

ИП Вайметов Дамир Фаизович

Россия, Республика Башкортостан, 452321, РБ, г.
Дюртюли, ул. Садовая, д.9, кв.4
тел. (34787) 237-88

сот. 8-917-420-00-27
e-mail: damirv@rambler.ru

Свидетельство о государственной регистрации серия 02 №
002659953 выдано ИМНС РФ №23 по РБ

Полис № 6394559, выданный ООО «Росгосстрах» 04 мая 2016г.

ОТЧЕТ № 19-17

ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ И ЛИКВИДАЦИОННОЙ СТОИМОСТИ

**квартиры, расположенной: Уфимский район,
с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д. 2, кв. 7**

Исполнитель: Вайметов Дамир Фаизович

Заказчик: Мухамадиев Вадим Ансафович

Дата определения стоимости: 03 апреля 2017г.

Дюртюли-2017



Заказчику
господину МУХАМАДИЕВУ В.А.

Уважаемый ВАДИМ АНСАФОВИЧ!

В соответствии с договором №19-17 от 03.04.2017г. независимый оценщик Вайметов Д.Ф. произвёл оценку квартиры по адресу: Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2 кв.7, с целью определения рыночной и ликвидационной стоимости по состоянию на 03 апреля 2017г.

Осмотр объекта оценки производился 03 апреля 2017г.

Оценка выполнена на основе анализа данных технической документации, нормативной и статистической информации об изменении уровня цен в данном регионе.

На основе проведённого анализа установлено, что рыночная стоимость оцененной квартиры по состоянию на 03 апреля 2017г. с НДС составляет **2 288 200 (Два миллиона двести восемьдесят восемь тысяч двести)** рублей.

Ликвидационная стоимость **2 080 200 (Два миллиона восемьдесят тысяч двести)** рублей.

Выводы и положения настоящего отчёта основаны на законодательных и нормативных актах, действовавших на дату оценки.

Оценка выполнена в соответствии со стандартами профессиональной практики оценщика.

При возникновении у Вас каких-либо вопросов по представленному отчёту прошу обращаться непосредственно ко мне.

Независимый оценщик:  Вайметов Д.Ф.





СОДЕРЖАНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	2
1.1. Основные факты и выводы	4
1.2. Задание на оценку	5
1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике.....	6
1.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах	7
1.5. Сертификация оценки	7
1.6. Принятые допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта	7
1.7. Последовательность определения стоимости объекта	8
1.8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качествен- ные характеристики Объекта оценки	8
1.9. Результаты анализа достаточности предоставленной правовой и техни- ческой информации	9
1.10. Законы, стандарты, нормативные акты, подходы и методы оценки Обь- екта, используемые при проведении оценки	9
1.11. Процедура оценки	11
1.12. Процесс оценки	12
2. АНАЛИЗ РАЙОНА	17
2.1. Анализ местоположения объекта оценки	17
2.2. Анализ рынка жилой недвижимости	23
3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬ- ЗОВАНИЯ.....	43
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	44
5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ	45
5.1. Расчет стоимости с применением сравнительного подхода.....	46
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ	54
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.....	55
ПРИЛОЖЕНИЯ	56

1.1. Основные факты и выводы

Описание объекта оценки	Тип помещения:		Кол-во комнат	Этаж	Общая площадь, кв. м	Жилая площадь, кв. м
	квартира		2	2	49,1	27,6
	Наличие неутвержденной перепланировки			Наличие обременений	Характер обременений	
	Нет			Нет	Нет	
Описание здания	Тип/серия дома		Этажность	Год ввода в эксплуатацию	Год капитального ремонта	Физический износ здания, %
	кирпичный		3	2016	нет	5
Адрес объекта оценки	Субъект РФ		Район	Населенный пункт	Улица , № дома, № корпуса (строения), № кв.	
	Республика Башкортостан		Уфимский	с. Чесноковка	ул. Ломоносова, д.2, кв.7	
Цель оценки	определение рыночной/ликвидационной стоимости имущества для целей ипотечной сделки					
Заказчик оценки	Мухамадиев Вадим Ансафович, паспорт 80 07 421846 от 12.08.2008г. выдан отделением УФМС России по Республике Башкортостан в гор. Дюртюли, прописан:г. Уфа, ул. Акназарова, д.24, кв.26					
Основание оценки	Договор №19-17 от 03 апреля 2017г.					
Исполнитель оцен-ки	Форма	Наименование / Ф.И.О. (для ИП)		Место нахождения, контактная информация		ОГРН, дата присвоения ОГРН
	ИП	Вайметов Дамир Фаизович		РБ, г. Дюртюли, ул. Садовая, 9-4, тел. 8-917-420-00-27		304026015600030 от 04.06.2004г.
Сведения об оценщиках, выполнивших оценку	Стаж работы (кол-во лет)	Номер в реестре членов СРОО	Краткое наименование СРОО	Реквизиты документов оценщика:		
				о членстве в СРОО	полиса обязательного страхования гражданской ответственности	о получении профессиональных знаний
Вайметов Дамир Фаизович Паспорт 80 05 545601 выдан 20.07.2006г. Дюртюлинским ГРОВД Республики Башкортостан	19	00938	СРО «НКСО»	Свидетельство от 26.12.2007г.	№6394559 ООО «Росгосстрах от 04.05.2015г., действителен с 06.05.2016г. по 05.05.2017г. сумма 5000000 руб.	Диплом о профессиональной переподготовке ПП №231726 от 28.09.2000г., выдан МГУЭСИ
Даты	Осмotra объекта			Оценки объекта		Составления отчета об оценке
	03.04.2017г.			03.04.2017г.-03.04.2017г.		03.04.2017г.
Результаты расчета рыночной стоимости при применении	Сравнительного подхода (в рублях)			Доходного подхода (в рублях)		Затратного подхода (в рублях)
	2288207			нет		нет
Итоговое значение стоимости	Рыночная стоимость (в рублях)				Ликвидационная стоимость (в рублях)	
	22858200				2080200	

Оценку выполнил и подготовил отчет оценщик _____ (Д.Ф.Вайметов)

М.П.



**1.2. Задание на оценку***Таблица 1.*

<u>Номер отчета об оценке</u>	19-17
<u>Основание для проведения оценки</u>	Договор на оказание оценочных услуг №19-17 от 03 апреля 2017 года
<u>Оцениваемый объект:</u>	Жилое помещение (двухкомнатная квартира в многоквартирном жилом доме), общая площадь 49,1 кв.м.
<u>Месторасположение объекта:</u>	Россия, Республика Башкортостан, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2 кв.7
<u>Права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки:</u>	Общая долевая собственность, выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости от 27.02.2017г.
<u>Существующие ограничения (обременения) права</u>	Ипотека
<u>Кадастровый номер:</u>	02:47:150503:1094
<u>Заказчик отчета:</u>	Мухамадиев Вадим Ансафович
<u>Собственник объекта оценки:</u>	Мухамадиев Вадим Ансафович, Мухамадиева Элина Наильевна
<u>Оцениваемые права:</u>	Общая долевая собственность
<u>Цель оценки:</u>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
<u>Предполагаемое использование результатов оценки</u>	Использование результатов оценки для целей ипотечной сделки, использование результатов оценки для иных целей не предусмотрено.
<u>Вид определяемой стоимости:</u>	Рыночная и ликвидационная стоимость объекта оценки.
<u>Задача оценки:</u>	Определение рыночной и ликвидационной стоимости
<u>Официальная валюта:</u>	Рубль (Россия)
<u>Дата оценки (дата определения стоимости)</u>	03 апреля 2017г.
<u>Дата составления отчета:</u>	03 апреля 2017г.
<u>Дата проведения оценки:</u>	03 апреля 2017г.
<u>Дата осмотра объекта оценки:</u>	03 апреля 2017г.
<u>Срок проведения оценки:</u>	03 апреля 2017г.
<u>Кадастровая стоимость</u>	1062981,12 рублей
<u>Форма отчета:</u>	Полная письменная
<u>Используемые подходы и методы оценки:</u>	сравнительный подход – метод сравнения продаж; затратный подход – обоснованный отказ от использования подхода в оценке объекта оценки; доходный подход – обоснованный отказ от использования подхода в оценке объекта оценки.
<u>Ограничения, связанные с использованием результатов оценки:</u>	Исследование отражает рыночную стоимость объекта оценки с учетом указанной цели и по состоянию на указанную дату. Изменение состояния рынка после даты оценки может привести к уменьшению или увеличению стоимости объекта. От оценщика не требуется указания интервала, в котором может находиться рыночная стоимость объекта оценки.
<u>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка</u>	Допущения и ограничения содержатся в разделе 1.6. отчета.



Основная законодательная база	Федеральный закон № 135-ФЗ от 29. 07. 1998 г. «Об оценочной деятельности в РФ», Федеральные стандарты оценки (ФСО №№1,2,3,7,9).
<u>Специальные требования залогодержателя:</u>	Отсутствуют
<u>Привлечение отраслевых экспертов:</u>	К проведению оценки и составлению отчета отраслевые эксперты не привлекались
<u>Порядок предоставления заказчиком документов:</u>	Документы предоставляются заказчиком лично
<u>Сроки предоставления заказчиком документов:</u>	Документы предоставляются заказчиком перед осмотром квартиры
<u>Особенности проведения осмотра объекта оценки:</u>	Осмотр объекта оценки производится Оценщиком лично в присутствии заказчика.

1.3. Сведения о Заказчике оценки и об оценщике

1.3.1 Сведения о Заказчике оценки

Сведения о Заказчике оценки

Таблица 2.

Фамилия, имя, отчество	Гражданин РФ Мухамадиев Вадим Ансафович
Место нахождения:	Республика Башкортостан, г.Уфа, ул.Акназарова, д.24, кв.26
Серия и номер документа, удостоверяющего личность	80 07 421846
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт выдан 12.08.2008г. отделением УФМС России по Республике Башкортостан в гор. Дюртюли

1.3.2 Сведения об Оценочной организации, выступающей исполнителем по оказанию услуг

Сведения об исполнителе оценки

Таблица 3.

Полное наименование:	ИП Вайметов Дамир Фаизович
Место нахождения:	452321, РБ, г. Дюртюли, ул. Садовая, д.9, кв.4
Почтовый адрес:	452321, РБ, г. Дюртюли, ул. Садовая, д.9, кв.4
Телефон, факс:	(34787) 237-88
Электронная почта:	damirv@rambler.ru
Документ, удостоверяющий личность	паспорт 80 05 545601
Дата выдачи и орган, выдавший указанный документ	Паспорт выдан 20.07.2006г. Дюртюлинским ГРОВД Республики Башкортостан
Документы, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Московского государственного университета экономики, статистики и информатики ПП № 231726 от 28.09.2000г.; удостоверение о повышении квалификации АНО «Центр дополнительного профессионального образования «Геос», г. Санкт-Петербург, №008-14 от 10.11. 2014г.
Информация о членстве в СРО	СРО «Национальная коллегия специалистов-оценщиков», №00938 в реестре, свидетельство от 26. 12. 2007г.
Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)	026001441033
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН ИП)	304026015600030
Дата присвоения ОГРН ИП	04 июня 2004г.



Сведения о страховом полисе	№6394559 от 04.05.2016г. выдан ООО «Росгосстрах» страховая сумма 5000000 (Пять миллионов) рублей, срок действия полиса с 05.05.2016г. по 04.05.2017г.
Банковские реквизиты:	р/с 40802810237000000029 в филиале «ИнвестКапиталБанк» АО «СМП Банк» г.Уфа, БИК 048073875 к/с 30101810480730000875;

1.4. Информация о привлекаемых к проведению оценки и подготовке Отчета об оценке сторонних организациях и специалистах

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 источников 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.

1.5. Сертификация оценки.

Составивший представленный отчет оценщик удостоверяет правомерность следующих положений:

1.Оценщиком использованы только факты, соответствующие действительности, в пределах тех сведений, которыми он располагал на момент оценки.

2.Все материалы, выводы и заключения отчета действительны в пределах лимитирующих условий и ограничений, приведенных далее в отчете.

3.Оценщик не имеет никакой корыстной заинтересованности или зависимости от представленного им результата оценки.

4.Процедура оценки и содержание отчета соответствует Федеральному Закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», постановления правительства РФ, Минэкономки РФ, Госкомстата РФ, а также стандартам оценки.

1.6. Допущения, ограничения и пределы применения результата оценки Объекта

Нижеследующие Условия, допущения и ограничения являются неотъемлемой частью настоящего отчета.

1.6.1. Общие условия.

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу.

1.6.2. Общая цель отчета.

Настоящий отчет достоверен в полном объеме лишь в указанных в настоящем тексте целях. Понимается, что проведенный мною анализ и данные мной заключения не содержат полностью или частично предвзятые мнения.

1.6.3. Конфиденциальность.

Оценщик сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной от Заказчика или полученной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

1.6.4. Положения об ответственности.

Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований федеральных стандартов оценки. Оценщик выступал как независимый исполнитель. Размер вознаграждения не связан с выводами о стоимости оцениваемого объекта. Оценщик исходил из того, что предоставленная ему информация является точной и правдивой, и не проводил её проверки.

1.6.5. Описание имущества.

Я не принимаю на себя ответственности за описание правового состояния имущества. Имущественные права предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Я исходил из того, что существует полное соответствие правового положения собственности требованиям нормативных документов государственного и местного уровня, или такого рода несоответствия указаны, определены и рассмотрены в отчете.

1.6.6. Состав объекта оценки

В состав объекта оценки, согласно полученному от Заказчика заданию, входит жилая квартира №7, расположенная на втором этаже в трехэтажном кирпичном доме, расположенном по адресу: Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, общей площадью 49,1 м², 2016г. постройки.

1.7. Последовательность определения стоимости объекта

Последовательность определения стоимости Объекта заключается в выполнении следующих этапов проведения оценки Объекта:

- заключение Договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- установление количественных и качественных характеристик Объекта, в том числе сбор, обработка и анализ информации, необходимой для проведения оценки:
 - правоустанавливающих документов, сведений об обременении Объекта правами иных лиц;
 - информации о технических и эксплуатационных характеристиках Объекта;
 - иной информации, необходимой для установления количественных и качественных характеристик Объекта с целью определения его стоимости, а также другой информации (в том числе фотодокументов), связанной с Объектом;
- осмотр Объекта оценки, фотографирование (фотоматериалы по Объекту оценки представлены в соответствующем Приложении к Отчету);
- анализ рынка и сегмента, к которому относится Объект;
- применение подходов к оценке, выбор метода (методов) оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов;
- согласование (обобщение) результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости Объекта оценки;
- составление и передача Заказчику настоящего Отчета.

1.8. Перечень документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики Объекта оценки

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в таблице:

Документы, полученные от Заказчика

Таблица 4.

№п/п	Наименование, вид документа	Дата выдачи
1	Выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	27.02.2017г.
2	Кадастровый паспорт помещения №02/16/1-875564	06.12.2016г.
3	Технический паспорт жилого помещения (квартиры №7)	29.03.2016г.

1.9. Результаты анализа достаточности предоставленной правовой и технической информации

*Анализ достаточности представленной информации**Таблица 5.*

Перечень данных	Источники получения
Данные о правовом статусе	Предоставлены правоустанавливающие/правоподтверждающие (правоудостоверяющие) документы
Данные о местоположении	Адрес определен по документам, проверен при осмотре
Данные об окружении	По результатам осмотра
Технические характеристики	
- общая площадь;	Определены по документам технического учета и по результатам осмотра
-материал стен;	
-инженерные системы	
Рыночная информация	Проведен анализ рынка (см. далее в Отчете), подбор аналогов с известными характеристиками и ценами приведен далее в соответствующих разделах

Таким образом, можно сделать вывод, что информации, предоставленной Заказчиком, полученной в ходе осмотра и анализа рынка, достаточно для проведения оценки. Оценщик произвел осмотр оцениваемой квартиры и анализ данных, предоставленных Заказчиком, и составил мнение о количественных и качественных параметрах, а также о состоянии объекта.

1.10. Законы, Стандарты, нормативные акты, подходы и методы оценки Объекта, используемые при проведении оценки

1. Закон РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» в редакции Федерального закона от 27.07.2006 №157-ФЗ;

2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)» от 20 мая 2015 года №297.

3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)» от 20 мая 2015 года №298.

4. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» от 20 мая 2015 года №299.

5. Федеральный стандарт оценки «Определение кадастровой стоимости (ФСО №4)» от 22 октября 2010 года №508.

6. Федеральный стандарт оценки «Оценка недвижимости (ФСО №7)» от 25 сентября 2014 года №611.

7. Федеральный стандарт оценки «Оценка для целей залога (ФСО №9)» от 01 июня 2015 года №327.

При осуществлении оценочной деятельности используются следующие виды стоимости объекта оценки:

- рыночная стоимость;
- инвестиционная стоимость;
- ликвидационная стоимость;
- кадастровая стоимость.

Согласно Федеральному стандарту оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденному приказом Министерства экономического развития и торговли Российской Федерации от 20 мая 2015г. № 298, под рыночной стоимостью понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме. Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Рыночная стоимость определяется оценщиком, в частности, в следующих случаях:

- при изъятии имущества для государственных нужд;
- при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества;
- при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке;
- при определении стоимости неденежных вкладов в уставный (складочный) капитал;
- при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства;
- при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

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

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

При определении кадастровой стоимости объекта оценки определяется методами массовой оценки рыночная стоимость, установленная и утвержденная в соответствии с законодательством, регулирующим проведение кадастровой оценки. Кадастровая стоимость определяется оценщиком, в частности, для целей налогообложения.

К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Цена - это денежная сумма, запрашиваемая, предлагаемая или уплачиваемая участниками в результате совершенной или предполагаемой сделки.

Стоимость объекта оценки - это наиболее вероятная расчетная величина, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости согласно требованиям Федерального стандарта оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)»

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

Подход к оценке - это совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Метод проведения оценки объекта оценки - это последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке.

