		
Скорректированная цена кв.м., руб.	67 620	57 472	76 330	
Расположение относительно красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	67 620	57 472	76 330	
Наличие отдельного входа	имеется	нет	имеется	имеется
Корректировка	1	1,24	1	
Абсолютная величина корректировки	0%	24%	0%	
Скорректированная	67 620	71 265	76 330	

цена				
Этаж	1	4	1	2 и выше
Корректировка	0,87	1,00	0,87	
Абсолютная величина корректировки	13%	0%	13%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	58 829	71 265	66 407	
Площадь, кв.м.	100-250	до 100	100-250	250-500
Корректировка	0,91	0,85	0,91	
Абсолютная величина корректировки	9%	15%	9%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	53 534	60 575	60 430	
Состояние отделки	среднее состояние	черновая	среднее состояние	среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,26	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	26%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	53 534	76 325	60 430	
Состояние здания	удовлетворительное	новое	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания	1,00	0,81	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	19%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	53 534	61 823	60 430	
Итого сумма всех корректировок	32%	94%	32%	
Весовой коэффициент	0,4270	0,1460	0,4270	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	22 859	9 026	25 804	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				**57 689**
Итого стоимость, руб.				**16 227 916**

Таблица № 26

Расчет стоимости Литеры Е2

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Номер аналога в Приложении №2(а)	[4]	[5]	[6]	
Адрес	г. Уфа, ул. Кирова, д.107	г. Уфа, ул. Революционная, д.154/1	г. Уфа, ул. Ленина, д.70	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Площадь объекта, кв.м.	14	22	39	42
Цена продажи (предложения), руб.	588 000	1 000 000	2 700 000	
Цена предложения 1 кв.м. первого этажа, руб.	42 000	45 455	69 231	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости

Назначение	офис	офис	офис	офис
Дата предложения (продажи)	08.07.2017	21.01.2016	07.07.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
Абсолютная величина корректировки	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	37 716	40 819	62 169	
Расположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%		
Скорректированная цена кв.м., руб.	37 716	40 819	62 169	
Расположение относительно красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии	расположен на красной линии	не расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	0,79	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	21%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	37 716	40 819	49 114	
Наличие отдельного входа	нет	нет	нет	имеется
Корректировка	1,24	1,24	1,24	
Абсолютная величина корректировки	24%	24%	24%	
Скорректированная цена	46 768	50 616	60 901	
Этаж	1	4	2 и выше	1
Корректировка	1,00	1,15	1,15	
Абсолютная величина корректировки	0%	15%	15%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	46 768	58 208	70 036	
Площадь, кв.м.	до 100	до 100	до 100	до 100
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	46 768	58 208	70 036	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	46 768	58 208	70 036	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	новое	удовлетворительное
Поправка на состояние здания	1,00	1,00	0,81	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	19%	
Скорректированная	46 768	58 208	56 729	

цена кв.м., руб.				
Итого сумма всех корректировок	10%	25%	65%	
Весовой коэффициент	0,6405	0,2593	0,1002	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	29 955	15 093	5 684	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				**50 732**
Итого стоимость, руб.				**2 130 744**

Таблица № 27

Расчет стоимости Литеры Б1

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Номер аналога в Приложении №2(а)	[1]	[2]	[3]	
Адрес	г. Уфа, ул. Карла Маркса, 15/2	г. Уфа, пл. Верхнеторговая, д.4	г. Уфа, ул. Гоголя, д.53/1	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Площадь объекта, кв.м.	133	77,3	197	182
Цена продажи (предложения), руб.	10 000 000	4 947 200	16 745 000	
Цена предложения 1 кв.м. первого этажа, руб.	75 188	64 000	85 000	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости
Назначение	офис	офис	офис	офис
Дата предложения (продажи)	08.07.2017	11.07.2017	26.06.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,2%	-10,2%	-10,2%	
Абсолютная величина корректировки	10,2%	10,2%	10,2%	
Скорректированная цена, руб.	67 519	57 472	76 330	
Расположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%		
Скорректированная цена кв.м., руб.	67 519	57 472	76 330	
Расположение относительно красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии	не расположен на красной линии
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная	67 519	57 472	76 330	

цена кв.м., руб.				
Наличие отдельного входа	имеется	нет	имеется	имеется
Корректировка	1	1,24	1	
Скорректированная цена, руб.	67 519	71 265	76 330	
Этаж	1	4	1	2
Корректировка	0,87	1,00	0,87	
Абсолютная величина корректировки	13%	0%	13%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	58 742	71 265	66 407	
Площадь, кв.м.	100-250	до 100	100-250	100-250
Корректировка	1,00	0,93	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	7%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	58 742	66 276	66 407	
Наличие коммуникаций	все коммуникации имеются	все коммуникации имеются	все коммуникации имеются	отсутствует центральное отопление
Корректировка	0,66	0,66	0,66	
Абсолютная величина корректировки	34%	34%	34%	
Скорректированная цена, руб.	38 770	43 742	43 829	
Состояние отделки	среднее состояние	черновая	среднее состояние	среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,26	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	26%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	38 770	55 115	43 829	
Состояние здания	удовлетворительное	новое	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания	1,00	0,81	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	19%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	38 770	44 643	43 829	
Итого сумма всех корректировок	57%	96%	57%	
Весовой коэффициент	0,3854	0,2292	0,3854	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	14 942	10 232	16 892	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				**42 066**
Итого стоимость, руб.				**7 656 012**

РАСЧЕТ ПОМЕЩЕНИЯ ГАРАЖА.

Расчет помещения гаража см. табл. №30.

<u>Описание корректировок для оценки помещения гаража.</u>

1. ***Аналоги, так же как и объекты оценки***, принадлежат к одному сегменту рынка – помещения гаража, все объекты аналоги передаются на правах собственности недвижимости, при типичных для рынка аналогичных объектов условиях финансирования и продажи.

Условия рынка на дату оценки сопоставимы с условиями рынка на дату предложения объектов аналогов, то есть, изменения цен за период между датами предложения и датой оценки нет, данный период не выходит за рамки типичного срока экспозиции аналогичных объектов.

Так же как и объекты оценки:

- все аналоги это помещения;
- материал стен кирпич;
- центральное отопление – отсутствует;
- состояние здание – среднее;
- состояние отделки удовлетворительное;
- все аналоги расположены в условном районе «Центр» города Уфа;

Корректировки по описанным выше элементам сравнения не производятся.

2. ***Перевод цены оферты в цену сделки.*** Реальные сделки по купле-продаже объектов нежилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения, т.к., как правило, цена оферты изначально несколько завышена на «торг». В противном случае продавец в объявлении уточняет: «без торга». Кроме того в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлторов. Корректировка принята на основании «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, часть 2, стр. 158. Корректировка на торг принимается в размере -12%.

Рисунок №12

Корректировка на торг

9.1.1. Активный рынок

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

Таблица 27

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
Цены предложений объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	11%	13%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12%	11%	13%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12%	11%	13%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	16%	15%	17%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	11%	10%	12%

3. ***Анализ полученных результатов.***

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации.

Коэффициент вариации – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\% \qquad (1)$$

Где,
σ– это среднее квадратичное отклонение
$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\overline{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где
σ^2 – это дисперсия признака
X – показатель
$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.
n – количество значений.

Таблица № 28

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (P_i)	Среднее значение, руб./кв. м ($P_{ср.}$)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	15 840	18 586,67	2 074,54	11,16
Аналог №2	20 853			
Аналог №3	19 067			

Коэффициент вариации 11,16% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. 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 расчета выглядит таким образом:

1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), где:
ск1 - сумма корректировок по аналогу №1
ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица № 29

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	8,3333	8,3333	8,3333
Общая сумма баллов	25,0000		
Вес каждого аналога	0,3333	0,3333	0,3333

Таблица № 30

Расчет стоимости помещения гаража сравнительным подходом

Наименование	**Аналог № 1**	**Аналог № 2**	**Аналог № 3**	**Объект оценки**
Адрес	г. Уфа, ул. Карла Маркса, 25	г. Уфа, ул. Аксакова	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.51к2	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Площадь объекта, кв. м	25	21,1	18	20,2
Цена продажи (предложения), руб.	450 000	500 000	390 000	
Цена предложения 1 кв. м первого этажа, руб.	18 000	23 697	21 667	
Передаваемые права, ограничения прав	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны	Передаваемые права - собственность, ограничения не указаны
Условия продажи	Типичные для рынка коммерческой	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости	Типичные для рынка коммерческой недвижимости

	недвижимости			
Назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Дата предложения (продажи)	25.07.2017	11.07.2017	03.07.2017	
Статус аналога	публичная оферта	публичная оферта	публичная оферта	
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-12%	-12%	-12%	
Абсолютная величина корректировки	12,0%	12,0%	12,0%	
Скорректированная цена, руб.	15 840	20 853	19 067	
Расположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Поправка на расположение	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%		
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 840	20 853	19 067	
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 840	20 853	19 067	
Этаж	1	1	1	1
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 840	20 853	19 067	
Наличие коммуникаций	отсутствует центральное отопление	отсутствует центральное отопление	отсутствует центральное отопление	отсутствует центральное отопление
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб.	15 840	20 853	19 067	
Состояние отделки	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние	среднее состояние
Поправка на состояние отделки	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 840	20 853	19 067	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Поправка на состояние здания	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	15 840	20 853	19 067	
Итого сумма всех корректировок	12%	12%	12%	
Весовой коэффициент	0,3333	0,3333	0,3333	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	5 280	6 951	6 356	
Итого стоимость 1 кв. м, руб.				18 587
Итого стоимость, руб.				**375 457**

10.2. Определение стоимости объекта оценки доходным подходом

Поскольку объекты оценки не требуют крупных капиталовложений, то расчет производится методом прямой капитализации.