Дата определения стоимости объекта оценки (дата проведения оценки, дата оценки) - это дата по состоянию на которую определена стоимость объекта оценки.

Информация, о событиях произошедших после даты оценки, может быть использована для определения стоимости объекта оценки только для подтверждения тенденций, сложившихся на дату оценки, в том случае, когда такая информация соответствует сложившимся ожиданиям рынка на дату оценки.

Допущение – предположение, принимаемое как верное и касающееся фактов, условий или обстоятельств, связанных с объектом оценки или подходами к оценке, которые не требуют проверки оценщиком в процессе оценки

Объект-аналог - объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

При установлении затрат определяется денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

При определении наиболее эффективного использования объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

Проведение оценки включает следующие этапы:

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

Задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- а) объект оценки;
- б) права на объект оценки, учитываемые при определении стоимости объекта оценки;
- в) цель оценки;
- г) предполагаемое использование результатов оценки;
- д) вид стоимости;
- е) дата оценки;
- ж) допущения, на которых должна основываться оценка.
- з) иная информация, предусмотренная федеральными стандартами оценки;

1.11. Процедура оценки.

Процедура оценки включает в себя следующие шаги:

- определение проблемы;
- предварительный осмотр объекта и заключение договора на оценку;
- сбор и анализ данных;
- оценка земельного участка;
- применение трех подходов к оценке стоимости объекта;
- согласование результатов, полученных с помощью различных подходов;
- подготовка отчета и заключения об оценке;
- доклад об оценке.

1.12. Процесс оценки.

Оценка начинается с общего осмотра месторасположения объектов, их описания, определения состояния и выделения особенностей.

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

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 их подходов, но и цели и задачи оценки, предполагаемое использование результатов оценки, допущения, полноту и достоверность исходной информации. На основе указанных факторов обосновывается выбор подходов, используемых оценщиком

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик объекта. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из использованных методов и установить окончательную стоимость объекта собственности на основании данных того метода (или методов), которые представляются наиболее достоверными и надежными.

Оценщик вправе самостоятельно определять необходимость применения тех или иных подходов к оценке и конкретных методов оценки в рамках применения каждого из подходов.

1.12.1. Затратный подход.

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

Затратный подход преимущественно применяется в тех случаях, когда существует достоверная информация, позволяющая определить затраты на приобретение, воспроизводство либо замещение объекта оценки.

В рамках затратного подхода применяются различные методы, основанные на определении затрат на создание точной копии объекта оценки или объекта, имеющего аналогичные полезные свойства. Критерии признания объекта точной копией объекта оценки или объектом, имеющим сопоставимые полезные свойства, определяются федеральными стандартами оценки, устанавливающими требования к проведению оценки отдельных видов объектов оценки и (или) для специальных целей.

Для оценки рыночной стоимости земли применяют следующие методы:

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного

участка используются в методе остатка и методе выделения.

Метод сравнения продаж применяется при наличии информации о сделках купли-продажи. Он может применяться для оценки как фактически свободной, так и как будто свободной земли. После сбора рыночной информации и выбора единицы сравнения цены продаж сравнимых участков или земли корректируются по элементам сравнения.

Метод распределения основан на принципе баланса или вклада, который утверждает, что для каждого типа недвижимости существует нормальное соотношение между стоимостью земли и стоимостью построек. Данный метод не дает точного значения рыночной стоимости, но он может применяться для приближенной оценки в условиях недостаточной информации о продажах свободных участков земли.

Метод выделения является разновидностью метода распределения. Стоимость земли выделяется из стоимости собственности вычитанием стоимости улучшений с учетом их износа.

Метод разбивки на участки применяется в случаях, когда такая разбивка представляет наилучшее и наиболее эффективное использование земли. Стоимость земельного массива определяется чистой выручкой от продаж, т.е. разностью между потенциальной выручкой от продаж и суммой всех издержек на улучшения и устройство участков.

Техника остатка для земли применяется при отсутствии данных о продажах свободных участков земли. Метод применяется для оценки застроенных и незастроенных земельных участков. Условие применения метода - возможность застройки оцениваемого земельного участка улучшениями, приносящими доход.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- расчет стоимости воспроизводства или замещения улучшений, соответствующих наиболее эффективному использованию оцениваемого земельного участка;
- расчет чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени на основе рыночных ставок арендной платы;
- расчет чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения, за определенный период времени как произведения стоимости воспроизводства или замещения улучшений на соответствующий коэффициент капитализации доходов от улучшений;
- расчет величины земельной ренты как разности чистого операционного дохода от единого объекта недвижимости за определенный период времени и чистого операционного дохода, приходящегося на улучшения за соответствующий период времени;
- расчет рыночной стоимости земельного участка путем капитализации земельной ренты.

Чистый операционный доход равен разности действительного валового дохода и операционных расходов. При этом из действительного валового дохода вычитаются только те операционные расходы, которые, как правило, несет арендодатель.

Действительный валовой доход равен разности потенциального валового дохода и потерь от простаивающих помещений и потерь от неплатежей за аренду.

Потенциальный валовой доход равен доходу, который можно получить от сдачи всей площади единого объекта недвижимости в аренду при отсутствии потерь от невыплат арендной платы.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные – не зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости, переменные – зависящие от уровня запольняемости единого объекта недвижимости и расходы на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше чем срок использования улучшений в целом (далее - элементов с коротким сроком использования). В состав операционных расходов не входят амортизационные отчисления по недвижимости и расходы по обслуживанию долговых обязательств по недвижимости.

Расчет расходов на замещение элементов улучшений с коротким сроком использования производится путем деления суммы затрат на создание данных элементов улучшений на срок их использования. В процессе выполнения данных расчетов целесообразно учитывать возможность процентного наращивания денежных средств для замены элементов с коротким сроком использования.

Управленческие расходы включаются в состав операционных расходов независимо от того, кто управляет объектом недвижимости – собственник или управляющий.

При расчете коэффициента капитализации для улучшений земельного участка следует учитывать наиболее вероятный темп изменения дохода от улучшений и наиболее вероятное изменение стоимости улучшений (например, при уменьшении стоимости улучшений - учитывать возврат капитала, инвестированного в улучшения).

Расчет стоимости улучшений проводится с использованием справочников укрупненных показателей восстановительной стоимости строительства.

Определение износа

В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- внешний или экономический износ.

Для оценки накопленного износа в настоящем отчете применен метод разбивки. Метод разбивки заключается в учете всех видов износа, к которым относят:

- исправимый физический износ;
- неисправимый физический износ;
- исправимый функциональный износ;
- неисправимый функциональный износ;
- внешний (экономический) износ.

Под физическим износом конструкций, элемента, системы инженерного оборудования (далее системы), и здания в целом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и др.) в результате воздействия природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека. Физический износ на момент его оценки выражается соотношением стоимости объективно необходимых ремонтных мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента, системы, или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Физический износ зданий следует определять по формуле:

$$\Phi_3 = \sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} \cdot l_i, \text{ где}$$

Φ_3 - физический износ здания, %;

Φ_{ki} - физический износ отдельной конструкции, элемента или системы, %;

l_i - коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания;

n - число отдельных конструкций, элементов или систем в здании.

Доли восстановительной стоимости отдельных конструкций, элементов и систем в общей восстановительной стоимости здания, (в %) следует принимать по укрупненным показателям восстановительной стоимости жилых зданий, утвержденным в установленном порядке, а для конструкций, элементов и систем, не имеющих утвержденных показателей - по их сметной стоимости.

Неустранимый физический износ здания вызван естественным процессом старения строительных материалов, конструкций и инженерного оборудования. Данный вид износа рассчитывается от остаточной стоимости конструкций и элементов (за вычетом исправимого физического износа), пропорционально отношению фактических и нормативных

сроков службы конструкций и элементов. Фактические сроки эксплуатации конструкций и элементов определены момента ввода здания или проведения ремонта (замены). Нормативные сроки эксплуатации учтены для двух типов конструкций и элементов: долгоживущих и короткоживущих.

К долгоживущим элементам отнесены строительные конструкции, образующие несущий остов здания. Нормативный срок их эксплуатации совпадает с нормативным сроком эксплуатации здания в целом. Остальные конструкции и элементы здания отнесены к короткоживущим, которые должны неоднократно заменяться в течение срока общей эксплуатации здания. Нормативные сроки эксплуатации конструкций и элементов зданий назначены в соответствии с Приложением №3 «Минимальная продолжительность эффективной эксплуатации элементов зданий и объектов» ВСН-58-88 (Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий, объектов коммунального и социально-культурного назначения от 01.07.1989г.)

Функциональный износ

Величина функционального износа рассчитывается по формуле:

$$S_{\text{фи}} = S_0 (1 - I_{\text{физ.}}) + S_{0,\text{ДМ}} - B_{0\text{МАТ}} + (S_{1\text{СМР(Д)}} - S_{1\text{СМР(Н)}}) + (S_2 - S_3), \text{ где}$$

S_0 - восстановительная или замещающая стоимость технического элемента, имеющаяся в составе объекта;

$I_{\text{физ}}$ - физический износ элемента (в долях от восстановительной стоимости);

$S_{0,\text{ДМ}}$ - стоимость демонтажа имеющегося технического элемента;

$B_{0\text{МАТ}}$ - стоимость материалов после демонтажа (утилизационная стоимость);

$S_{1\text{СМР(Д)}}$, $S_{1\text{СМР(Н)}}$ - стоимость строительно-монтажных работ в условиях действующего производства и нового строительства;

S_2 - экономические потери от отсутствующих, но необходимых элементов;

S_3 - возможные экономические выгоды от использования сверхулучшений.

Внешний износ

Внешний износ вызывается изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий. Высокий уровень инфляции приводит к снижению рыночной стоимости по сравнению с ценой готовых зданий.

1.12.2. Сравнительный подход.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки, основанных на получении стоимости объекта оценки путем сравнения оцениваемого объекта с объектами-аналогами. Сравнительный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов. При этом могут применяться как цены реальных сделок, так и цены предложений.

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

Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен:

а) выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единиц сравнения должен быть обоснован оценщиком. Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения;

б) скорректировать значения единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения в зависимости от соотношения характеристик объекта оценки и аналогов по данному элементу сравнения. При внесении корректировок оценщик должен ввести и обосновать шкалу корректировок и привести объяснение того, при каких условиях

значения введенных корректировок будут иными. Шкала и процедура корректирования единицы сравнения не должны меняться от одного объекта-аналога к другому;

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

Подход основывается на посылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что этот метод базируется на принципе замещения. В основе его лежит предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на продажу недвижимость заплатит не большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

Подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходных с оцениваемым. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цены можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта.

1.12.3. Доходный подход.

Доходный подход рекомендуется применять, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы.

В рамках доходного подхода применяются различные методы, основанные на дисконтировании денежных потоков и капитализации дохода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;

б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;

в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;

г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

В доходном подходе используются прямая капитализация и капитализация по норме отдачи на капитал.

В методе прямой капитализации для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа данных о коэффициентах капитализации доходов активов, аналогичных оцениваемому активу. Метод прямой капитализации применим для оценки действующих активов, используемых наиболее эффективным образом и не требующих на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал – метод оценки рыночной стоимости доходного актива, основанный на преобразовании всех денежных потоков, которые он генерирует в процессе оставшейся экономической жизни, в стоимость путем дисконтирования их на дату оценки с использованием нормы отдачи на капитал, извлекаемый из рынка альтернативных по уровню рисков инвестиций.

Метод капитализации по норме отдачи на капитал имеет две разновидности: метод анализа дисконтированных денежных потоков и метод капитализации по расчетным моделям.

Метод анализа дисконтированных денежных потоков позволяет учесть любую динамику изменения доходов и расходов, а метод капитализации по расчетным моделям используется для потока доходов, тенденции изменения которого является предсказуемой и может быть описана некоторой математической моделью.

Основные этапы оценки при данном методе:

1) оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок на рынке аренды для сравнимых объектов, на основе реконструированного отчета о доходах и расходах, на основе расчетной величины ожидаемого годового чистого дохода от основных и дополнительных видов деятельности, реализуемых на данном объекте;

2) потери от загрузки и невзысканные арендные платежи оцениваются на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом;

3) расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и(или) типичных издержек на данном рынке. Расчетная величина вычитается из действительного валового дохода. В статью издержек включаются ипотечные платежи, проценты и амортизационные отчисления;

4) полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость специальными методами.

1.12.4. Согласование результатов оценки

Оценщик для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. Согласование должно содержать описание процедуры согласования результатов оценки и выводы, полученные на основании проведенных расчетов по различным подходам, а также при использовании разных методов в рамках применения каждого подхода, с целью определения итоговой величины стоимости, либо признание в качестве итоговой величины стоимости результата одного из подходов. В случае использования нескольких подходов к оценке, а также использования в рамках какого-либо из подходов к оценке нескольких методов оценки выполняется предварительное согласование их результатов с целью получения промежуточного результата оценки объекта оценки данным подходом. При согласовании существенно отличающихся промежуточных результатов оценки, полученных различными подходами или методами, в отчете необходимо отразить проведенный анализ и установленную причину расхождений. Существенным признается такое отличие, при котором результат, полученный при применении одного подхода (метода), находится вне границ определенного и обоснованного оценщиком диапазона стоимости, полученного при применении другого подхода (методов). После проведения процедуры согласования оценщик, помимо указания в отчете об оценке итоговой величины стоимости объекта оценки, имеет право приводить свое суждение о возможных границах интервала, в котором, по его мнению, может находиться эта стоимость, если в задании на оценку не указано иное. Итоговая величина стоимости может быть представлена в виде конкретного числа с округлением по математическим правилам округления, либо в виде интервала значений, если такое представление предусмотрено законодательством РФ или заданием на оценку.

2. АНАЛИЗ РАЙОНА

2.1. Анализ местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект расположен в Уфимском районе РБ, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.

Республика Башкортостан в составе Российской Федерации образована 23 марта 1919 года. Республика расположена в южной части Уральских гор, на границе Европы и

Азии. Её площадь – 143,6 тыс.км², что составляет 0,8% территории Российской Федерации. Протяженность с запада на восток 430 км, с юга на север – 550 км. Граничит с республиками Татарстан, Удмуртия, Пермской, Свердловской, Челябинской, Оренбургской областями.



В республике проживает 4102,9 тыс. человек, из которых 75,0% горожане. Плотность населения на 1 км² составляет 28 человек при 8,7 по России. В республике проживают представители более 30 национальностей. Наиболее многочисленны русские – 39,3% общей численности жителей РБ, татары – 28,4%, башкиры – 21,9%. В составе республики 54 района и 21 городов, 40 поселков городского типа, 4674 сельских населённых пунктов. РБ входит в хорошо заселённую и освоенную зону страны. По территории проходят важнейшие железнодорожные, трубопроводные и автомобильные магистрали, связывающие европейскую часть РФ с Уралом и Сибирью. На территории республики расположены г. Уфа – столица республики с населением 1106,6 тыс. человек, Стерлитамак (277,0 тыс.

тыс. человек), Салават (154,6 тыс. человек), Нефтекамск (135,9 тыс. человек), Октябрьский (112,2 тыс. человек.).

Республика Башкортостан характеризуется многообразием природных условий и ресурсов. Рельеф разнообразен по форме и происхождению. На территории Республики Башкортостан формируется континентальный климат с теплым летом и продолжительной, холодной зимой, обуславливаемый годовым ходом солнечной радиации, изменением радиационных свойств подстилающей поверхности в течении года и циркуляционными процессами. Число солнечных дней в году составляет 287 – 261. На территории РБ среднегодовая температура воздуха от 0,3 до 2,8 град.С. В Башкортостане насчитывается около 13 тыс. рек общей протяженностью свыше 57 тыс. км. В бассейне реки Белая насчитывается свыше 2,7 тыс. озёр, прудов и водохранилищ общей площадью 427 кв. км. Из них 98,3% приходится на малые водоёмы. Почвы Башкортостана характеризуются высоким содержанием и слабой подвижностью гумуса, укороченностью генетического профиля, пониженной биологической активностью, тяжелым механическим составом, карбонатностью почвообразующих пород. Растительность Башкортостана разнообразна. Леса представлены преимущественно широколиственными листопадными сообществами с преобладанием дуба, липы, ильма, осины. В травяном покрове преобладают сныть, чина весенняя, ясменник пахучий, копытень, звездчатка злаковая, вишня кустарниковая, вейник наземный, миндаль-бобовик и др. Для подлеска широколиственных лесов характерны орешник, бересклет, рябина. Хвойные леса формируются из сосны, ели и пихты, под пологом которых развивается покров из брусники, черники. Имеются также в небольшом количестве степи, луга, болота. На территории республики открытые пространства населяют сурок, тушканчик, заяц-русак, степной хорек, серая куропатка, полевой жаворонок, леса – медведь, рысь, куница, бурндук, белка, рябчик, водоемы – бобр, выдра, ондатра, утки, чайки, поганки, болотная черепаха, хариус, подуст, стерлядь, карась, линь.

Республика является одним из богатейших по природным ресурсам регионом России, что обусловлено разнообразием геоструктурных зон Урала и Приуралья. На территории республики учтено более 3 тыс. месторождений и проявлений полезных ископаемых, в том числе порядка 200 нефтяных и газоконденсатных, около 10 – бурого угля, 15 – медноколчеданных руд, 20 – железных руд, 50 – россыпного и рудного золота. Имеются также месторождения каменного угля, бокситов, марганца, хромитов, флюоритов, баритов, каменной соли, фосфоритов, известняков, доломитов, магнезитов, гипса, талька, кирпичных и огнеупорных глин, пироксилитов, цеолитов, облицовочных и поделочных камней,

песчано-гравийной смеси, кварцевых и строительных песков, торфа, сапропеля, подземных пресных и минерализованных вод. Имеются перспективные выявления месторождений медной и платиновой группы и алмазов. Обеспеченность действующих добывающих предприятий разведанными запасами полезных ископаемых составляет: по нефти и газу – 15 лет, медноколчеданным рудам – до 40 лет, рудному золоту – до 23 лет.