РАСЧЕТ АРЕНДНОЙ СТАВКИ

<u>Для административных помещений</u>

На дату оценки было найдено достаточное количество предложений по городу Уфа для расчёта арендной ставки для проведения доходного подхода.

Арендная площадь принимается равной общей площади. Аналоги см Приложение №2(б). Для литеры Е1 - все объекты аналоги, так же как и объект оценки имеют охранно-пожарную сигнализацию.

<u>Корректировки:</u>

- ✓ Торг. Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Нижний Новгород, Том 2, стр. 299. Скидка на торг принимаются по активному рынку и составляет -8,4%.

Рисунок №13

Корректировка на торг

Арендные ставки объектов			
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	8,4%	4,7%	12,1%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	8,2%	4,7%	11,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	7,8%	4,5%	11,2%
4. Недвижимость, предназначенная для ведения определенного вида бизнеса	10,7%	6,3%	15,1%

- ✓ Условия аренды. Корректировка принимается по данным статьи «Анализ состава арендной ставки при оценке доходным подходом (на примере офисных помещений)». Доля коммунальных платежей в общей сумме расходов составляет 8%. См. Приложение №3.
- ✓ Этаж расположения. Объект оценки литера Е1 по техническому паспорту имеет расположение отдельных помещений на 1 этаже (см. приложение №1). Назначение этих помещений и возможность использования см. в табл. ниже.

Таблица № 31

Помещения первого этажа литеры Е1

Этаж	Номера помещений	Назначение по факту использования	Общая площадь, кв. м	Тип	Возможность использования
1	1	Узел управления	4,7	вспомогательная	вспомогательная
1	2	Лестничная клетка	18,2	места общего пользования	вспомогательная

Вспомогательные помещения первого этажа фактически невозможно использовать как офисные и невозможно продать отдельно, они служат для подъема на второй этаж. Помещения на рынке, которые позиционируются как расположенные на 1 этаже, имеют на 1 этаже офисные площади. Таким образом, Оценщик, приходит к выводу, что поскольку объект оценки литера Е1 не обладает основными помещениями, расположенными на 1 этаже, а только вспомогательными, то для расчета этажность будет принята как 2 этаж и выше.

Корректировка на этаж принята по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 164.

Рисунок №14

Корректировка на этаж

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		подвал	цоколь	1 этаж	2 этаж и выше
объект оценки	подвал	1	0,88	0,72	0,83
	цоколь	1,14	1	0,82	0,95
	1 этаж	1,40	1,22	1	1,16
	2 этаж и выше	1,20	1,05	0,86	1

- ✓ Площадь. Корректировка на площадь производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 133.

Рисунок №15

Корректировка на площадь

Таблица 39

Площадь, кв.м		Арендная ставка							
		аналог							
		<100	100-250	250-500	500-750	750-1000	1000-1500	1500-2000	>2000
объект оценки	<100	1,00	1,07	1,17	1,24	1,29	1,34	1,39	1,42
	100-250	0,94	1,00	1,09	1,16	1,21	1,26	1,31	1,33
	250-500	0,86	0,92	1,00	1,06	1,10	1,15	1,20	1,21
	500-750	0,81	0,86	0,94	1,00	1,04	1,08	1,13	1,14
	750-1000	0,78	0,83	0,91	0,96	1,00	1,04	1,08	1,10
	1000-1500	0,75	0,80	0,87	0,92	0,96	1,00	1,04	1,06
	1500-2000	0,72	0,77	0,84	0,89	0,92	0,96	1,00	1,02
	>2000	0,71	0,75	0,82	0,87	0,91	0,95	0,98	1,00

133

- ✓ Расположение относительно «красной линии». Корректировка производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 109.

Рисунок №16

Корректировка на «красную линию»

Таблица 25.

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта, расположенного внутри квартала, к удельной цене такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,81
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта, расположенного внутри квартала, к удельной арендной ставке такого же объекта, расположенного на красной линии	0,79	0,78	0,80

- ✓ Наличие «отдельного входа». Корректировка производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 157.