Оцениваемая квартира расположена в микрорайоне «СПУТНИК», который является продолжением с. Чесноковка Уфимского района Республики Башкортостан.



Уфимский район расположен в центральной части Республики Башкортостан, у слияния рек Уфы, Уршака, Демы и Белой. Образован Постановлением Президиума ЦИК и Совнаркома БАССР 20 августа 1930 года на территории Уфимского уезда. Расположение районного центра – городской округ г. Уфа. На севере район граничит с Благовещенским, на востоке – с Иглинским, на юге – с Кармаскалинским, на западе, юго-западе – с Чишминским, на северо-западе – с Кушнаренковским районами. Протяженность района с севера на юг и с запада на восток почти одинакова и составляет 62- 65 км.

Территория Уфимского района представляет собой холмистую равнину с наибольшей высотой 246 м. Общая численность населения района – 53 тыс. человек. На территории района 19 сельских поселений, 88 населенных пунктов. Наиболее крупные из них – Авдон (5,1 тыс. чел.), Михайловка (4,2 тыс. чел.), Дмитриевка (3,9 тыс. чел.), Алексеевка (3,6 тыс. чел.). Большую часть населения составляют русские (54,9%), татары (28,4%), башкиры (8,3%). Среди других национальностей представлены чуваша, украинцы, мордва.

В районе действуют 569 хозяйствующих субъектов, из них в промышленности – 78, в сельском хозяйстве – 90, строительстве – 79, торговле и общепите – 136.

Климат континентальный. Сравнительно жаркое лето, холодная и снежная зима, значительные суточные колебания температуры. В год выпадает 450 мм осадков. Максимум температур до +33 градусов, минимум - 40 градусов ниже нуля. Наибольшая относительная влажность воздуха отмечена в ноябре-марте (75-80 %) , наименьшая – в апреле-июне.

Общая площадь земель в административных границах Уфимского района составляет 159 877 га, в том числе сельскохозяйственных угодий 108 637 га, из них пашни – 69 942 га, под водными объектами – 5 613 га, площадь лесов – 30 011 га.

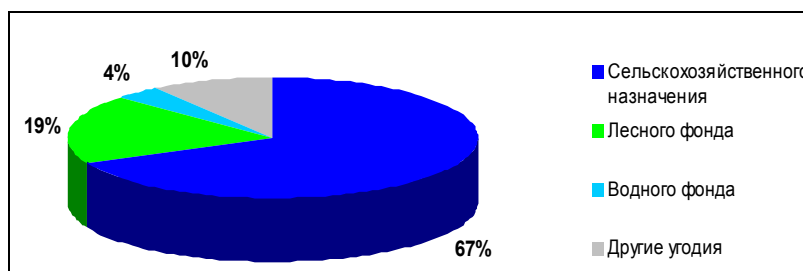


Диаграмма. 1. Удельный вес категорий земель в общей площади.

Исторически в районе занимаются выращиванием зерновых культур, овощей и картофеля, подсолнечника. Эти культуры позволяли получать высокие доходы с 1 гектара и обеспечивали высокую занятость сельского населения. Сельскохозяйственные угодья, в том числе пашня района имеют высокий биологический потенциал, в составе почвы преобладают выщелоченные и типичные черноземы - 58,2 %, серые-лесные - 19,0 %, пойменные - 13,9%, прочие – 9,8 %.

Уфимский район находится в зоне неустойчивого земледелия, из-за значительных перепадов температурного режима и влажности, возвратных холодов в особо значимые

периоды для вегетации сельскохозяйственных культур, как весна и лето. Этим обусловлены изменения уровня производства сельскохозяйственных культур по отдельным годам, и является сдерживающим фактором увеличения валовых сборов при других благоприятных условиях. По объемам посевных площадей наибольший удельный вес в 2009 году занимали следующие культуры: зерновые культуры – 46,1%, кормовые культуры – 34,3%, технические культуры (подсолнечник) – 3%, картофель – 4,6%, овощи – 1,8 %.

В настоящее время производство продукции растениеводства является внутренним «финансовым» донором сельского хозяйства, позволяющим поддерживать общую положительную рентабельность производства.

Район богат природными растительными и минеральными ресурсами и располагает благоприятными почвенно-климатическими условиями для животноводства и овощеводства:

- месторождения подземных вод питьевых в количестве 7 ед. (п. Геофизик скважина №2, база «Восход» скважина №1, с. Дмитриевка. скв.№3, п. Подымалово, с. Дмитриевка, «Волковские 1-5»);

- месторождения подземных вод технических в количестве 21 ед. («Покровский водозабор», скважина №186К, скважины №17171, №73409, №41237 птицефабрика «Уфимская», 5 скв., скважина №1, №2, №2691, №148, скважины 1В, №2В, №144, №3В, №55861/1, №55862/2, водозабор «Скважина № 169, скважина № 1в);

- месторождение подземных минеральных вод в количестве 1 ед. (скважина № 175/92);

- месторождение подземных пресных вод - в количестве 3 ед. (водозабор ОАО ПТФ «Башкирская», водозабор совхоз Алексеевский», водозабор Уфимского комбината хлебопродуктов);

- месторождения нефти в количестве 8 ед. (Бекетовское, Алаторское, Уфимское, Блохинское, Сергеевское, Ахметовское, Узыбашевское, Шакшинское);

- месторождение песчано-гравийных смесей в количестве 1 ед. («Кварц»);

- месторождения гравия, песка в количестве 4 ед. (Вотикеевское, Чесноковское, Шакшинское (участок Богородский)), Чесноковское, Верхнее-Уршакское;

- месторождения глины кирпичной и керамзитовой в количестве 5 ед. (Касимовское, Шакшинское (северная часть восточного участка), Курочкинское, Уфимское, Шакшинское (западный и южный участки)).

В последние годы происходит снижение уровня гумуса в составе основных видов почв. Это связано с уменьшением количества органических удобрений вносимых в почву и усилением интенсивности ведения сельскохозяйственного производства. Для формирования бездефицитного баланса гумуса необходимо сочетание интенсивного ведения производства с широким внедрением мероприятий по охране почв. Главным звеном этой работы должно стать рациональное использование земельного фонда, которое включает введение и освоение севооборотов, систему обработки почв, борьбу с эрозией почв, мелиорацию, систему внесения удобрений, агротехнические и биологические меры борьбы с вредителями и болезнями, правильную организацию семеноводства.

Лесами покрыто 18,8% площади района и составляет 30,011 тыс. га. Площадь заповедных полос лесов, защищающих нерестилища ценных промысловых рыб, составляет 524 га, опушки вдоль дорог – 11 га, леса научного и исторического значения -199 га, леса вокруг лагерей отдыха 457 га. Из общего объема лесов: 14 % - твердолиственные породы, 86 % -мягколиственные.

На территории района расположены объекты подземных и поверхностных вод, в частности:

- подземные воды – Карашидинский участок у д.Ново-Карашиды – 7 тыс. м. куб. в сутки;

- поверхностные воды – 5 613 га, из них 3 062 га – земли водного фонда реки: Белая, Уфа, Дема, Уршак, Берсувань, Кармасан, Сикияз, Шакша, Юрмашка. Воды этих рек пригодны для хозяйственно-бытовых нужд. Озера расположены по поймам рек.

Уфимский район занимает узловое положение в транспортной сети республики. Его территорию пересекает электрифицированная Сибирская железнодорожная магистраль, на которой расположен ряд крупных населенных пунктов: железнодорожная станция «Юматово», деревни Юматово, Кириллово, село Жуково. По рекам Белой и Уфе осуществляется судоходство. Проходят автомобильные дороги: Самара- Уфа- Челябинск, Уфа- Оренбург, Уфа- Янаул, Уфа- Казань. Здесь сходятся нефтепроводы основных нефтепромыслов Башкортостана.

Административным центром Уфимского района является город Уфа.

Село Чесноковка относится к Чесноковскому сельсовету Уфимского района РБ. Административным центром сельского совета является село Чесноковка.

Сельское поселение Чесноковский сельсовет расположено в южной части Уфимского района, граничит с Zubовским, Булгаковским, Русско-Юрмашеским сельсоветами и южными окраинами г. Уфы. Общая площадь территории сельского поселения 16,01 кв. км. По состоянию на 01.01.2010 года численность населения составляет 4310 чел., в т.ч.

- с. Чесноковка – 3333;
- д. Геофизиков – 509;
- д. Загорский – 272;
- д. Торфяной – 196;

Село Чесноковка известно с 1584 г. Село входило во владения Успенского мужского монастыря. В 1647 году в нем было 29 дворов с населением 81 человек. Позднее село переименовали в Вознесенское, а затем вновь вернули название Чесноковка, по фамилии первого поселенца. В 1773-1775 годах село являлось крупным центром восставших на территории Приуралья и Западной Сибири в ходе крестьянской войны под руководством Е.И. Пугачева.

Село расположено в 12 км от районного центра г. Уфы, в 8 км от железнодорожной станции Уршак. В селе имеются школа, детсад, клуб, магазины. В селе расположены Уфимская районная ветеринарная станция, Чесноковский детский дом, ГУП «Башагро-продукт», несколько ООО.

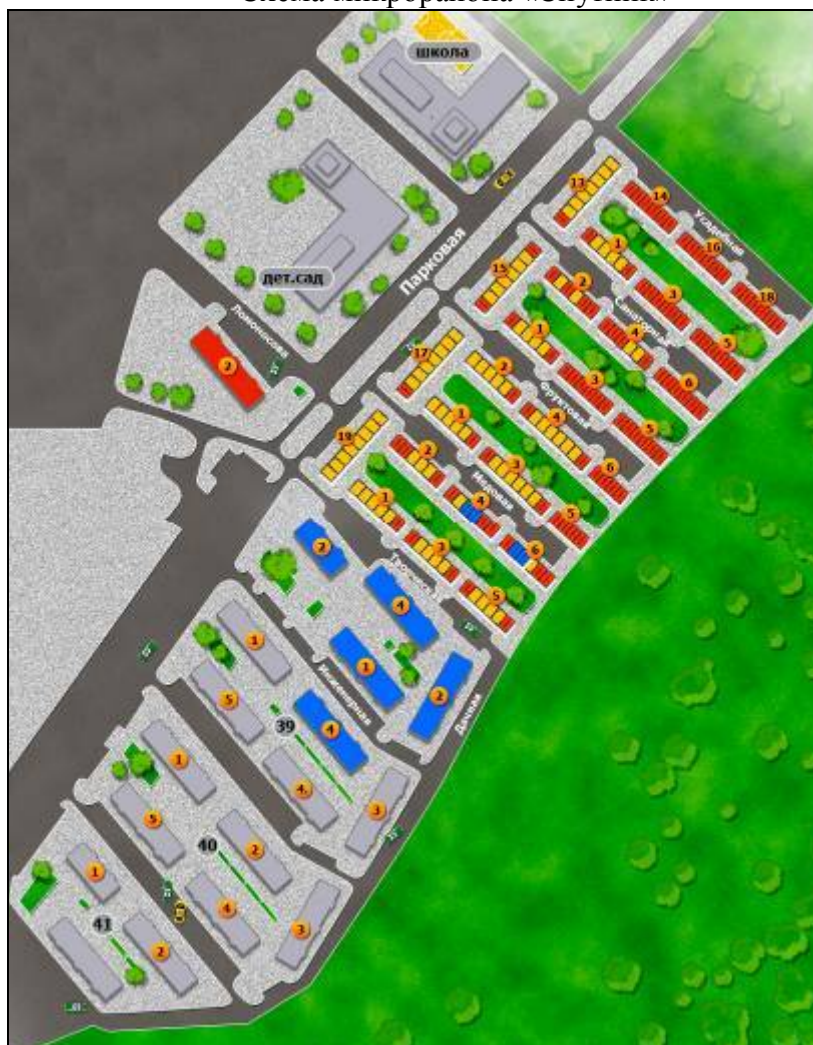
Микрорайон «СПУТНИК» является продолжением с. Чесноковка Уфимского района Республики Башкортостан. Это один из крупнейших проектов по комплексной застройке в пригороде Уфы в экологически чистой зоне в 11 км от центра мегаполиса. Микрорайон расположен вдоль автотрассы Уфа-Аэропорт (продолжение проспекта Салавата Юлаева), что обеспечивает отличное транспортное сообщение с городом.

Проектом предусмотрено наличие централизованной системы энергоснабжения, газоснабжения, водоснабжения и водоотведения, а также проведение благоустройства микрорайона: асфальтирование дорог и тротуаров, озеленение и т.д.

Имеется возможность подключения каждой квартиры к оптоволоконной сети компании «Уфанет».

Жителям микрорайона «Спутник» предлагается полный спектр услуг, обязательных для современного жилья: планируется строительство спортивного комплекса, семейного ресторана, парковой зоны с искусственным водоемом, продовольственных магазинов шаговой доступности (уже построен магазин «Байрам»), предприятия бытового обслуживания, и другие объекты. Для маленьких жителей микрорайона созданы детские площадки, планируется строительство двух детских садов на 110 мест каждый и школы на 640 учащихся.

Схема микрорайона «Спутник»



Характеристика местоположения объекта оценки

Округ, микрорайон	«Спутник»
Местоположение в микрорайоне	Восточная часть района
Преобладающая застройка района	Многоквартирные жилые дома
Транспортная доступность	250 м от остановки маршрутного автобуса
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Удовлетворительная
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км).	Магазины
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Удовлетворительная. Район с недостаточно развитой инфраструктурой
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Объекты транспортной инфраструктуры микрорайона	Автобусные маршруты
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Местоположение объекта на карте города приведено в приложениях к Отчёту

2.2. Анализ рынка жилой недвижимости

2.2.1. Рынок недвижимости Российской Федерации

Спрос со стороны потребителей на высококачественную недвижимость для проживания в России постоянно растет. Люди все больше хотят жить в красивых новостройках с качественными и современными коммуникациями, построенными с учетом всех современных стандартов. Ради удовлетворения своих желаний они готовы вкладывать деньги в возведение нового жилья даже на ранних этапах строительства. Такой формат инвестиций, конечно же, подвергнут рискам, которые заключаются в обмане недобросовестными застройщиками принимающих соучастие в долевом строительстве. По данным российской статистики в данный момент обманутые участники коллективного строительства есть в каждом регионе страны. В «замороженном» состоянии находится около 800 объектов. А ведь на долю коллективного строительства приходится половина объема жилыхстроек России. Благодаря такому формату покупки жилья в стране каждый год появляется около 30 млн. кв. м. новых квартир. Самым перспективным направлением формирования жилищного строительства является возведение мини-городов вокруг мегаполисов. Такой формат жилого комплекса занимает как минимум 150 гектаров и способен обеспечить жильем 20-30 тысяч человек. Такое строительство становится возможным вследствие сотрудничества частных компаний с государством, для такого типа жилых комплексов нужно и развитие хорошей инфраструктуры вокруг них.

Резкая девальвация рубля в 2016 году привела к тому, что на российском рынке недвижимости стало бессмысленно учитывать и сравнивать цены на квадратные метры жилья в российских рублях. Поэтому, большинство риэлторов начали пересчитывать стоимость жилой площади в долларах США, это касается и динамики изменения рынка недвижимости в целом.

В первом полугодии 2016 года наступила некоторая стабилизация, цены на квартиры в долларах практически не изменились по сравнению с прошлым годом. Лидирует по дороговизне жилой недвижимости, как и прежде, Москва, здесь средняя цена квадратного метра не опускается ниже 2000 долларов, на втором месте – Санкт-Петербург, где жилье можно приобрести в среднем из расчета 1000 долларов за 1 кв. м. В остальной России, за исключением курортного Сочи, дальневосточных Владивостока и Хабаровска, а также города нефтяников - Тюмени, цены держатся в пределах 400-700 долларов за кв. м. жилья.

Стоимости квадратного метра жилья в крупных городах России в 2016 году

Таблица 8

Города Российской Федерации	Цена 1 кв.м. жилья, \$	Города Российской Федерации	Цена 1 кв.м. жилья, \$
Москва	2249	Мурманск	396
Санкт – Петербург	1065	Нижний Новгород	652
Архангельск	510	Новосибирск	574
Астрахань	434	Орел	407
Белгород	523	Омск	402
Брянск	374	Пенза	401
Великий Новгород	477	Пермь	459
Владимир	476	Псков	393
Владивосток	974	Ростов –на -Дону	626
Волгоград	537	Рязань	430
Вологда	501	Самара	570
Воронеж	490	Саратов	377
Екатеринбург	662	Смоленск	416
Иваново	360	Ставрополь	449
Иркутск	579	Сочи	944
Казань	543	Тамбов	359

Калининград	700	Тверь	519
Калуга	621	Тольятти	420
Кемерово	641	Томск	426
Киров	381	Тула	500
Кострома	429	Тюмень	803
Краснодар	541	Ульяновск	374
Красноярск	552	Уфа	602
Курган	467	Хабаровск	768
Курск	340	Чита	428
Липецк	472	Челябинск	405
Магадан	355	Ярославль	503

2016 год для рынка недвижимости оказался неожиданно противоречивым: падение доходов населения и рекордные объемы ипотеки, банкротства застройщиков и массовая выдача разрешений на строительство. Официальный уровень инфляции сократился более чем вдвое: 5,4% в 2016 году против 12,9% в 2015 году. Подешевели ипотечные кредиты для физических лиц с 12,3-14,7% в 2015 году до 12,1-13,1% в 2016 году. Пик ипотечного кредитования пришелся на декабрь: за месяц было выдано свыше 760 тыс. кредитов. По итогам года отмечено снижение спроса на 20–25%. Основной причиной называют значительное уменьшение доходов населения. Особенно сильно продавцы недвижимости ощутили это в конце весны и осенью. Наибольшее снижение наблюдалось в мае и сентябре-октябре.

При снижении спроса предложение не стало меньше. По итогам года произошло увеличение объема предложения на 7,5% по сравнению с 2015 годом. В 2016 году было выдано рекордное количество разрешений на строительство, то есть в ближайшее время количество предложений на рынке будет продолжать увеличиваться.

В 2016 г. после пятилетнего периода (2011-2015 гг.) бурного роста ввода жилья произошло снижение ввода, при этом годовая динамика вводов в сегменте индивидуального домостроения оказалась наихудшей с начала 2000-х годов. Снизилось и предложение нового жилья в индустриальном сегменте. Также впервые с 2011 г. Росстатом зафиксировано падение среднего индекса цен на жилищном рынке. Спрос на жилье в 2016 г. из-за продолжающегося снижения реальных доходов населения сложился ниже уровня 2014 г., но, судя по данным Банка России о масштабах ипотечного кредитования, превысил показатели 2015 г. на 26-30% в основном благодаря государственной программе льготной ипотеки. Чем ещё данная программа поддержала рынок жилья в 2016 г.

По предварительным данным Росстата, в 2016 г. ввод жилья составил 79,8 млн. кв. м, не дотянув до абсолютно рекордных показателей предыдущих двух лет соответственно 6,5% и 5,2%. При этом общее количество построенных в 2016 г. квартир (1156,5 тыс.) снизилось по сравнению с 2015 г. лишь на 1,1%, а относительно 2014 г. выросло на 7,1%. То есть наблюдалось уменьшение средней площади новой квартиры с 75 кв. м в 2014 г. до 69 кв. м в прошедшем году (а в 2000-е годы средний размер нового жилья составлял 84 кв. м). Это связано как с опережающим ростом числа однокомнатных квартир в новых многоквартирных домах (с 20% в 2001 г. до 43% в 2015 г.), так и с сокращением ввода жилья, построенного населением, и площади индивидуальных домов в 2015-2016 гг. В 2016 г. в сегменте индивидуального домостроения введено 31 млн.кв.м жилья – на 12% ниже показателя 2015 г., тогда как в 2015 г. снижение было менее 3%. Таким образом, устойчивая тенденция роста ввода жилья населением, наблюдавшаяся в 2001-2014 гг. (за исключением 2010 г.), в 2015г. сменилась на противоположную. При этом 2016 г. показал абсолютно худшую годовую динамику, а удельный вес жилых домов населения в общем вводе упал до минимума с начала 2000-х годов.

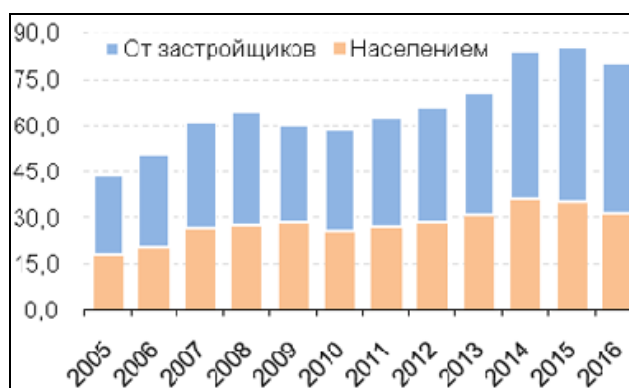


Диаграмма. 1. Ввод в действие жилых домов, млн.кв.м..

В сегменте индустриального домостроения в течение 2016 г. также наблюдалось отставание вводов от уровня 2015 г. В поддержании динамики вводов жилья, выведенного на рынок компаниями-застройщиками, решающую роль сыграла государственная программа льготной ипотеки.

Программа, стартовавшая в марте (а фактически, в апреле 2015 г.), предусматривала предоставление кредитов населению для приобретения жилья эконом-класса в новостройках у застройщиков-юридических лиц по ставке не выше 12% годовых. В результате существенная часть нуждающихся в жилье россиян в условиях продолжающегося кризиса и падения реальных доходов предпочли недорогую и небольшую квартиру (средней стоимостью 2,9 млн. руб. и средней площадью 50 кв. м) строительству собственного дома.

Так, по данным Минфина, за весь срок реализации программы льготной ипотеки (по декабрь 2016 г. включительно) населением было приобретено почти 25,7 млн. кв. м жилья, в том числе за 2016 г. – 15,1 млн. кв. м (соответственно 29% и 31% от объема индустриальных вводов). А число заёмщиков, получивших кредиты в рамках программы, превысило полмиллиона человек (в том числе в 2016г. – 300 тыс.). Сопоставление с данными Банка России о количестве и объемах, выданных за весь срок реализации программы рублёвых ипотечных кредитов показывает, что вклад программы льготной ипотеки составил соответственно 36% и 38%.

В целом же рынок ипотечного кредитования продемонстрировал в 2016 г. высокие темпы. По сравнению с 2015 г. на 26% выросло количество выданных кредитов, вплотную приблизившись к 900 тыс., на 30% увеличился объем кредитования, преодолев порог в 1,5 трлн. руб. Но восстановление рынка после более чем 30%-го падения в 2015 г. было неполным, и до рекордных показателей 2014 г. (достигнутых, правда, благодаря ажиотажному спросу на фоне начинающегося в стране кризиса) спрос на ипотечные кредиты в 2016 г. не дотянул 13-14%.

Программа льготной ипотеки способствовала и снижению процентной ставки по рублёвым кредитам. До начала реализации программы (в феврале-марте 2015 г.) средняя ставка по выданным с начала года кредитам достигала 14,5% годовых, а по итогам ноября 2016 г. снизилась до 12,6%. По кредитам, выданным с начала месяца (в период с марта 2015 г. по ноябрь 2016 г.), падение было ещё заметнее: с 14,7% до 12,2% (рис. 2). При этом средняя за весь период действия программы ставка сложилась на уровне 11,5%.

Программа льготной ипотеки оказала поддержку и ценам на первичном рынке жилья. Так, средняя рыночная цена 1 кв. м на первичном рынке в целом за период действия программы, согласно нашим расчётам на основе данных Росстата, составила 52,6 тыс. руб. (в том числе в 2016 г. – 53,2 тыс. руб.). А средняя цена 1 кв. м в рамках программы, по данным Минфина, – соответственно 57,5 и 58,7 тыс. руб., то есть превышала среднерыночную на 9-10%. В результате темпы падения цен на первичном рынке в целом ока-

зались заметно ниже показателей вторичного рынка, что способствовало удержанию динамики вводов жилья в сегменте индустриального домостроения в 2016г. от более глубокого падения.

Программа льготной ипотеки завершилась в декабре 2016 г., оказав существенную поддержку рынку жилья. При этом на фоне продолжающегося падения реальных доходов населения и уменьшения потенциала предложения нового жилья в силу сокращения объемов незавершенного строительства и инвестиций в жилища перспективы развития жилищного рынка в 2017 г. не могут не вызывать опасений.

Наиболее значимые тенденции, сформировавшиеся на рынке жилья в 2016г.:

- максимальное с начала 2000-х годов сокращение вводов индивидуального жилья в результате продолжающегося падения платёжеспособности населения;
- усиление структурного сдвига в предложении нового жилья в пользу сегмента индустриального домостроения, где предлагались относительно более дешёвые способы решения жилищной проблемы, в том числе благодаря государственной программе поддержки ипотечного кредитования;
- увеличение вклада программы льготной ипотеки в стимулирование спроса населения на жилищные кредиты, снижение процентной ставки по ипотечным кредитам и замедление падения цен на первичном рынке жилья;
- максимальные с 2011 г. темпы снижения цен на вторичном рынке жилья.

Динамика цены предложения квартир на продажу и аренду по России

Несмотря на то, что доходы населения за прошлый год существенно снизились, средняя стоимость сделки на первичном рынке в 2016 году увеличились. Это произошло за счет того, что в 2014-2015 годах основной целью покупателя было сэкономить. Кроме того, люди неохотно кредитовались. Начался кризис, многие решили вложить свои накопления в недвижимость, но не хотели брать ипотеку и потому искали предложения четко под имеющийся бюджет. В 2016 году произошло увеличение доли ипотечных сделок, рост предложения в уже сданных домах, рост бюджетных новостроек, сокращение средних площадей квартир. Кроме того, все больше покупателей отдают предпочтение новостройкам.

Цены на первичном рынке. Наблюдаются незначительные изменения в стоимости квадратного метра в 2016 году по сравнению с 2015 годом. Средняя стоимость квадратного метра в Москве в декабре 2016 года составила 205738 рублей, в Санкт-Петербурге 103811 рублей, Сочи 84828 рублей.

Самые дешевые квартиры по цене кв.м. в городах Магнитогорск (31355 руб./кв.м), Саратов (32706 руб./кв.м), Брянск (33804 руб./кв.м), Ставрополь (34933 руб./кв.м).

Средняя цена увеличилась в 26 городах из рассмотренных 58, уменьшилась в 32 городах. Увеличились цены в Сочи (15,2%), Магнитогорске (13,6%), Казани (10,5%), Кемерове (8,0%), Туле (7,4%). Заметно снизились цены в Краснодаре (-16,7%), Нижнем Тагиле (-15,3%), Саранске (-15,1%), Оренбурге (-13,7%), Липецке (-13,5%), Москве (-12,75%).

Цены на продажу первичных квартир в 2016г.

Таблица 9.

Регион	Средняя цена, руб./кв.м	Прирост за год, %	Средняя цена квартиры, руб.	Прирост за год, %
Москва	205738	-8,4	10621810	-12,7
Санкт-Петербург	103811	2,2	6965871	2,8
Сочи	84828	13,3	5881112	15,2
Владивосток	82396	0,3	4190564	-8,0
Московская область	82191	6,7	4281531	3,2
Екатеринбург	68787	-0,5	3800269	-1,1
Хабаровск	68467	-8,1	3799019	-7,1
Казань	65467	8,9	4001829	10,5

Нижний Новгород	64783	-5,5	3985658	-8,8
Белгород	61151	-1,6	3901162	4,6
Архангельск	60098	12,3	3370514	6,6
Ростов на Дону	58039	1,7	2971865	-3,9
Тюмень	58004	-10,5	3031051	-3,0
Уфа	57181	2,5	3621939	-0,5
Чита	56341	-3,4	3899666	0,6
Калининград	55718	1,9	3219728	4,4
Пермь	52941	1,5	2687552	-5,3
Самара	51569	-1,0	3339862	0,3
Калуга	49132	-2,2	2790352	1,4
Иркутск	49088	-2,4	2601037	-6,4
Тула	48540	2,1	2968984	7,4
Ярославль	48041	-1,2	2846184	-0,7
Красноярск	47361	-4,3	2476106	-7,6
Саранск	47001	-9,5	2410909	-15,1
Томск	46168	7,4	2244784	7,2
Тверь	45470	-0,9	2570126	1,0
Ижевск	45140	-2,4	2239798	4,7
Краснодар	44785	-12,5	2556440	-16,7
Астрахань	44688	-0,5	3296281	6,8
Смоленск	43756	-3,9	2686209	-4,9
Воронеж	42781	-5,4	2567197	-9,4
Иваново	42634	6,0	2518096	0,5
Кемерово	42123	11,7	2160501	8,0
Чебоксары	41886	-4,0	2470316	4,9
Волгоград	41534	-1,7	2534548	-1,4
Пенза	41523	-8,0	2403365	0,3
Барнаул	40963	-4,3	2249274	-7,8
Тольятти	40506	-4,6	3057298	-1,9
Владимир	40491	-2,6	2192629	-5,2
Челябинск	40403	-4,5	2052421	-4,1

Цены на вторичном рынке. Периоды роста и падения средней цены предложения на вторичном рынке регулярно чередовались в течение года. В первом квартале 2016 года отмечен небольшой рост (+0,6%) цены предложения по России, однако во втором квартале цены упали на 3,7%, в третьем – незначительно увеличились (+0,3%). По итогам года средняя цена предложения уменьшилась на 3,7%. Поквартальное снижение цены за два года (по сравнению с IV кварталом 2014 года) составило 6%, за три года (при сравнении с IV кварталом 2013 года) – 0,8%.

Скидки на вторичном рынке сохранились, но значительно уменьшились. В 2015г. средняя скидка на вторичку в Москве составляла 7-8% от заявленной цены, то в 2016г., скидки упали до 3-5%. Торг стал обязательным этапом при выборе квартиры, а порой – решающим фактором для принятия положительного решения покупателем.

Динамика цены предложения на вторичном рынке в расчете за месяц в 2016г.

Таблица 10

Месяц	12.15	01.16	02.16	03.16	04.16	05.16	06.16	07.16	08.16	09.16	10.16	11.16	12.16
Цена, руб./кв.м	63233	63808	63783	63039	61782	60899	60919	61739	62321	60096	61013	61056	60396
%, к 12.2015г.		0,9	0,9	-0,3	-2,3	-3,7	-3,7	-2,4	-1,4	-5,0	-3,5	-3,4	-4,5
к пред. месяцу		0,9	0,0	-1,2	-2,0	-1,4	0,0	1,3	0,9	-3,6	1,5	0,1	-1,1

Стоимость найма жилья снижалась на протяжении первого полугодия 2016 года по 2% за квартал. Во втором полугодии ставки росли на 2,2% за квартал. В итоге средняя цена найма жилья выросла на год на 0,4%. Поквартальное снижение ставки за два года

(при сравнении с IV кварталом 2014 года) составило 5,8%, за три года (при сравнении с IV кварталом 2013 года) – 6,4%.

Динамика цены предложения на наем жилья в расчете за месяц в 2016г.

Таблица 11

Месяц	12.15	01.16	02.16	03.16	04.16	05.16	06.16	07.16	08.16	09.16	10.16	11.16	12.16
Цена, руб./квартира	14915	14971	14675	14599	14439	14421	14517	14637	14754	14940	15066	15139	15111
%, к 12.2015г.		0,4	-1,6	-2,1	-3,2	-3,3	-2,7	-1,9	-1,1	0,2	1,0	1,5	1,3
к пред. месяцу		0,4	-2,0	-0,5	-1,1	-0,1	0,7	0,8	0,8	1,3	08	0,5	-0,2

В 2016 году в России средние цены предложения в расчете за квартал снизились. Только в четырех регионах цены незначительно повысились. В Чеченской Республике среднеквартальная цена 1 кв. м. выросла на 10,9%, в Сахалинской области на 1,1%, в Дагестане на 1%, в Санкт-Петербурге на 0,1%.

В четырех регионах: Тыва, Адыгея, Еырейская АО, Карачаево-Черкесия цены предложения снизились незначительно (менее чем на 1%).

В остальных регионах цены предложения упали более чем на 1%. Сильнее всего цены упали в Магаданской области (9,2%), Мордовии (8,8%), Калужской и Смоленской областях (8,5%). В Подмосковье цены снизились на 5,8%, в Ленинградской области на 1,8%, в Москве на 1,3%.

В 2016 году в России ставки найма выросли на 1% и более в 35 регионах. Лидером по росту стал Крым, где наем однокомнатных квартир в IV квартале 2016 года стал на 19,3% дороже, чем за тот же период 2015 года, в Орловской области рост 13%, Чувашия- 11,6%.

Цена аренды упала на 1% и более в 32 регионах. Наибольшее падение в Кемеровской области на 6,5%, в Магаданской области на 6%, в Новосибирской и Омской области на 4,8%. В остальных регионах ставки снизились за год менее 1%.

В Москве ставка выросла на 2,3%, в Санкт-Петербурге на 3,8%, в Ленинградской области на 1,6%, в Подмосковье снизилась на 1,2%.

Динамика цен предложения в городах-миллионерах, Подмосковье и Ленобласти

Продажа квартир. Во всех городах-миллионерах цена предложения квартир за кв.м. осталась практически такой же, как в 2015 году. Средняя цена в расчете за 1 кв.м не изменилась в Санкт-Петербурге. При росте цен на двухкомнатные квартиры (3,1%), трехкомнатных (2,4%), стоимость однокомнатных квартир повысилась на 1,7%, цена 1 кв.м. по всем предложениям выросла на 0,1%. В остальных городах – миллиониках цены упали: в Самаре на 7,2%, Воронеже на 6,9%, Челябинске на 6,6%, в Москве на 1,3%, в Подмосковье на 5,8%, в Ленинградской области на 1,8%. Наиболее заметное снижение в III квартале 2016г. отмечено в Перми (-1,6%) и Омске (-1,5%). Максимальный рост по сравнению со II кварталом зафиксирован в Санкт-Петербурге. За этот период в Москве средняя стоимость кв. м. жилья увеличилась на 1,1%.

Цены на продажу вторичных квартир в 2016г.

Таблица 12.

Регион	Все квартиры, руб./кв.м	1-к квартиры, руб./квартира	2-к квартиры, руб./квартира	3-к квартиры, руб./квартира
Волгоград	47512	1741598	2337575	3222454
Воронеж	46744	1744748	2479184	3429179
Екатеринбург	70105	2611236	3490248	5192487
Казань	67077	2527117	3599932	5061377
Красноярск	54158	1788105	2784533	4032791
Москва	207514	7034212	11000359	18584510
Московская область	79637	3129253	4111933	5630869
Нижний Новгород	64020	2310988	3150836	4438773
Новосибирск	61271	2087649	3274502	4457035
Омск	45232	1573398	2318941	3177457
Пермь	51947	1908330	2535158	3637055

Ростов на Дону	59650	2165455	3159606	4284250
Самара	59013	2188184	3120975	4468936
Санкт-Петербург	108413	4089905	6170961	8686223
Ленинградская область	54087	2095751	2606829	3462201
Уфа	63203	2368430	3238070	4543344
Челябинск	42630	1562258	2197266	3147544

Динамика цены в 2016г. по сравнению с 2015г., %

Таблица 13.