Рисунок №17

Корректировка на наличие отдельного входа

Таблица 46

Наименование коэффициента	Среднее значение	Доверительный интервал	
Удельная цена			
Отношение удельной цены объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,24	1,23	1,26
Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта без отдельного входа к удельной цене такого же объекта с отдельным входом	1,23	1,21	1,25

- ✓ Корректировка на состояние отделки. Корректировка на состояние отделки производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 185.

Рисунок №18

Корректировка на состояние отделки

арендные ставки офисно-торговых объектов		аналог			
		без отделки	требует косметичес-кого ремонта	среднее состояние	отделка "люкс"
объект оценки	без отделки	1	0,91	0,78	0,64
	требует косметического ремонта	1,09	1	0,86	0,70
	среднее состояние	1,28	1,17	1	0,82
	отделка "люкс"	1,57	1,43	1,23	1

- ✓ Состояние здания. Корректировка на состояние здания производится по данным «Справочника оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 2, стр. 174.

Рисунок №19

Корректировка на состояние здания

Удельная арендная ставка			
Отношение удельной арендной ставки объекта в хорошем состоянии (новом здании) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	1,23	1,21	1,25
Отношение удельной арендной ставки объекта, требующего ремонта (в неудовлетворительном состоянии) к удельной арендной ставке такого же объекта в удовлетворительном состоянии	0,73	0,71	0,74

- ✓ Наличие коммуникаций. Помещения литеры Б1 не имеют центрального отопления. Помещения отапливаются в холодное время года электрическими обогревателями арендаторов. Корректировка на отопление принимается по «Справочнику оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Том 1, Часть 1, стр. 185. Для расчета принята нижняя граница диапазона, поскольку, во-первых, на рынке превалирующее большинство предложений офисных помещений для продажи имеют отопление и потенциальному покупателю не составляет труда найти помещение с отоплением; во-вторых, объект оценки по данным заказчика даже при желании не может быть оборудован центральным отоплением по техническим причинам.

Рисунок №20

Корректировка на отопление

Границы расширенного интервала значений корректирующих коэффициентов

Таблица 64

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

- ✓ Анализ полученных результатов.

  Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. *Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно

больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс).

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\% \quad (1)$$

Где,

σ– это среднее квадратичное отклонение

$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\overline{X})^2}{n} \quad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица № 32

Расчет коэффициента вариации для Литеры Е1

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	635	666,44	42,13	6,32
Аналог №2	638			
Аналог №3	726			

Таблица № 33

Расчет коэффициента вариации для Литеры Е2

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	488	531,67	33,07	6,22
Аналог №2	539			
Аналог №3	568			

Таблица № 34

Расчет коэффициента вариации для Литеры Б1

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	340	356,33	22,40	6,29
Аналог №2	341			
Аналог №3	388			

Коэффициент вариации составил для Литеры Е1 6,32%, для Литеры Е2 6,22%, для Литеры Б1 6,29% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. 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 расчета выглядит таким образом:

1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица № 35

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	2,1552	11,9048	11,9048
Общая сумма баллов	25,9648		
Вес каждого аналога	0,0830	0,4585	0,4585

Таблица № 36

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	6,098	1,908	1,462
Общая сумма баллов	9,468		
Вес каждого аналога	0,644	0,202	0,154

Таблица № 37

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	1,0100	1,6300	1,6300
Общая сумма баллов	4,2700		
Вес каждого аналога	0,2370	0,3820	0,3820

Таблица № 38

Расчет арендной ставки для Литеры Е1

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Номер аналога в Приложении №2(б)	[1]	[2]	[3]	
Местоположение объекта	г. Уфа, ул. Мустая Карима, д.16	г. Уфа, ул. Кирова, д.27	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.34	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Площадь, кв. м	306	330	695	281,3
Цена аренды, руб.	229 500	230 000	520 000	
Цена аренды 1 кв. м, руб.	750	697	748	
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны
Условия финансирования	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости
Дата предложения	12.07.2017	21.07.2017	02.07.2017	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	
Абсолютная величина корректировки	8,4%	8,4%	8,4%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	687	638	685	
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	

Скорректированная цена кв. м, руб.	687	638	685	
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	687	638	685	
Этаж расположения	2	3	1 - 3 этажи	2 и выше
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	687	638	685	
Площадь, кв. м	250-500	250-500	500-700	250-500
Корректировка	1	1	1,06	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	6%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	687	638	726	
Выход на "красную линию"	да	нет	нет	нет
Корректировка	0,79	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	21%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	543	638	726	
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	имеется
Корректировка	1	1	1	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена, руб. 1 кв. м	543	638	726	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	543	638	726	
Отделка помещения	требуется косметический ремонт	чистовая	чистовая	чистовая
Поправка на отделку	1,17	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	17%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	635	638	726	
Итого величина корректировки	46%	8%	8%	
Удельный вес аналога	0,083	0,459	0,459	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	53	293	333	
Средняя стоимость аренды одного кв. м, руб.				679

Таблица № 39

Расчет арендной ставки для Литеры Е2

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Номер аналога в Приложении №2(б)	[4]	[5]	[6]	
Местоположение объекта	г. Уфа, ул. Гоголя, д.45	г. Уфа, ул. Аксакова, д.59	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.3б	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12

Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Площадь, кв. м	31,1	66	51,8	42
Цена аренды, руб.	18 000	40 000	28 490	
Цена аренды 1 кв. м, руб.	579	606	550	
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны
Условия финансирования	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости
Площадь, кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м	до 100 кв. м
Дата предложения	06.07.2017	10.07.2017	10.07.2017	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	
Абсолютная величина корректировки	8,4%	8,4%	8,4%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	530	555	504	
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату
Коэффициент корректировки	-8%	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	8%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	488	555	504	
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	488	555	504	
Этаж расположения	1	1	3	1
Корректировка	1,00	1,00	1,16	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	16%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	488	555	585	
Выход на "красную линию"	нет	имеется	имеется	нет
Корректировка	1,00	0,79	0,79	
Абсолютная величина корректировки	0%	21%	21%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	488	438	462	
Наличие отдельного входа	имеется	нет	нет	имеется
Корректировка	1	1,23	1,23	
Абсолютная величина корректировки	0%	23%	23%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	488	539	568	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена	488	539	568	

кв. м, руб.				
Отделка помещения	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Поправка на отделку	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	488	539	568	
Итого величина корректировки	16%	52%	68%	
Удельный вес аналога	0,644	0,202	0,154	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв. м	314	109	87	
Средняя стоимость аренды одного кв. м, руб.				510

Таблица № 40

Расчет арендной ставки для Литеры Б1

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Номер аналога в Приложении №2(б)	[1]	[2]	[3]	
Местоположение объекта	г. Уфа, ул. Мустая Карима, д.16	г. Уфа, ул. Кирова, д.27	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.34	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Назначение	офисное	офисное	офисное	офисное
Площадь, кв.м.	306	330	695	182
Цена аренды, руб.	229 500	230 000	520 000	
Цена аренды 1 кв. м, руб.	750	697	748	
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны
Условия финансирования	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости
Дата предложения	12.07.2017	21.07.2017	19.01.2016	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-8,4%	-8,4%	-8,4%	
Абсолютная величина корректировки	8,4%	8,4%	8,4%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	687	638	685	
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	687	638	685	
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	687	638	685	
Этаж расположения	2	3	1 - 3 этаж	2
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	687	638	685	
Площадь, кв.м.	250-500	250-500	500-700	250-500

Корректировка	1	1	1,06	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	6%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	687	638	726	
Выход на "красную линию"	да	нет	нет	нет
Корректировка	0,79	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	21%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	543	638	726	
Наличие отдельного входа	имеется	имеется	имеется	нет
Корректировка	0,81	0,81	0,81	
Абсолютная величина корректировки	19%	19%	19%	
Скорректированная цена, руб. 1 кв. м	440	517	588	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	440	517	588	
Отделка помещения	требуется косметический ремонт	чистовая	чистовая	чистовая
Поправка на отделку	1,17	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	17%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	515	517	588	
Наличие коммуникций	все коммуникации имеются	все коммуникации имеются	все коммуникации имеются	отсутствует центральное отопление
Корректировка	0,66	0,66	0,66	
Абсолютная величина корректировки	34%	34%	34%	
Скорректированная цена, руб.	340	341	388	
Итого величина корректировки	99%	61%	61%	
Удельный вес аналога	0,2370	0,3820	0,3820	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	81	130	148	
Средняя стоимость аренды одного кв. м, руб.				359

<u>Для помещения гаража</u>

На дату оценки было найдено достаточное количество предложений по городу Уфа для расчета арендной ставки для проведения доходного подхода.

Арендная площадь принимается равной общей площади. Аналоги см. Приложение №2(б).

<u>Корректировки:</u>

- ✓ Торг. Корректировка принимается по «Справочнику оценщика недвижимости-2016», Лейфер, Нижний Новгород, Том 1, Часть 2, стр. 158. Скидка на торг принимаются по активному рынку и составляет -10%.

Рисунок №21

Корректировка на торг

Арендные ставки объектов			
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	10%	9%	11%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	10%	9%	11%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	10%	9%	11%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	14%	13%	15%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	10%	9%	11%

- ✓ Анализ полученных результатов.