Регион	Все квартиры	1-к квартиры	2-к квартиры	3-к квартиры
Волгоград	-4,7	-4,6	-3,3	-4,3
Воронеж	-6,9	-8,0	-6,4	-7,0
Екатеринбург	-5,2	-6,3	-0,9	-2,0
Казань	-1,1	-0,7	2,6	1,1
Красноярск	-5,5	-6,1	-2,5	0,0
Москва	-1,3	6,7	6,3	-8,6
Московская область	-5,8	-6,3	-5,6	-4,2
Нижний Новгород	-4,8	-4,9	-2,6	-3,0
Новосибирск	-2,9	-3,7	3,2	-0,3
Омск	-6,2	-7,1	-4,0	-7,3
Пермь	-5,8	-3,8	-5,3	-2,7
Ростов на Дону	-4,2	-2,9	-1,3	-0,9
Самара	-7,2	-6,4	-6,4	-7,7
Санкт-Петербург	0,1	-1,7	3,1	2,4
Ленинградская область	-1,8	-0,7	-4,4	-0,7
Уфа	-4,9	-3,4	-2,8	-1,5
Челябинск	-6,7	-9,3	-4,3	-6,8

Аренда квартир. Средние цены предложения на рынке аренды квартир выросли в 11 из 17 рассматриваемых городов и регионов. Наибольшее увеличение стоимости найма отмечается в Санкт-Петербурге, где общий показатель за квартал поднялся на 3,8% (однокомнатные на 3,8%, двухкомнатные на 8,4%, трехкомнатные на 13,7%). В Красноярске цена предложения выросла в среднем на 10,5%. Самое сильное снижение ставок найма жилья в Москве (6,4%) и Омске (5,5%).

Арендные ставки в IV квартале 2016г., руб./квартира

Таблица 14.

Регион	Все квартиры	1-к квартиры	2-к квартиры	3-к квартиры
Волгоград	14718	11866	16066	23047
Воронеж	14142	11331	15674	25888
Екатеринбург	20717	16486	21099	34309
Казань	19296	15005	21151	33628
Красноярск	16208	12636	19272	27595
Москва	48351	33312	46829	113119
Московская область	22994	20142	24857	32813
Нижний Новгород	17991	13702	18960	29533
Новосибирск	17222	14100	19484	27769
Омск	11855	10049	13431	19046
Пермь	15129	12404	16551	23346
Ростов на Дону	16824	13771	18887	27249
Самара	19494	14604	20658	33691
Санкт-Петербург	35685	23150	35609	63789
Ленинградская область	17032	13896	17682	24317
Уфа	17550	13318	19102	30643
Челябинск	13948	11115	15472	23894

Динамика арендных ставок в 2016г. по сравнению с 2015г.

Таблица 15.

Регион	Все квартиры	1-к квартиры	2-к квартиры	3-к квартиры
Волгоград	1,1	0,8	0,7	-0,4
Воронеж	6,3	2,9	5,8	26,4
Екатеринбург	6,0	-0,1	2,2	10,0
Казань	3,1	1,6	4,5	4,8
Красноярск	10,5	1,4	10,9	14,0
Москва	-6,4	2,3	-5,8	0,0
Московская область	-1,2	-1,2	-1,4	-0,9
Нижний Новгород	5,0	2,5	-0,8	-5,9
Новосибирск	0,1	-4,6	0,5	-1,3
Омск	-5,5	-4,9	-4,2	-9,5
Пермь	-0,6	-2,9	-1,7	-9,0
Ростов на Дону	3,1	-2,9	3,9	10,0
Самара	-1,1	-3,7	-4,7	-1,9
Санкт-Петербург	12,4	3,8	8,4	13,7
Ленинградская область	5,9	1,6	7,4	4,5
Уфа	2,6	-3,2	6,0	17,3
Челябинск	1,5	-5,2	0,5	1,4

Продажа загородной недвижимости. Проанализированы средние цены на загородные дома на территории городов-миллионеров и в их окрестностях. Предложения с привязкой к Москве и Подмосковию, также как к Санкт-Петербургу и Ленинградской области, рассматривались вместе. Московский регион по-прежнему лидирует по средней цене предложения на загородном рынке. Кв. метр в регионе стоит 58,5 тыс. рублей. На втором месте остается Ростов-на-Дону с пригородами, где средняя цена составляет 45,4 тыс. рублей за кв. метр. В Санкт-Петербурге и Ленинградской области цены на загородную недвижимость составляют 42,8 тыс. рублей за кв. метр. Наиболее заметная динамика (+15,3%) зафиксирована в Московском регионе, в Уфе (12,0%), в Волгограде (10,4%). Значительное снижение произошло в Новосибирске (-7,3%).

Цены на продажу жилых домов в 2016г.

Таблица 16.

Регион	Все дома, руб./кв.м	Дома <75 кв.м., руб./дом	Дома 75-150 кв.м., руб./дом	Дома 150-250 кв.м., руб./дом
Волгоград	29348	1451298	3032405	5578661
Воронеж	32694	1463118	3552201	7160264
Екатеринбург	34433	1512504	3530151	6508984
Казань	33813	1325545	3925540	6963331
Красноярск	31485	1265102	3425029	6517773
Московский регион	58528	2079785	4463961	10356863
Нижний Новгород	31714	1317105	3603110	6781813
Новосибирск	29248	1224479	3187786	6053332
Омск	23079	895116	2691686	5257799
Пермь	31339	1303609	3276357	6395612
Ростов на Дону	45400	2703867	4372135	8197856
Самара	36867	1525419	3593324	7661213
Санкт-Петербург и обл.	42808	1596169	4186685	9782006
Уфа	31513	1543092	3429264	6001735
Челябинск	27131	1101734	3109603	5974120

Динамика цены в III квартале 2016г. по сравнению со II кварталом 2016г., %

Таблица 17.

Регион	Все дома	Дома <75 кв.м., руб./дом	Дома 75-150 кв.м., руб./дом	Дома 150-250 кв.м., руб./дом
Волгоград	10,4	23,5	6,4	4,8
Воронеж	-3,2	-7,2	-1,8	5,1

Екатеринбург	1,0	1,9	1,0	0,8
Казань	4,3	1,5	0,3	8,3
Красноярск	5,9	5,7	1,7	4,4
Московский регион	15,3	3,1	6,6	6,3
Нижний Новгород	5,7	3,6	7,0	7,3
Новосибирск	-7,3	-11,4	-1,0	1,6
Омск	-0,7	-4,8	0,6	-1,2
Пермь	5,2	6,0	5,1	2,3
Ростов на Дону	0,3	2,2	0,9	5,5
Самара	2,2	3,5	-0,3	1,0
Санкт-Петербург и обл.	6,0	-1,0	4,5	6,1
Уфа	11,9	24,5	9,8	9,1
Челябинск	0,5	-3,9	5,9	-0,7

Вывод: в целом рынок жилья в России прогрессирует очень хорошими темпами. Ушло в прошлое время вынужденного замораживания работ на объектах. Сегодня у кого-то постоянно возникает интерес в расширению существующих квадратных метров, кто-то ищет вариант первого жилья. Вследствие чего растет спрос на качественную жилую недвижимость. Помимо решения вопроса со спросом, строительная отрасль требует решения и других вопросов. Первый из них это отсутствие в необходимом количестве «длинных денег», которые бы способствовали развитию материально-технической базы строительства жилой недвижимости.

В III - IV кварталах 2016г. наблюдалась тенденция снижения объемов предложения вторичного жилья. На первичном рынке жилой недвижимости наибольшим спросом пользуется жилье «эконом – класса» – 39,6%, элитное жилье пользуется наименьшим спросом – 17,2%. Установленные размеры первоначального взноса колеблются в пределах 30-70% от стоимости квартиры и сроков сдачи объекта.

На вторичном рынке жилой недвижимости увеличение цен заметно на жилье «эконом-класса» в районах, приближенных к местам концентрации рабочих мест, или на жилье «бизнес-класса» в районах, приближенных к деловому центру города, в которых появились более «дорогие» квартиры. Рост стоимости в 2016г. составил 23,4%. Средняя стоимость по классу «бизнес» увеличилась на 27,6%, стоимость по классу «эконом» увеличилась на 19,3%. Прослеживается увеличение средней цены на вторичное жилье. На активность покупательского спроса влияет ипотечное кредитование на вторичном рынке, которое отличается большей доступностью в отличие от первичного рынка. Кроме того, при ипотечном кредитовании вторичного жилья будущий владелец дома въезжает в него сразу. Так же имеются различные условия ипотечного кредитования в различных банках, с различными процентными ставками и размерами первоначального взноса.

2.2.2. Рынок недвижимости Республики Башкортостан

За 9 месяцев 2016г. по количеству регистрации прав на объекты недвижимости Республика Башкортостан занимает 5 место среди регионов России после Московской области, Краснодарского края, города Москва и Республики Татарстан. За 9 месяцев 2016 года Управлением Росреестра по Республике Башкортостан зарегистрировано 605 293 права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество и сделок с ним, что на 4,4 % выше в сравнении с аналогичным периодом 2015 года (579 917). За 9 месяцев текущего года наблюдается рост ипотеки на 16,8 % – 51432 регистрационные записи об ипотеке (за 9 месяцев 2015г. – 44040), небольшое снижение (0,04%) зарегистрированных договоров долевого участия в долевом строительстве - 10 826 (из них 66% зарегистрированных договоров обеспечены страховой или банковской гарантией), тогда как за 9 месяцев прошлого года – 10 830 (и 62% зарегистрированных договоров были обеспечены страховой или банковской гарантией), снижение на 14,3% количества зарегистри-

рированных прав собственности на жилые помещения (за 9 месяцев 2016 года – 190 854; за 9 месяцев 2015 года – 222 784), что связано в целом со снижением активности на рынке недвижимости в стране. Также снижение данного показателя обусловлено тем, что в прошлом году завершался срок бесплатной приватизации жилых помещений.

Жилищный фонд Республики Башкортостан на конец 2015г. составил 98,4 млн. кв. метров общей площади жилищ и увеличился по сравнению с 2014г. на 1,7 млн. кв. метров. Показатель жилищной обеспеченности сложился на уровне 24,2 кв. метра общей площади жилья на одного жителя республики (102,1% к 2014г.).

Общая площадь жилых помещений, тыс. кв.м.

Таблица 18

	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Жилищный фонд - всего	71851,8	80864,8	83172,0	85783,8	87441,8	89380,1	91580,1	93962,8	96684,4	98363,5
Городской жилищный фонд	46332,8	47893,5	49191,4	50269,0	51054,1	52059,5	53101,5	54227,3	55641,8	56742,1
Сельский жилищный фонд	25519,0	32971,3	33980,6	35514,8	36387,7	37320,6	38478,6	39735,5	41042,6	41621,4

Предоставление гражданам жилых помещений, ед.

Таблица 19

	2000	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Число семей, состоящих на учете в администрациях муниципальных образований в качестве нуждающихся в жилых помещениях на конец года, единиц	207375	63348	64697	73900	78345	74082	75593	76122	76793	77324
Число семей, получивших жилые помещения и улучшивших жилищные условия за год, единиц	7870	4485	4750	4193	7864	4240	6265	4978	4250	4713

На конец 2015г. жилищный фонд республики насчитывал 1760,3 тыс. квартир (включая индивидуально-определенные здания), из них 1083,6 тыс.квартир (61,6%) расположены в многоквартирных жилых домах. Средний размер одной квартиры на конец 2015г. составил 55,1 кв. метра. Доля комплексно благоустроенного жилья (оборудованного одновременно водопроводом, канализацией, горячим водоснабжением, газом и напольными электрическими плитами) в республике составляет 65,8% жилищного фонда. Жилищный фонд республики представлен, в основном, кирпичными и деревянными домами, доля которых на конец 2015г. в общей площади жилищного фонда составила, соответственно, 43,6% и 30,3%. На панельные и блочные дома приходится 14,7% и 5,2%, соответственно, доля смешанных домов составила 3,1%, каменных – 0,8%, монолитных – 0,7%, прочих – 1,4%. Высок уровень изношенности жилищного фонда республики, основная часть которого (64,4%) построена в 1946-1995гг. Доля общей площади жилищ, имеющих физический износ от 31% до 65% и требующих ремонта, либо модернизации, на конец 2015г. составила 26,6%.

По данным Башкортостанстата (Пресс-выпуск №09-1-07/05 г.Уфа, 16 марта 2017г. (www.bashstat.gks.ru), в республике за счет всех источников финансирования в январе-феврале 2017 году введено в действие 3360 квартир общей площадью 284,8 тыс. кв. м. или 92,0% к уровню прошлого года. На 1000 человек населения построено 70 кв. м жилья.

Населением за свой счет и с помощью кредитов построено 2523 жилых домов общей площадью 241,8 тыс. кв. м. – 102,3% к уровню января-февраля 2016г. В структуре жилищного строительства их доля составила 84,9%. Предприятиями и организациями республики в январе-феврале 2017г. введено 43,0 тыс. кв. м общей площади жилых домов, что на 20,6% ниже объема аналогичного периода 2015г. Среди регионов Приволжского федерального округа по вводу в действие жилых домов и по вводу жилья на душу населения по итогам января-декабря 2016г. республика находится на 5-ом месте, по вводу в действие жилых домов – на 2-ом месте.



Диаграмма. 2. Ввод в действие жилых домов по регионам ПФО за январь-февраль 2017г.

Строительство жилья в республике в январе-феврале 2017 года

Таблица 20.

	2017г.	2017г. в % к 2016г.
Введено в действие жилья – всего, тыс. В. м общей площади	284,8	92,0
в том числе за счет: собственных и привлеченных средств предприятий индивидуальных застройщиков	43,0 241,8	58,7 102,3

Объем работ, выполненных предприятиями и организациями

Таблица 21.

	млн. руб-лей	2017г. в % к		Справочно 2016г. в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу	соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
январь 2017г.	9122,6	114,9	42,5	66,1	32,4
февраль	9980,9	81,0	109,4	129,5	153,9
январь-февраль	19103,5	94,3	х	100,2	х

Ввод в действие жилых домов за счет всех источников финансирования

Таблица 22.

	Введено общей площади, тыс. кв. м	в % к	
		соответствующему периоду предыдущего года	предыдущему месяцу
январь 2017г.	173,0	91,2	43,5
февраль	111,8	93,3	64,6
январь-февраль	284,8	92,0	х

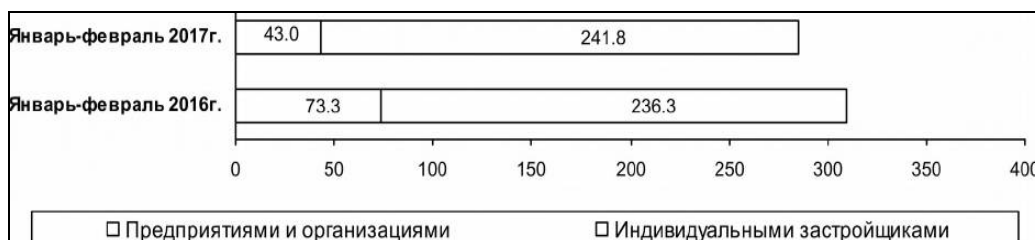


Диаграмма. 3. Ввод в действие жилья в Республике Башкортостан за январь-февраль 2017г.

2.2.3. Анализ влияния общей политической и социально-экономической обстановки

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и в регионе в первую очередь влияет на социально-экономическое развитие города Дюртюли - города расположения оцениваемого объекта недвижимости. Поэтому в данном отчете дается характеристика социально-экономического развития Республики Башкортостан, Дюртюлинского района и города Дюртюли.

Социально-экономическое положение Республики Башкортостан в 2016 году

Оборот организаций по полному кругу хозяйствующих субъектов в 2016г. составил 2,8 трлн. рублей с приростом 1,8% (в действующих ценах) к 2015г. Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и оказано услуг собственными силами на 1,9

трлн. рублей, что на 1,6% больше 2015г. (в действующих ценах). На долю промышленного сектора приходится более половины оборота организаций и более двух третей объема отгруженных товаров и оказанных услуг.

Индекс промышленного производства в 2016г. составил 102,6% к 2015г. В Российской Федерации индекс промышленного производства в 2016г. по сравнению с 2015г. составил 101,1%, в Приволжском федеральном округе – 100,8%. Башкортостан сохраняет лидерство в стране по производству светлых нефтепродуктов, кальцинированной соды, бензола, полимерных материалов для покрытия пола, стен и потолка, стекла термически полированного, скрученной проволоки, прицепов к грузовым автомобилям, прогулочных судов, автобетоносмесителей, остается единственным производителем автобетононасосов. Республика находится на втором месте среди регионов России по объемам первичной переработки нефти, выпуску пластмасс, этилена, ксилола, стирола, синтетических каучуков, кровельных и гидроизоляционных материалов, стальной проволоки, талей и подъемников, на третьем – по производству каустической соды, технологической извести, серы, прицепов-цистерн и полуприцепов-цистерн для перевозки нефтепродуктов, воды и прочих жидкостей. По объему нефтедобычи республика занимает девятое место в России, четвертое – в Приволжском федеральном округе. В то же время добыча рудных полезных ископаемых снизилась за год на 7,7%.

В обрабатывающих производствах индекс составил 103,1% к 2015г. В обработке древесины (136,9% к 2015г.), металлургическом производстве (124,9%), резиновых и пластмассовых изделий (113,7%), химическом производстве, электрооборудования, машин и оборудования (105,6-105,9%), производстве кожи и обуви (104,3%), пищевых продуктов (103,3%), транспортных средств и оборудования (101,1%). Снижение к 2015г. в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов на 10,2%, целлюлозно-бумажном – на 5,5%, нефтепродуктов – на 4,4%, текстильном и швейном производстве – на 1,4%.