Для проверки полученных результатов на однородность был рассчитан коэффициент вариации. *Коэффициент вариации* – это отношение среднеквадратического отклонения скорректированных цен аналогов к их среднеарифметическому, рассчитывается в процентах, характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от их среднеарифметического. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Совокупность считается однородной, если коэффициент вариации не превышает 33%. Если коэффициент вариации превышает 33%, то это свидетельствует о неоднородности информации и необходимости ее корректировки, например, путем исключения самых больших и самых маленьких значений. Источник: Степанов В.Г. Статистика. Часть 1. Учебный курс (учебно-методический комплекс)

Расчет был произведен по формуле:

$$V = \frac{\sigma}{\overline{X}} \times 100\% \qquad (1)$$

Где,

σ– это среднее квадратичное отклонение

$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

Расчет дисперсии был произведен по формуле:

$$\sigma^2 = \frac{\Sigma(X-\overline{X})^2}{n} \qquad (2)$$

Где

σ^2 – это дисперсия признака

X – показатель

$\overline{X}$ - это среднее арифметическое значений.

n – количество значений.

Таблица № 41

Расчет коэффициента вариации

Аналоги	Скорректированная цена, руб./кв. м (Pi)	Среднее значение, руб./кв. м (Pср.)	Среднеквадратическое отклонение (σ)	Коэффициент вариации (υ)
Аналог №1	225	225,00	20,41	9,07
Аналог №2	200			
Аналог №3	250			

Коэффициент вариации составил 9,07% это меньше 33%. Данный показатель свидетельствует, что полученные результаты однородны.

В результате расчета по каждому аналогу образуется сумма корректировок. Чтобы согласовать результаты и вывести итоговую стоимость по сравнительному подходу, необходимо присвоить каждому аналогу определенный вес (весовой коэффициент) в итоговой стоимости. Для этого был применен математический способ расчета весовых коэффициентов, так как он является наиболее объективным с точки зрения оценщика. 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 расчета выглядит таким образом:

1/ск1 / (1/ск1+1/ск2+1/ск3), где:

ск1 - сумма корректировок по аналогу №1

ск2 - сумма корректировок по аналогу №2 и т.д.

Таблица № 42

Расчет весов

Характеристика	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Обратная величина сумме корректировок для каждого аналога	10,0000	10,0000	10,0000
Общая сумма баллов	30,0000		
Вес каждого аналога	0,3333	0,3333	0,3333

Таблица № 43

Наименование	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	Объект оценки
Местоположение объекта	г. Уфа, ул. Аксакова, д.57	г. Уфа, ул. Аксакова, д.58	г. Уфа, ул. Кирова, д.1	г. Уфа, ул. Карла Маркса, д.12
Назначение	гараж	гараж	гараж	гараж
Площадь, кв.м.	20	18	18	20,2
Цена аренды, руб.	5 000	4 000	5 000	
Цена аренды 1 кв. м, руб.	250	222	278	
Передаваемые имущественные права, ограничения	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны	Передается право аренды, ограничения не указаны
Условия финансирования	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости	типичные для рынка аренды офисной недвижимости
Дата предложения	16.07.2017	10.07.2017	29.06.2017	
Статус аналога	предложение	предложение	предложение	предложение
Поправка на перевод цены оферты в цену сделки	-10,0%	-10,0%	-10,0%	
Абсолютная величина корректировки	10,0%	10,0%	10,0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	225	200	250	
Условия аренды	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату	коммунальные платежи осуществляются за счет арендатора и НЕ включены в арендную плату
Коэффициент корректировки	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	225	200	250	
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	225	200	250	
Материла стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Корректировка	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	225	200	250	
Состояние здания	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Корректировка	1,00	1,00	1,00	

Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв. м, руб.	225	200	250	
Отделка помещения	чистовая	чистовая	чистовая	чистовая
Поправка на отделку	1,00	1,00	1,00	
Абсолютная величина корректировки	0%	0%	0%	
Скорректированная цена кв.м., руб.	225	200	250	
Итого величина корректировки	10%	10%	10%	
Удельный вес аналога	0,333	0,333	0,333	
Компонент итоговой стоимости, руб./кв.м.	75	67	83	
Средняя стоимость аренды одного кв. м первого этажа, руб.				225

ОПРЕДЕЛЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

1. *Потери от недозагрузки.* В случае сдачи в аренду недвижимости, в течение нескольких месяцев собственник осуществляет поиск потенциальных арендаторов, проводит переговоры, согласовывает цены, в это время помещения пустуют, а затем, обретя арендаторов, эксплуатируются ими в течение года, это срок, на который, как правило, заключается договор аренды во избежание регистрации в регистрационной палате. Потери от недозагрузки:

   - *для административных помещений* принимаем = 12,3% по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр.215 «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 2, под ред. Лейфер Л.А.