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды индекс составил 105,8% к 2015г. Производство электроэнергии увеличено на 3,4%, отпуск теплоэнергии – на 1,0%. Объемы производства и распределения газообразного топлива возросли на 5,2%, сбора, очистки и распределения воды – на 12,0%.

Объем работ, выполненный по виду деятельности **"Строительство"** составил 190,9 млрд. рублей (97,4% к уровню 2015г.). Предприятиями и организациями в 2016г. сдано в эксплуатацию 446 жилых зданий и 434 здания нежилого назначения. Введены в действие производственные мощности на предприятиях сельского хозяйства; по производству пищевых продуктов; обработке древесины; по производству и распределению электроэнергии, газа и воды; торговли; транспорта, связи и других. В сельской местности за 2016г. введено 1250,2 тыс. кв. метров общей площади жилых домов или 108,9% к уровню 2015г., в городской местности – 1448,3 тыс. кв. метров и 93,9%. В структуре жилищного строительства доля жилья, построенного населением за свой счет и с помощью кредитов, составила 72,4%. Ими построено 17 тыс. собственных жилых домов общей площадью 1815,3 тыс. кв. метров, 115,5% к уровню 2015г. В 2016г. введены в действие: общеобразовательные организации на 1587 ученических мест, дошкольные образовательные организации на 245 мест, больничные организации на 191 койку, амбулаторно-поликлинические организации на 661 посещение в смену, учреждения культуры клубного типа на 488 мест, торгово-развлекательные центры общей площадью 30,5 тыс.кв.метров, торгово-офисные центры площадью 2,3 тыс.кв.метров, 14 культовых сооружений. В коммунальном хозяйстве введены в действие газовые сети протяженностью 153,2 км, водопроводные сети – 148,3 км, тепловые сети - 6,2 км, канализационные сети -15,0 км.

Объем продукции сельского хозяйства за 2016г. в действующих ценах составил 165,7 млрд. рублей (100,8% в сопоставимой оценке к 2015г.), в том числе продукции растениеводства – 74,9 млрд. (103,7%), продукции животноводства – 90,8 млрд. (98,4%). В

структуре продукции сельского хозяйства произошли изменения между сельскохозяйственными производителями – увеличилась доля сельскохозяйственных организаций на 2,1 процентного пункта по сравнению с 2015г. и составила 38,4%, а также крестьянских (фермерских) хозяйств – на 1,1 п.п. (10,4%); удельный вес хозяйств населения уменьшился на 3,2 п.п. и составил 51,2%.

Растениеводство. В хозяйствах всех категорий произведено 3324,0 тыс. тонн зерна в весе после доработки (110,6% к уровню 2015г.), 224,7 тыс. тонн подсолнечника (92,9%), 1355,4 тыс. тонн сахарной свеклы (фабричной) (104,2%), 1078,9 тыс. тонн картофеля (95,2%), 359,6 тыс. тонн овощей (98,2%). Основная доля зерна (69,9% от общего производства), подсолнечника (73,6%) и сахарной свеклы (фабричной) (78,2%) выращена в сельскохозяйственных организациях, картофеля (95,4%) и овощей (68,6%) – в хозяйствах населения. Доля крестьянских (фермерских) хозяйств в производстве основных культур: по зерну – 30,1% от общего сбора в хозяйствах всех категорий (в 2015г. – 26,3%), подсолнечнику – 26,4% (23,0%), сахарной свеклы (фабричной) – 21,4% (17,5%).

В 2016г. сельскохозяйственными организациями и крестьянскими (фермерскими) хозяйствами заготовлено 1318,0 тыс. тонн кормовых единиц грубых и сочных кормов, что на 5,7% меньше, чем в 2015г. В расчете на условную голову крупного скота заготовлено по 28,8 центнера кормовых единиц грубых и сочных кормов против 29,6 центнера год назад. Под урожай 2016г. в среднем на гектар посева было внесено 19 килограммов минеральных удобрений (в 2015г. – 15), органических удобрений – 1,5 тонны (в 2015г. – 1,4 тонны).

Животноводство. В хозяйствах всех категорий произведено скота и птицы на убой в живом весе 397,4 тыс. тонн (100,9% к уровню 2015г.), молока – 1730,8 тыс. тонн (95,5%), яиц – 1123,5 млн. штук (119,7%). В хозяйствах населения сосредоточено 51,8% от всего производства мяса и 59,1% молока. Производство яиц по-прежнему сконцентрировано в сельскохозяйственных организациях (75,8%). В сельскохозяйственных организациях надой молока на одну корову составил 4896 килограммов (в 2015г. – 4391), яйценоскость одной курицы-несушки – 306 штук (289). К началу 2017г. численность крупного рогатого скота по республике составила 1031,0 тыс. голов (92,8% к началу 2016г.), в том числе коров – 435,9 тыс. (93,6%); свиней – 450,5 тыс. голов (104,8%), овец и коз – 836,2 тыс. (100,0%), лошадей – 120,4 тыс. голов (97,5%). В хозяйствах населения содержится 53,4% от общей численности крупного рогатого скота, 11,4% свиней, 86,3% овец и коз, 47,4% лошадей.

Грузооборот автомобильного транспорта республики в 2016г. выполнен в объеме 3762,8 млн. тонно-км, и вырос на 0,7%.

Пассажирооборот, выполненный автобусами общего пользования по регулярным маршрутам за 2016г. составил 3535,5 млн. пассажиро-километров, что на 7,1% ниже уровня 2015г.

Общий объем услуг связи по крупным и средним предприятиям и организациям в 2016г. составил 28,4 млрд. рублей (в фактически действовавших ценах на 3,9% больше, чем в 2015г.).

Оборот розничной торговли в 2016г. составил 803,2 млрд. рублей, что в товарной массе на 3,9% меньше, чем в 2015г. На душу населения оборот розничной торговли в 2016г. составил 197,3 тыс.рублей или 96,1% (в сопоставимых ценах) к 2015г. В структуре оборота розничной торговли в 2016г. удельный вес пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий и непродовольственных товаров составил соответственно 49,7% и 50,3%, что соответствует уровню 2015г. Пищевых продуктов, включая напитки, и табачных изделий населению продано на 398,9 млрд. рублей или 97,7% к 2015г., непродовольственных товаров соответственно на 404,3 млрд. рублей или 95,2%.

Оборот общественного питания в 2016г. сложился в сумме 27,9 млрд. рублей или

87,7% к 2015г. На душу населения оборот общественного питания в 2016г. составил 6,8 тыс. рублей или 87,7% (в сопоставимых ценах) к 2015г.

В 2016г. **объем платных услуг**, предоставленных населению республики, составил 240,4 млрд. рублей, что в сопоставимых ценах на 1,9% ниже 2015г. Лидером по росту объемов оказанных населению услуг являлись услуги гостиниц и аналогичных средств размещения (прирост составил 41,6% к соответствующему периоду 2015г.). Наибольший удельный вес (58,6% в общем объеме платных услуг населению) в январе-декабре 2016г. занимали жилищно-коммунальные, транспортные и бытовые услуги.

Н 1 января 2017г. в **консолидированный бюджет** Республики Башкортостан поступило доходов в сумме 195,2 млрд. рублей, из них доля налога на доходы физических лиц составила 24,5%, налога на прибыль организаций – 20,2%, налогов на товары (работы, услуги), реализуемые на территории Российской Федерации – 10,5%, налогов на имущество – 9,0%, налогов на совокупный доход – 3,4%. Расходы консолидированного бюджета сложились в сумме 185,1 млрд. рублей, из них на финансирование образования было направлено 54,5 млрд. рублей (29,4%), здравоохранения – 33,4 млрд. рублей (18,1%), национальной экономики – 33,4 млрд. рублей (18,0%), социальной политики – 23,6 млрд. рублей (12,7%), жилищно-коммунального хозяйства – 14,7 млрд. рублей (8,0%), национальной безопасности и правоохранительной деятельности – 2,1 млрд. рублей (1,1%). Предприятиями и организациями (кроме малых предприятий, банков, страховых и бюджетных организаций) за январь-ноябрь 2016г. получена сальдированная прибыль в сумме 159,4 млрд. рублей или 115,8% к январю-ноябрю 2015г. Доля убыточных организаций составила 20,9% (за январь-ноябрь 2015г. – 21,0%), сумма убытка – 10,5 млрд. рублей (63,7 млрд. рублей). Просроченная кредиторская задолженность уменьшилась на 0,8% и на конец ноября 2016г. составила 16,8 млрд. рублей (2,7% от общей суммы кредиторской задолженности). Обязательства предприятий поставщикам составили 71,7% от просроченной кредиторской задолженности, долги в бюджет – 4,9%, задолженность в государственные внебюджетные фонды – 5,6%. Задолженность предприятий по полученным кредитам банков и займам уменьшилась с начала года на 7,0%, просроченная задолженность снизилась на 35,6%. Просроченная дебиторская задолженность составила 39,5 млрд. рублей (8,5% от общей суммы дебиторской задолженности) и возросла за год на 64,9%. Общая кредиторская задолженность превышает дебиторскую задолженность на 32,3%.

Остатки кредитных вложений банков Российской Федерации в экономику Республики Башкортостан на 1 декабря 2016г. составили 632,1 млрд. рублей. В структуре задолженности по кредитам 25,3% приходилось на предприятия, занятые в сфере обрабатывающих производств, 6,6% - добычи полезных ископаемых, 6,1% - сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, 5,9% - оптовой и розничной торговли, ремонта автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования, 3,9% - операций с недвижимым имуществом, аренды и предоставления услуг, 2,0% - строительства, 1,4% - производства и распределения электроэнергии, газа и воды, 0,8% - транспорта и связи; 44,1% - физических лиц. Вклады населения в кредитных организациях республики на 1 декабря 2016г. составили 326,8 млрд. рублей и увеличились с начала года на 6,7%.

Инфляция в потребительском секторе за январь-декабрь 2016г. сложилась на уровне 4,9% – минимальный показатель за период с 1992г.

Индекс потребительских цен на продовольственные товары составил 104,3% (январь-декабрь 2015г. – 110,7%), непродовольственные товары – 106,2% (112,2%), услуги – 104,1% (109,2%). На продовольственном рынке в декабре 2016г. относительно декабря 2015г. картофель стал дешевле на 4,2%, морковь, свёкла, лук репчатый и капуста – на 15,1-30,6%, фрукты и цитрусовые – в среднем на 10,3% (в том числе яблоки – на 7,9%, лимоны – на 27,8%). Кроме того, на бескостные свинину и говядину цены снизились на 0,7-1,0%, филе рыбное мороженое – на 1,6%, сахар-песок – на 6,1%. Из социальных про-

дуктов питания хлеб ржано-пшеничный подорожал на 2,7%, хлеб и булочные изделия из пшеничной муки 1 и 2 сортов – на 1,6%, масло подсолнечное и сливочное на 3,4% и 22,0% соответственно. Цены на молоко питьевое пастеризованное и стерилизованное увеличились на 7,6-13,3%, сметану, кисломолочные продукты, творог и йогурт – на 10,8-13,0%, смеси сухие молочные для детского питания – на 9,5%. На крупы и бобовые наблюдалась неоднородная динамика цен: рис шлифованный и пшено подешевели на 8,2-8,9%, стали дороже крупы манная, гречневая и овсяные хлопья «Геркулес» на 3,9-22,3%, горох и фасоль – на 16,8%, яйца куриные на 0,9%, на баранину, колбасные изделия, субпродукты мясные и куры на 4,9–9,9%, рыбу мороженую – на 3,0%, рыбу соленую, маринованную и копченую, икру, соленые и копченые деликатесные продукты из рыбы – на 13,2-34,9%, на водку и коньяк на 6,4-6,7%, пиво – на 9,6%, вина виноградные – на 10,4%. Из непродовольственных товаров за 2016г. одежда, белье, обувь, трикотажные и чулочно-носочные изделия стали дороже на 7,9-11,0%, полотенца и ткани – на 4,1- 8,3%, посуда, моющие и чистящие средства, ковры и ковровые изделия, парфюмерно-косметические товары, галanterея – на 3,2-10,8%, электротовары и другие бытовые приборы – в среднем на 5,0% (из них более всего швейные машины, миксеры и блендеры – на 12,1-15,1%), печатные издания – на 14,8%. Индекс цен на отдельные виды строительных материалов варьировал от 96,0% (рубероид) до 114,4% (стекло оконное листовое), медикаментов – от 91,7% (таурин) до 122,5% (настойка пустырника). Прирост цен на ювелирные изделия из золота составил 17,0%. Газовое моторное топливо стало дороже на 20,7%, бензин автомобильный и дизельное топливо – на 5,3% и 4,8% соответственно, табачные изделия – на 20,0%, автомобили – на 5,8% (более всего автомобили импортные новые – на 11,0%). Снижение цен наблюдалось на телевизоры (на 3,7%), компьютеры (на 2,1%), смартфоны (на 6,5%). В сфере услуг административно регулируемые тарифы на коммунальные услуги повысились на 5,6% (в 2015г. – на 11,9%), жилищные (без аренды квартир у частных лиц) – на 4,4% (на 4,3%), городскую телефонную, телеграфную и почтовую связь – на 2,7-11,8%, проезд в городском электрическом транспорте и муниципальном автобусе – на 19,1-19,7%, пригородном поезде и поездах дальнего следования – на 4,9% и 5,8% соответственно. Стоимость высшего и среднего образования увеличилась на 8,3-8,9%, санаторно- оздоровительных и медицинских услуг – на 6,8-8,3%, ветеринарных – на 25,8%. Повышена плата за удостоверение завещания в нотариальной конторе в 1,9 раза. Снизились цены на начальный курс обучения вождению автомобиля на 18,0%, билеты в кинотеатры – на 2,7%, отдельные виды услуг банков – в среднем на 6,9% (более всего плата за пользование потребительским кредитом – на 13,0%), услуги страхования – на 1,2%, в сфере зарубежного туризма – на 3,7%. Инфляция в среднем по Российской Федерации сложилась на уровне 5,4%, в Приволжском федеральном округе – 4,6%: от 3,5% в Оренбургской области до 5,5% в Ульяновской области. В большинстве субъектов Приволжского федерального округа отмечались схожие тенденции: из социально значимых продуктов питания замедлились по сравнению с прошлогодними темпы роста цен на рыбопродукты, мясо животных, хлеб, хлебобулочные и макаронные изделия, отдельные виды круп и бобовых, вместе с тем ускорились – на мясо птицы, молоко и молочные продукты. Снизились за год цены на овощи, фрукты и цитрусовые.

Индекс цен производителей сельскохозяйственной продукции за 2016г. составил 99,9% (в 2015г. – 121,5%), в том числе на продукцию растениеводства – 90,7% (142,1%), животноводства – 104,7% (115,0%). В животноводстве наибольший прирост цен сложился на молоко сырое (12,0%). Сводный индекс цен на продукцию (затраты, услуги) инвестиционного назначения за январь-декабрь 2016г. составил 105,6% (в аналогичном периоде 2015г. – 113,2%), в том числе индекс цен производителей на строительную продукцию – 109,6% (109,1%).

Численность рабочей силы в возрасте 15-72 лет в республике по итогам обследо-

вания рабочей силы по методологии Международной организации труда в январе - декабре 2016г. составила 2011,3 тыс. человек, из них 1895,4 тыс. человек или 94,2% классифицировались как занятые экономической деятельностью и 116,0 тыс. человек (5,8%) - как безработные с применением критериев МОТ (т.е. не имели работы или доходного занятия, искали работу и были готовы приступить к ней в обследуемую неделю). Основная часть занятого населения сосредоточена в организациях, среднесписочная численность работающих в них в январе-ноябре 2016г. составила 1154,0 тыс. человек (99,1% к январю-ноябрю 2015г.). В январе-декабре 2016г. в государственные учреждения службы занятости населения за содействием в трудоустройстве обратились 88,6 тыс. человек, из них 69,3% граждан нашли работу (доходное занятие) с помощью службы занятости (в январе-декабре 2015г. соответственно 95,5 тыс. человек и 65,7%). Среди граждан, ищущих работу, 33,9% не имели стажа трудовой деятельности. На 1 января 2017г. в государственных учреждениях службы занятости населения в качестве безработных зарегистрированы 23,6 тыс. человек, что на 9,5% меньше, чем на 1 января 2016г. Среди них 59,3% - женщины, 18,3% - молодежь в возрасте 16-29 лет. Уровень регистрируемой безработицы составил 1,2% численности рабочей силы. Образовательный уровень безработных остается высоким. Большинство зарегистрированных безработных имели профессиональное образование (77,1% от общего числа). Увеличилось число вакансий, заявленных работодателями республики в службы занятости. На 1 января 2017г. потребность в работниках составила 32,4 тыс. человек, что на 39,7% больше, чем на 1 января 2016г. Из общего количества вакансий, которыми располагали службы занятости, 77,2% приходится на рабочие профессии. За 11 месяцев 2016г. реальные располагаемые денежные доходы (денежные доходы за вычетом обязательных платежей, скорректированные на индекс потребительских цен) составили 97,3% по сравнению с соответствующим периодом 2015г. Среднедушевой денежный доход за этот период сложился в сумме 27281,5 рублей в месяц.

Среднемесячная заработная плата, начисленная работникам предприятий за январь-ноябрь 2016г., сложилась в размере 27251,8 рублей, реальная заработная плата (с учетом индекса потребительских цен) составила 100,9%.