Рисунок №22

Потери от недозагрузки для административных помещений

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 68

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,3%	11,7%	13,0%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,6%	11,8%	13,3%
3. Высококлассная торговая недвижимость	11,7%	10,9%	12,4%

   - *для помещения гаража* принимаем = 12% по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр.7 «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

Рисунок №23

Потери от недозагрузки для помещения гаража

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Расширенный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12%	7%	18%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	14%	8%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	14%	8%	19%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	19%	12%	27%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	13%	8%	19%

2. *Операционные расходы*. Учитываются независимо от того, кто управляет недвижимостью – сам владелец или управляющий по контракту. В данную статью затрат входит также оплата услуг сторонних организаций – нотариальных, юридических, аудиторских, рекламных и других коммерческих организаций. Операционные расходы:
   - *для административных помещений* принимаем = 17,9% по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр.229 «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 2, под ред. Лейфера Л.А.

Рисунок №24

Операционные расходы для административных помещений

7.3.1. Активный рынок

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

Таблица 72

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	17,9%	17,1%	18,8%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	17,8%	17,0%	18,6%
3. Высококлассная торговая недвижимость	18,4%	17,5%	19,2%

   - *для помещения гаража* принимаем = 18% по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр. 28 «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, часть 2, под ред. Лейфер Л.А.

Рисунок №25

Операционные расходы для помещения гаража

7.2.1. Активный рынок

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

Таблица 5

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	18%	17%	19%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	18%	17%	19%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	20%	19%	21%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	18%	17%	19%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	18%	17%	19%

3. *Ставка капитализации*. Принимается равной ставке текущей доходности:
   - *для административных помещений* принимаем = 12,1% по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр.243 «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 2, под ред. Лейфера Л.А.

Рисунок №26

Текущая доходность для административных помещений

7.4.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 76

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1. Офисно-торговые объекты свободного назначения и сходные типы объектов недвижимости	12,1%	11,6%	12,7%
2. Высоко классные офисы (Офисы классов А, В)	12,4%	11,8%	13,0%
3. Высококлассная торговая недвижимость	12,9%	12,3%	13,5%

- *<u>для помещения гаража</u>* принимаем = 12,1% по активному рынку. Данные опубликованы в таблице на стр. 50 «Справочника оценщика недвижимости-2016», Том 1, часть 2, под ред. Лейфера Л.А.

Рисунок №27

Текущая доходность для помещения гаража

7.3.1. Активный рынок

Значения ожидаемой текущей доходности недвижимости на ближайшие 5 лет, усредненные по городам России, и границы доверительных интервалов

Таблица 9

Класс объектов	Активный рынок		
	Среднее	Доверительный интервал	
1.1 Универсальные производственно-складские объекты	12,1%	11,6%	12,6%
1.2 Специализированные высококлассные складские объекты	12,2%	11,7%	12,7%
1.3 Объекты, предназначенные для пищевого производства	12,1%	11,6%	12,6%
1.4 Специализированные объекты сельскохозяйственного назначения	11,6%	11,0%	12,2%
1.5 Объекты придорожного сервиса, обслуживающие транспортные средства	12,2%	11,7%	12,7%

РАСЧЁТ МЕТОДОМ КАПИТАЛИЗАЦИИ ПРИБЫЛИ

Таблица № 44

Расчёт доходным подходом для Литеры Е1

Площадь	281,30
Арендная ставка	679
ПВД	2 292 032
Недозагрузка	-12,3%
ДВД	2 010 112
ОР	-17,9%
ЧОД	1 599 838
R	12,10%
V	**13 221 802**

Таблица № 45

Расчёт доходным подходом для Литеры Е2

Площадь	42,00
Арендная ставка	510
ПВД	257 040

Недозагрузка	-12,3%
ДВД	225 424
ОР	-17,9%
ЧОД	179 414
R	12,10%
V	**1 482 760**

Таблица № 46

Расчёт доходным подходом для Литеры Б1

Площадь	182,00
Арендная ставка	359
ПВД	784 056
Недозагрузка	-12,3%
ДВД	687 617
ОР	-17,9%
ЧОД	547 271
R	12,10%
V	**4 522 901**

Таблица № 47

Расчёт доходным подходом для помещения гаража

Площадь	20,20
Арендная ставка	225
ПВД	54 540
Недозагрузка	-12,0%
ДВД	47 995
ОР	-18,0%
ЧОД	38 178
R	12,10%
V	**315 521**

10.3. Определение итоговой величины рыночной стоимости объекта оценки

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.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Оценка произведена с учетом всех условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные выше.

1. Затратный подход полезен в основном для объектов, уникальных по своему виду и назначению, для которых не существует рынка, либо для объектов с незначительным износом.

2. Сравнительный подход отражает ту цену, которая может возникнуть на рынке с учетом всех тенденций рынка и предпочтений покупателей. К тому же, в настоящее время основная масса покупателей ориентируется, как раз, на официально опубликованные листинги риэлтерских фирм по схожим объектам недвижимости либо по информации о проданных аналогичных объектах.

3. Доходный подход показывает стоимость объекта исходя из сдачи его в аренду, но собственник может использовать данные помещения сам, и здание будет составляющей предприятия (бизнеса) и доходность, приходящаяся на помещения в общей доходности бизнеса может быть как выше, так и ниже.

Поскольку расчет был произведен только *сравнительным и доходным* подходами, то согласование будет отражать долю данных подходов в итоговой цене.

Таблица № 48

Расчёт весовых показателей достоверности подхода оценки

Показатели	Сравнительный подход	Доходный подход
Достоверность и полнота информации	80,000	20,000
Способность учитывать конъюнктуру рынка	100,00	0,000
Способность учитывать доходность объекта	0,00	100,000
Допущения, принятые в расчетах	80,00	20,000
Весовые показатели достоверности подхода оценки	**65,0**	**35,0**

Расчет итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки представлен в таблице 49.

Таблица № 49

Расчет итоговой стоимости

№ п/п	Объект оценки	Стоимость, руб.			Удельный вес, %			Рыночная стоимость с общепринятым округлением, в том числе НДС, руб.
		Затратный	Сравнительный	Доходный	Затратный	Сравнительный	Доходный	
1	Нежилое помещение, назначение административное, литера Е1, S=281,3 кв. м, в том числе охранно-пожарная сигнализация	Не применялся	16 227 916	13 221 802	0	65	35	**15 175 800**
2	Нежилое помещение, назначение лаборатория, литера Е2, S=42 кв. м	Не применялся	2 130 744	1 482 760	0	65	35	**1 903 900**
3	Нежилое помещение, назначение административное, литера Б1 (2 этаж), S=182 кв. м	Не применялся	7 656 012	4 522 901	0	65	35	**6 559 400**
4	Нежилое помещение, назначение гараж, Литера Б1 (1 этаж) S= 20,2 кв. м	Не применялся	375 457	315 521	0	65	35	**354 500**

Согласно заданию на оценку литера Б1 будет продана единым лотом, поэтому стоимости помещений указанной литеры будут объединены.

Таблица № 50

Итого литера Б1

Наименование	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, в том числе НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение административное, литера Б1 (2 этаж), S=182 кв. м	**6 559 400**
Нежилое помещение, назначение гараж, Литера Б1 (1 этаж) S= 20,2 кв. м	**354 500**
Итого:	**6 913 900**

Заключение о стоимости.

Стоимость объектов оценки, расположенных по адресу: г. Уфа, Кировский район, ул. Карла Маркса, д.12 на дату оценки составила:

Таблица № 51

Рыночная стоимость объектов оценки[13]

Объект оценки	Рыночная стоимость с общепринятым округлением, в том числе НДС, руб.	Рыночная стоимость без НДС, руб.
Нежилое помещение, назначение административное, литера Е1, S=281,3 кв. м, в том числе охранно-пожарная сигнализация	15 175 800	12 860 847,46
Нежилое помещение, назначение лаборатория, литера Е2, S=42 кв. м	1 903 900	1 613 474,58
Нежилое помещение литера Б1, общей площадью 202,2 кв. м, состоящее из 182 кв. м – административные помещения 2 этажа + 20,2 кв. м помещение гаража, расположенное на 1 этаже.	6 913 900	5 859 237,29

Оценщик Решетников А.Г.

[13] С 1 января 2015 года операции по реализации имущества и (или) имущественных прав должника, признанного в соответствии с российским законодательством несостоятельным (банкротом), не являются объектом налогообложения НДС (пп. 15 п. 2 ст. 146 НК РФ)

Глава 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

1. Федеральный закон от 29.07.1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».
2. Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности на территории Российской Федерации ФСО№1, ФСО№2, ФСО№3, ФСО№7
3. Сайт Минэкономразвития России www.economy.gov.ru
4. Сайт Банка России www.cbr.ru
5. «Справочник оценщика недвижимости-2016», Том 1. Части 1,2, Том 2. (под ред. Лейфера Л.А., Стерлин А.М., Кашникова З.А. Шегурова Д.А. и др. ЗАО «Приволжский центр финансового консалтинга и оценки», Нижний Новгород, 2016)
6. Прочие Интернет-ресурсы.

Перечень приложений

№ Приложения	Наименование
Приложение №1	Фото и Правоустанавливающие и технические документы от заказчика
Приложение №2(а)	Сведения об аналогах для расчета сравнительным подходом
Приложение №2(б)	Сведения об аналогах для расчета доходным подходом.
Приложение №3	Документы Оценщика

ПРИЛОЖЕНИЯ