Демографическая ситуация, по предварительным данным, в январе-декабре 2016г. характеризуется естественным приростом населения (3425 человек). За январь-декабрь 2016г. в республике родилось 55708 человек, что на 5,6% меньше января-декабря 2015г., число умерших составило 52283 человека, уменьшилось по сравнению с аналогичным периодом прошлого года на 3,2%. Высокой остается доля умерших от болезней системы кровообращения (41,1%), злокачественных и доброкачественных новообразований (13,1%), внешних причин (9,8%). За январь-ноябрь 2016г. общая миграционная убыль населения по Республике Башкортостан составила -6779 человек. Наблюдается отрицательный результат миграционных передвижений с другими регионами России (-5627 человек) и странами СНГ (-1289 человек). Сальдо миграции с другими зарубежными странами остаётся положительным (137 человек)

Социально-экономическое положение Уфимского района в январе-декабре 2016 года

Общая политическая и социально-экономическая обстановка в стране и в регионе в первую очередь влияет на социально-экономическое развитие Уфимского района – района расположения оцениваемого объекта недвижимости. Поэтому в данном отчёте даётся характеристика социально-экономического развития Уфимского района.

Итоги социально – экономического развития района за январь-декабрь 2016 года показывают что в целом ситуация в районе остается стабильной.

Экономика. В 2016 году объем отгруженных товаров, выполненных работ и услуг собственными силами в действующих ценах составил свыше 21 млрд. руб., что превышает показатели предыдущего года на 22% - 11 место в республике.

Индекс промышленного производства в 2016 году снизился до 97% (102,6% по РБ). Сальдированный финансовый результат предприятий в 2016 году прибыльный – около 3 млрд. руб.

Довольно высоким остается удельный вес убыточных предприятий – в 2016 году этот показатель составил 16%, что почти в два раза ниже, чем в 2015 году.

Среднемесячная заработная плата работающих по крупным и средним предприятиям в 2016 году составила 38,6 тысячи рублей с темпом роста 110,5% к 2015 году. По полному кругу предприятий, с учетом субъектов малого и среднего предпринимательства, среднемесячная заработная плата составила 33,3 тысячи рублей. По уровню заработной платы район вышел в лидеры по республике и превысил уровень заработной платы в Уфе.

Среднесписочная численность работников по полному кругу предприятий в 2016 году увеличилась по сравнению с уровнем 2015 года и составила 27 тысяч человек. В течение года введено около 500 новых рабочих мест в сельском и коммунальном хозяйстве, в торговле и обрабатывающей промышленности.

Финансы. В консолидированный бюджет муниципального района Уфимский район в 2016 году поступило 2 млрд. 365 млн. рублей (прирост 12% к 2015 году).

В 2016 году перевыполнение утвержденного бюджета по собственным доходам составило 266 млн. рублей, или на 34%. Кроме того, из вышестоящих бюджетов поступили межбюджетные трансферты в объеме 1 млрд. 331 млн. рублей, - это на 287 млн. рублей больше, чем в 2015 году.

Поступления налоговых доходов в отчетном году составили 717 млн. рублей (30%), неналоговых доходов – 317 млн. рублей (14%), межбюджетных трансфертов – 1 млрд. 330 млн. рублей (56%).

За 2016 год в консолидированный бюджет Республики Башкортостан с территории района поступили налоговые и неналоговые доходы в объеме 2,3 млрд. рублей (1-е место среди муниципальных районов). По контингенту поступлений в консолидированный бюджет республики налога на доходы физических лиц в 2016 году Уфимский район занял 1-е место среди муниципальных районов – 1 млрд. 180 млн. рублей.

Уфимский район занял в отчетном году 3-е место среди всех муниципальных образований по объему мобилизации земельного налога (149,5 млн. рублей), впереди только Уфа и Салават.

В отчетном году в бюджет Республики Башкортостан с территории района поступил налог на прибыль организаций в объеме 189,3 млн. рублей (3-е место среди муниципальных районов), налог на имущество организаций – 165,2 млн. рублей (3-е место), транспортный налог – 83 млн. рублей (2-е место).

В то же время недоимка в консолидированный бюджет района выросла с 47,6 млн. рублей до 55,4 млн. рублей по сравнению с началом года, что в основном связано с начислением 1 декабря 2016 года имущественных налогов с физических лиц.

Промышленность, СМП. Поступление доходов в районный бюджет в значительной степени зависит от стабильной работы предприятий промышленности и переработки. Наиболее крупные из них: «ГлавБашСтрой», «Ласселсбергер», Уфимский трансформаторный завод ОАО «Электrozавод», «Уфамебель». Доля предприятий промышленности в общем объеме произведенной и отгруженной продукции составляет 46-50% - это более 9 млрд. рублей. В целях дальнейшего наращивания объемов производства промышленной продукции и создания новых рабочих мест в настоящий момент в районе реализуются проекты по строительству технопарков: «Уфимский», «РусГидро Башкортостан Эффективность», «ГлавБашСтрой», «Нижегородский», «Аэропорт». Объем инвестиций по данным объектам составляет более 12 млрд. руб., при вводе их в эксплуатацию мы получим дополнительно около 600 рабочих мест.

В районе традиционно динамично развивается малый и средний бизнес. По состоянию на 1 января 2017 года на территории района зарегистрировано 1415 средних, малых и микропредприятий, по сравнению с 2015 годом увеличилось на 341 единицу.

Количество индивидуальных предпринимателей по сравнению с 2015 годом уменьшилось на 76 человек и составило 1758 человек.

Доля среднесписочной численности работников малых и средних предприятий в среднесписочной численности работников всех предприятий составила 33 %.

Объем налоговых поступлений в местный бюджет от СМСП составляет 26% в общем объеме налоговых поступлений в местный бюджет

Инвестиции. Необходимым условием комплексного социально-экономического развития муниципалитета является привлечение инвестиций в его экономику.

Общий объем инвестиций в экономику района в 2016 году составил более 17 млрд. рублей. По показателю «**привлечение инвестиций на душу населения**» район занимает первое место в республике.

За отчетный период юридическими лицами и индивидуальными предпринимателями на территории района введены в эксплуатацию производственная база Управления аварийно-восстановительных работ ООО «Газпром трангаз Уфа», торгово-сервисные центры в Жуково и Зубово, рынки строительных материалов в Булгаково и Дорогино, Центр по ремонту и обслуживанию автотранспорта в Михайловке, автодорожный комплекс при АЗС №143 и т.д.

Строительство. В районе интенсивными темпами ведется масштабное строительство как промышленных объектов, так и жилья.

Ввод объектов жилищного строительства в 2016 году составил 324 тысяч квадратных метров, или 3,9 кв. метров на каждого жителя района.

В 2016 году за счет средств республиканского и муниципального бюджетов были построены сети водоснабжения д. Алексеевка (стоимость СМР 4 млн. руб.) и с. Стуколкино (стоимость объекта – 28,4 млн. рублей), введена в эксплуатацию насосная станция второго подъема в с. Чесноковка (сметная стоимость – более 120 млн. руб.) и фельдшерско-акушерский пункт в д. Сергеевка, построены внутриплощадочные автомобильные дороги в Шамонино (45 млн. рублей) и Жуково (19,2 млн. рублей). За счет средств республики завершено проектирование объекта «Газоснабжение жилых домов кварталов №28, 33 в с. Миловка». Начаты работы по техническому перевооружению котельной и строительство сетей водоснабжения северной зоны с. Михайловка.

Также через Фонд социальных целевых программ республики в 2016 году были реализованы следующие мероприятия: капитальный ремонт здания школы с. Красный Яр - 7,1 млн. руб.; строительство многофункциональных спортивных площадок в с. Жуково и д. Алексеевка – по 3,5 млн. руб. каждая, завершено проектирование водозабора и сети водоснабжения с. Кумлекуль, д. Якшиваново, с. Горново, с. Красный Яр, д. Карюгино, д. Опытное хозяйство (стоимость проектных работ - 8 млн. руб.).

Сельское хозяйство. Уфимский район является крупным сельскохозяйственным районом: по объемам производства в республике. Сегодня в агропромышленном комплексе района занято около 3 тысяч человек. В районе функционируют 28 сельхозпредприятий, 50 фермерских хозяйств и индивидуальных предпринимателей, более 27 тысяч личных подобных хозяйств.

В 2016 году произведено продукции сельского хозяйства во всех категориях хозяйств в объеме 7,5 млрд. рублей, или 4,5% общереспубликанского объема.

Производительность труда на одного работника превысила 2 млн. руб., что выше уровня предыдущего года на 15% (1,8 млн. руб.). Заработная плата 1 работника составила 26 450 рублей (к 2015 году рост 17%).

В 2016 году собрано зерна свыше 57 тыс. тонн (в весе после доработки), что на 8,5

тыс. тонн, или на 17%, больше предыдущего года. Урожайность составила 19,5 ц с гектара, или на 1,5 центнера больше 2015 года. Растут объемы производства подсолнечника. При урожайности 12,6 ц/га, в 2016 году намолочено свыше 4 тыс. тонн семян подсолнечника, рост к 2015 году составил 6%. Произведено 35 тысяч тонн овощей, включая закрытый грунт, накопано более 40 тонн картофеля.

В отрасли животноводства за последний год по ряду показателей произошло снижение. поголовье КРС уменьшилось на 9,5% (на 1069 голов), в том числе коров на – 8,7% (на 434 головы).

В 2016 году произведено 6 тыс. тонн мяса скота и птицы, что на уровне предыдущего года (2015 год – 5,6 тыс. тонн).

В 2016 году произведено свыше 23 тыс. тонн молока, это на 0,3% выше 2015 года.

Надой молока на одну корову в сельскохозяйственных предприятиях района достиг 5308 кг, с ростом к уровню предыдущего года на 11,5% или на 548 кг.

Выросли показатели в отрасли птицеводства. поголовье птицы по району составляет более 3,7 млн. голов (113% к 2015 году). В 2016 году получено 783 млн. штук яиц, рост к 2015 году на 56% (2015 год – 504 млн. шт.).

В районе уделяется большое внимание оснащению сельхозпредприятий высокопроизводительной техникой. Так, за последние 3 года приобретено 80 единиц на сумму более 180 млн. рублей.

Коммунальная сфера. Отрасль жилищно-коммунального хозяйства является наиболее сложной и проблематичной в деятельности муниципалитета, поскольку от ее безупречного функционирования напрямую зависит качество жизни жителей.

Жилищно-коммунальный комплекс района сегодня включает в себя:

- 57 котельных и более 80 км тепловых сетей,
- более полутора тысяч километров линий электропередач и 700 распределительных подстанций,
- более 400 км сетей водоснабжения и водоотведения, 85 водозаборов.

Из 89 населенных пунктов централизованным водоснабжением обеспечено 46.

На территории района осуществляют свою деятельность 19 предприятий жилищно-коммунального хозяйства, наиболее крупные из них «КХ Авдон», ЖКХ «Шемяк», «Стройресурсы», «Алексеевское КУ».

Жилищный фонд района насчитывает порядка 25 тысяч жилых строений общей площадью более 3 млн кв. м, из них многоквартирных домов 427, общая площадь которых составляет 420 тыс. кв. м.

Образование. В настоящее время в системе образования района функционируют 29 общеобразовательных школ, в числе которых 10 филиалов, 35 дошкольных образовательных учреждений, в том числе 14 филиалов, 1 учреждение дополнительного образования детей. В школах обучаются 9247 детей, детские сады посещают 5598 детей, в системе образования работают 1935 сотрудников, из них – 41 руководящий работник, 1148 педагогических работников, 746 – обслуживающего персонала.

Дошкольное образование

Детские сады обладают проектной мощностью – 4240 мест. За последние три года начали функционировать 8 новых детских садов на 1045 мест, открыто 11 дополнительных групп на 265 мест. За указанный период увеличилось количество частных детских садов с 5 до 8, которые посещают 180 детей.

Однако, несмотря на все принимаемые в районе меры, остается высокой потребность в обеспечении дошкольными местами в населенных пунктах с активным жилищным строительством: Дмитриевке, Алексеевке, Михайловке, Зубово, Миловке.

Общее образование

Численность детей дошкольного возраста неуклонно возрастает, и как следствие

увеличивается количество школьников. За последние два года численность обучающихся в школах возросла на 1472 человека и достигла рекордной цифры 9247 учащихся.

В 11-ти школах обучение организовано в две смены.

Общая сумма денежных средств, затраченных на капитальный и текущий ремонты объектов образования в 2016 году, составила более 20 млн. рублей.

Здравоохранение. Доступность медицинской помощи жителям района обеспечивают 42 лечебно-профилактических учреждений, в том числе поликлиника, 3 участковые больницы, 13 врачебных амбулаторий, 25 фельдшерско-акушерских пунктов. В районе функционируют 128 сметных коек, в том числе 88 круглосуточных коек, 40 коек дневного пребывания при стационарах, 62 койки дневного пребывания при амбулаториях. На протяжении 10 лет в районе сохраняется естественный прирост населения. В 2016 году показатель рождаемости составил 11,2 на 1000 населения.

Мощность амбулаторно-поликлинических учреждений составляет 1370 посещений в смену. Амбулаторный прием ведут врачи по 24 специальностям.

Культура. В настоящее время на территории муниципального района Уфимский район РБ действуют: 27 учреждений культуры клубного типа, 26 сельских библиотек, 3 музея русский историко-культурный центр «Красный Яр» в селе Красный Яр и Детская школа искусств с 10 филиалами. Общая численность штатных работников культуры и искусства Уфимского района составляет 165 человек. Средняя заработная плата работников культуры доведена до среднереспубликанского показателя и составляет - 19795 рублей.

На сегодняшний день в сельских клубах и Домах культуры функционируют 368 клубных формирования самодеятельного народного творчества, которые посещают 6000 человек. Почетное звание «народный» и «образцовый» присвоено 15-ти коллективам: 12 из них имеют звание «Народный коллектив», 3 – звание «Образцовый коллектив». В Детской школе искусств обучаются 497 детей. 39 обучающихся приняли участие в различных международных конкурсах, в том числе в городах Самаре, Туапсе, Санкт-Петербурге, Москве. 25 из них стали Лауреатами различной степени, 14 – Дипломантами. В районе функционирует 1 сельский модельный Дом культуры в с.Михайловка и 5 сельских модельных библиотек: в д.Алексеевка, с.Булгаково, д.Камышлы, с.Кармасан, с.Красный Яр.

Спорт. Всего в районе занимаются физической культурой – более 28 тысяч человек, или 33% от общего числа жителей района.

Единовременная пропускная способность всех спортивных объектов района составляет 32,2% (в 2015г. – 20,8%) от норматива потребности на фактическую численность населения района при среднереспубликанском показателе 32%.

Обеспеченность района от федерального норматива составляет:

- спортивными залами – 32,5%;
- плоскостными сооружениями – 66,7%;
- бассейнами – 18,4%.

Демография. В последние годы сохраняется тенденция ускоренного роста населения, на протяжении 8 лет рождаемость превышает смертность. Рост населения идет и за счет миграционных процессов. По итогам года число наших жителей выросло до 84 тыс. человек.

Опека. В районе отмечается снижение числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, воспитывающихся в семьях, по соотношению от общего числа детского населения, такая динамика на протяжении последних лет сохраняется.

По состоянию на 1 января 2017 года численность детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, состоящих на учете на получение жилого помещения, включая лиц в возрасте от 23 лет и старше, составляет - 72 чел., в том числе детей, достигших 18-

летнего возраста и старше, подлежащих обеспечению жилым помещением, составляет – 47 человек. Количество детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей, лиц из их числа, в отношении которых вступили в силу и не исполнены судебные решения об обеспечении их жилыми помещениями, составляет – 17 человек. За счет средств федерального и республиканского бюджетов в 2016 году администрацией района были обеспечены жилыми помещениями 9 человек из числа детей-сирот и детей, оставшихся без попечения родителей.

2.2.6. Анализ основных факторов, влияющих на спрос, предложение и цены

Рыночная стоимость квартир зависит от многих факторов: местоположения, типа дома, этажа, состояния дома и квартиры, площади, этажа расположения, доступности остановок транспорта, магазинов, детсадов, школ и др. Разумеется, не последнюю роль в цене играет соотношение спроса и предложения.

При формировании цен на рынке основными факторами являются – местоположение и техническое состояние. В результате анализа на рынке жилья было выявлено, что наиболее весомыми факторами при формировании стоимости кв.м. являются местоположение и техническое состояние помещений, на что в свою очередь влияют: год постройки здания и сведения о проведенных капитальных ремонтах, вид, этаж расположения.

Количество предложений больше в относительно молодых и престижных районах, где продолжается застройка. Большинство объектов северных, южных и западных пригородов находится в ценовом диапазоне от 38 до 52 тыс.руб./кв.м., в восточной части пригородов – от 28 до 40 тыс.руб./кв.м.

Анализом рынка квартир установлены три предложения о продаже квартир в новостройках в с. Чесноковка:

- Двухкомнатная квартира в трехэтажном кирпичном доме на третьем этаже, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, 2 общая площадь 50,0 кв. м., стоимость 2600,0 тыс. руб. тел. 8-347-225-60-59 (www.ufa.cian.ru).

- Двухкомнатная квартира в трехэтажном кирпичном доме на первом этаже, с. Чесноковка, ул. Инженерная, общая площадь 49,0 кв. м., стоимость 2520,0 тыс. руб. тел. 8-987-139-10-43 (www.ufa.cian.ru).

- Четырехкомнатная квартира в двухэтажном кирпичном доме на первом этаже, с. Чесноковка, ул. Парковая, 1 общая площадь 121,0 кв. м., стоимость 5600,0 тыс. руб. тел. 8-347-225-60-59 (www.ufa.cian.ru).

2.2.7. Основные выводы

Значительное влияние на рынок жилья оказывает состояние экономики. Из-за ухудшения экономического положения в стране, снизились зарплаты, случаются задержки с её выплатой. Также значительно повлияло на спрос ужесточение выдачи кредитов на приобретение жилья. В рассматриваемый период ситуация на первичном рынке жилья характеризуется превышением предложения над спросом, вследствие чего наблюдается незначительное снижение цен предложения на квартиры первичного рынка жилья.

3. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ.

Наилучшее и наиболее эффективное использование является основополагающей предпосылкой стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из анализа состояния рынка. Понятие “Наилучшее и наиболее эффективное использование” подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически допустимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость недвижимости. Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется

путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям:

Законодательная разрешённость: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, ограничениями на частную инициативу, положениями об исторических зонах и экологическим законодательством.

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

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

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

Перед тем, как сделать выбор в пользу того или иного варианта использования недвижимости следует изучить рынок и проанализировать конкуренцию, провести анализ:

- рыночного спроса;
- потенциала местоположения;
- правовой обоснованности проекта;
- технологической обоснованности проекта;
- финансовой обоснованности проекта.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования

Таблица 26

№ п/п	Вариант использования объекта	Юридическая законность	Физическая возможность	Финансовая осуществимость
1	Жилая недвижимость (текущее использование)	позволяет	позволяет	позволяет
2	Производственно-складская недвижимость	квартира находится в жилом доме-изменение разрешенного использования невозможно	конструктивные решения (небольшая площадь, высота потолков—2,75 м, низкое напряжение) не отвечают требованиям к производственным помещениям	позволяет
3	Офисная/ торговая недвижимость	позволяет	Расположение не на красной линии не сформирует спрос на подобный объект	позволяет
	Вывод	Сохранение текущего использования объекта следует считать наилучшим и наиболее эффективным вариантом		

Для оцениваемых объектов Оценщики провели анализ всей необходимой информации, и пришли к выводу, что, с точки зрения физической и финансовой осуществимости представляется наиболее выгодным *использование объекта по его прямому назначению, то есть в качестве жилого помещения.*

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Общая характеристика здания

Тип здания	Многоквартирный кирпичный дом
Год постройки	2016
Материал наружных стен	Кирпич
Материал перекрытий	Железобетонные плиты
Состояние здания (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Техническое обеспечение здания	Водоснабжение, отопление, электроснабжение и газоснабжение

Организованная стоянка личного а/т или подземный гараж	Имеется место для парковки личного автотранспорта
Количество этажей в здании	3
Количество подъездов в здании	3
Количество квартир в здании	36
Состояние подъезда (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома с отселением не предполагается

Характеристика объекта оценки

Этаж расположения	2
Площадь, кв. м: общая / жилая	49,1/27,6
Кол-во комнат	2
Площадь прихожей, кв. м.	6,8
Площадь ванной, кв. м.	2,7
Площадь туалета, кв. м.	1,7
Площадь кухни, кв. м	10,3
Площадь жилой комнаты, кв. м.	11,0
Площадь жилой комнаты, кв. м.	16,6
Высота потолков, м	2,75
Балкон (лоджия)	Лоджия 1,7 кв.м.
Вид из окон	Во двор
Слаботочное обеспечение	Местное радио, ТВ-антенна
Дополнительные системы безопасности	Отсутствуют
Состояние объекта (субъективная оценка)	Хорошее
Видимые дефекты внутренней отделки	Отсутствуют
Данные о перепланировке	Стандартная типовая планировка.

5. РАСЧЕТНАЯ ЧАСТЬ

Выбор методов оценки

В рыночных условиях хозяйствования используются три общепринятых подхода к оценке стоимости объектов недвижимости: затратный, доходный и сравнительный, на основе которых определяется стоимость рыночная, инвестиционная, восстановительная и т. д. Методы оценки зависят от подхода, принятого экспертом-оценщиком для оценки данного объекта.

Затратный подход основывается на принципе замещения, который гласит, что покупатель не заплатит за недвижимость больше той суммы, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка и строительства на нем объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам объекту оценки, например, квартиры в многоквартирном доме. Официальной сметой затрат на покупку участка и строительства на нём здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчёт по «типовым» сметам, СНИПам и т.п. с учётом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и «вычленения» стоимости единицы площади квартиры приведёт к большой погрешности при вычислениях. Кроме того, Оценщику абсолютно не известны случаи подобного «изошрённого» приобретения жилья, когда покупатель-частное лицо приобретал в собственность одну квартиру в многоквартирном доме посредством его строительства. Принимая во внимание весомость приведённых выше аргументов против использования затратного подхода, Оценщик принял решение отказаться от его применения в рамках данного Отчёта.

В основе доходного подхода лежит принцип ожидания, который гласит, что все стоимости сегодня являются отражением будущих преимуществ. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме дохода от эксплуатации и дохода от возможной продажи в конце периода владения. Применительно к объекту оценки можно гипотетически предположить, что он приобретается не как «квартира для проживания», а как объект для извлечения прибыли от сдачи его в аренду и последующей (возможной) продажи. Против использования доходного подхода, как некорректного в данной ситуации, у Оценщика также имелось несколько аргументов. Прежде всего - это информация, полученная от Заказчика, что данная квартира будет использоваться исключительно для целей проживания, т.е. будущий собственник не планирует сдавать её в аренду с целью извлечения дохода.

Во-вторых, несмотря на существующий в пригородах г.Уфы развитый рынок аренды жилья, он продолжает в основном оставаться «чёрным». Договора аренды в подавляющем количестве случаев нигде не регистрируются, а оплата производится в виде не облагаемой налогом наличной суммы. Это обстоятельство не позволяет Оценщику собрать достаточное количество достоверной информации о размере арендной платы и ставок аренды по объектам-аналогам. Использовать же информацию, не имеющую документального подтверждения и обоснования Оценщик посчитал невозможным. Поэтому доходный подход был исключен из расчётов.

Наиболее удобным и точным для проведения оценок объектов в случае, когда существует рынок недвижимости, подобной оцениваемой, достаточного объема, то есть часто происходит смена владельца, является метод прямого сравнительного анализа продаж.

Рынок квартир в настоящее время в пригородах г.Уфы достаточно развит, имеется достоверная информация о сделках купли-продажи. Поэтому для определения рыночной стоимости квартиры в настоящем отчете возможно использование сравнительного подхода.

В процессе работы над определением стоимости объекта оценки Оценщик пришел к выводу, что использование двух из трёх существующих подходов (затратного и доходного) является некорректным. Поэтому Оценщик принял решение отказаться от использования этих подходов при расчёте величины стоимости объекта оценки и использовать только один – сравнительный, который в силу хорошо развитой системы информационного обеспечения даёт наиболее объективные результаты.

5.1. Расчет стоимости с применением сравнительного подхода

Метод прямого сравнения продаж заключается в анализе характеристик сопоставимых фактических сделок купли продажи и сравнении их с оцениваемыми объектами. Данный метод оценки, основанный на принципе замещения, означает - покупатель не купит объект, если его стоимость будет превышать затраты на приобретение на рынке схожего объекта, обладающего такой же полезностью. Поэтому предполагается, что цены, по которым на рынке состоялись сделки купли-продажи объекта, схожего или аналогичного оцениваемому объекту, отражает его рыночную стоимость. При использовании метода прямого сравнительного анализа продаж выявляются недавние продажи сопоставимых объектов и делаются поправки к цене на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта так, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Основным способом определения величины поправок является анализ парных продаж, состоящий из сопоставления и анализа нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными называются продажи двух почти идентичных объектов, за исключением одной характеристики, которую нужно оценить и использовать в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта. Основой применения данного под-

хода является тот факт, что стоимость объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с объектом оценки. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки (корректировки), отражающие существенные различия между ними. При использовании сравнительного подхода Оценщиком были предприняты следующие шаги:

- сбор данных, изучение рынка недвижимости, отбор аналогов из числа сделок купли-продажи и предложений на продажу (публичных оферт);
- проверка информации по каждому отобранному аналогу о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и иных условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого аналога с объектом оценки по времени продажи (выставлению оферты), местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цен продаж или запрашиваемых цен по каждому аналогу в соответствии с имеющимися различиями между ним и объектом оценки;
- согласование скорректированных цен аналогов и вывод стоимости объекта оценки.

На этапе сбора информации Оценщику не удалось собрать достаточное количество документально подтверждённых данных о состоявшихся сделках купли-продажи аналогичных объектов. Причиной послужила распространённая в российском деловом обороте практика сохранения подобной информации в режиме конфиденциальности, т.е. отсутствие свободного доступа к базам данных (листингам), где хранится документально подтверждённая информация об условиях сделок по продаже объектов жилой недвижимости. При сравнительном анализе стоимости объекта оценки с ценами аналогов Оценщик использовал данные по ценам предложений (публичных оферт) аналогичных объектов, взятых из открытых источников. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемой квартиры, учитывая все его достоинства и недостатки относительно объектов сравнения. При отсутствии в свободном доступе баз данных (листингов) с ценами реальных сделок, на которые опираются в своей работе оценщики большинства стран мира, Оценщик справедливо сделал вывод, что данные публичных оферт наиболее близки к реальным ценам сделок купли-продажи, и, следовательно, в наибольшей степени отвечают требованиям российского законодательства в области оценки. В процессе расчётов были использованы данные, именуемые в ГК РФ как «оферта» и «публичная оферта» (Ст. 435 и 437). Следовательно, Оценщик гипотетически (с учетом соответствующих корректировок) предполагал, что лицо, «сделавшее предложение, считает себя заключившим договор с адресатом, которым будет принято предложение». На момент проведения оценки на рынке предлагалось несколько аналогов с соответствующим местоположением и сопоставимых по своим основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам с объектом оценки. Данные об аналогах проанализированы Оценщиком и сведены в таблицу, которая приведена в Отчёте.

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. В результате этой процедуры определяется продажная цена каждого сопоставимого объекта так, как если бы при продаже он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Для определения корректировок применяются количественные и качественные методики.

К количественным методикам относятся:

- анализ парных продаж, состоящий из сопоставления и анализа нескольких пар сопоставимых продаж. При этом парными называются продажи двух почти идентичных объектов, за исключением одной характеристики, которую нужно оценить и использовать в качестве поправки к фактической цене сопоставимого объекта.

- статистический анализ, использующий математический аппарат статистики и регрессионного анализа;
- графический анализ (результаты статистического анализа в графическом виде);
- анализ тенденций (при наличии большого объема информации о продажах объектов с несовпадающими параметрами, данный метод позволяет выделить факторы, влияющие на цену продажи);
- анализ издержек (в основе корректировок лежит амортизированная стоимость здания);
- анализ вторичных данных, позволяющий определить величины корректировок, на основе данных, не относящихся непосредственно к объектам оценки или сравнения).

К качественным методикам относятся:

- относительный сравнительный анализ, при котором анализируются сравнимые продажи и определяется, являются ли сравниваемые характеристики превышающими, равными или недостающими по отношению к объекту оценки;
- распределительный анализ (разновидность сравнительного анализа);
- индивидуальные опросы, в ходе которых получается от профессионалов и осведомленных лиц информация, используемая при проведении корректировок.

Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

При оценке жилой недвижимости учитываются следующие виды корректировок:

- *Право собственности*
- *Тип дома*
- *Год постройки дома*
- *Месторасположение*
- *Этаж расположения квартиры*
- *Наличие балкона/лоджии*
- *Транспортная магистраль, как источник шума*
- *Состояние и уровень отделки квартиры*
- *Покрытие полов*
- *Наличие телефона*
- *Отопление, канализация, горячее водоснабжение, электроснабжение*
- *Санузел*
- *Наличие металлической двери*
- *Состояние подъезда*

Полученным после внесения корректировок стоимостям-индикаторам объектов-аналогов экспертным путём присваиваются весовые доли, в зависимости от количества введенных корректировок, после чего определяется стоимость одного квадратного метра общей площади объекта оценки.

Источники информации

Основными источниками информации, использованными в Отчёте, стали данные открытых электронных и печатных изданий, где в режиме свободного доступа размещаются сведения о публичных офертах, аналитические материалы, экспертные оценки и интервью со специалистами агентств недвижимости. Среди них - периодические издания («Недвижимость и котировки», «Уфимская доска объявлений» за январь-март 2016г.), интернет. Пользователь Отчёта, при желании, может самостоятельно ознакомиться с данной информацией по адресам и ссылкам, указанным выше. Оценщик подтверждает, что на момент проведения оценки данная информация в указанных источниках существовала. Однако он не несёт ответственность за дальнейшие изменения содержания данных источников.

Выбор аналогов.

Для выбора квартир-аналогов оценщиком проанализированы предложения на продажу двухкомнатных квартир в пригородах г. Уфы в вышеуказанных источниках. В качестве аналога наиболее подходящими оказались:

1. Двухкомнатная квартира с получистовой отделкой в четырехэтажном кирпичном доме на третьем этаже, с. Дмитриевка, общая площадь 53,0 кв. м., стоимость 2500,0 тыс. руб. тел. 8-917-404-48-99 (www.ufa.cian.ru).
2. Двухкомнатная квартира с получистовой отделкой в шестиэтажном кирпичном доме на третьем этаже, с. Михайловка, общая площадь 48,0 кв. м., стоимость 2398,054 тыс. руб. тел. 8-937-781-81-89 (www.avito.ru).
3. Двухкомнатная квартира с получистовой отделкой в четырехэтажном кирпичном доме на третьем этаже, с. Миловка, общая площадь 46,06 кв. м., стоимость 2118760,0 руб. тел. 8-347-294-14-33 (www.ufanovostroyka.ru).
4. Двухкомнатная квартира с получистовой отделкой в шестиэтажном кирпичном доме на третьем этаже, с. Михайловка, общая площадь 48,7 кв. м., стоимость 2400,0 тыс. руб. тел. 8-917-373-59-62 (www.realty.yandex.ru).

Корректировка стоимости аналогов

Анализируя текущую ситуацию на рынке недвижимости, информацию, полученную от сотрудников риэлтерских компаний и других участников рынка, Оценщик счёл необходимым внести дополнительную корректировку. Она связана с тем, что реальные сделки по купле-продаже объектов жилой недвижимости несколько отличаются от цен предложения т. к. цена оферты, как правило, изначально несколько завышена на т.н. «торг». Кроме того, в эту цену могут быть «заложены» комиссионные риэлтеров.

Однако, в ряде случаев, цена оферты и цена сделки могут совпадать. Таким образом, средняя величина данной корректировки может колебаться в пределах от 0 до 5 процентов от цены предложения (публичной оферты). Учитывая все изложенные факты, ситуацию на рынке недвижимости г. Уфа и пригородах, Оценщик ввёл дополнительную корректировку к полученной величине стоимости объекта оценки, уменьшающую её на 2,5 процента.

- Право собственности на недвижимость – корректировки нет, так как во всех случаях имеет место полная передача прав собственности.
- Дата продажи – продажи сравниваемых объектов производятся в марте 2017г., поэтому корректировки не производились.
- Тип дома – корректировки не производились, так как подбирались аналоги одного типа.
- Год постройки дома – у оцениваемого дома и подобранных аналогов различный возраст, поэтому требуется внести поправки на срок эксплуатации. Корректировка на срок эксплуатации определялась на основании разницы в возрасте объекта и аналога, и рассчитывалась по формуле:

$$\text{Квоз} = [(T_n - T_o) / (T_n - T_a) \times 100\%] - 100\%, \text{ где}$$

T_n – типичный срок службы аналогичных объектов (для кирпичных зданий – 120 лет);

T_o – возраст оцениваемого объекта (1 год);

T_a – возраст объекта-аналога;

№ п/п	Характеристики	1 аналог	2 аналог	3 аналог	4 аналог
1	Типичный срок службы	120	120	120	120
2	Возраст объекта	1	0	0	0
3	Корректировка, %	-	-0,84	-0,84	-0,84

- Оцениваемая квартира и аналоги имеют балконы и лоджии, поэтому корректировка не производилась.

Расчет стоимости квартиры с применением сравнительного подхода

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Использование	квартира	квартира	квартира	квартира	квартира
Местоположение	с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7	с. Дмитриевка	с. Михайловка	с. Миловка	с. Михайловка
Право собственности	собственность	собственность	собственность	собственность	собственность
Дата продажи		март 2017г.	март 2017г.	март 2017г.	март 2017г.
Цена продажи, тыс. руб.		2500,0	2398,054	2118,760	2400,0
Удаленность от автомагистрали	рядом	рядом	рядом	рядом	рядом
Подъезд для автотранспорта	имеется	имеется	имеется	имеется	имеется
Тип здания	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом	многоквартирный жилой дом
Конструктивное исполнение	кирпич, бетон	кирпич, бетон	кирпич, бетон	кирпич, бетон	кирпич, бетон
Состояние	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
Коммуникации	Отопление, вода, канализация, электричество	Отопление, вода, канализация, электричество	Отопление, вода, канализация, электричество	Отопление, вода, канализация, электричество	Отопление, вода, канализация, электричество
Общая площадь, кв. м.	49,1	53,0	48,0	46,06	48,7
Стоимость 1 кв. м., руб.		47170	49959	46000	49281
Поправка на торг, %		2,5	2,5	2,5	2,5
Скорректированная стоимость, руб.		45991	48710	44850	48049
Поправка на тип дома		-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		45991	48710	44850	48049
Поправка на год постройки		-	-409	-377	-404
Скорректированная стоимость, руб.		45991	48301	44473	47645
Поправка на уровень отделки		-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		45991	48301	44473	47645
Поправка на балкон		-	-	-	-
Скорректированная стоимость, руб.		45991	48301	44473	47645
Количество корректировок		1	2	2	2
Общая величина коррекции, руб.		-1179	-1658	-1527	-1636
Весовой коэффициент		0,25	0,25	0,25	0,25
Среднее значение, руб./кв.м.		46603			

- Этаж расположения квартиры – корректировки не производились, так как подбирались аналоги, расположенные на средних этажах.
- Месторасположение – корректировки не производились, так как подбирались аналоги в пригородах г.Уфы.
- Оцениваемая квартира и аналоги расположены примерно на равном удалении от транспортных магистралей – корректировка не производилась.
- Состояние и уровень отделки квартиры – у оцениваемого объекта и аналогов полустеновая отделка, поэтому корректировка не производилась.
- Уровень благоустройства – корректировки не производились, так как у оцениваемого объекта и аналогов имеются отопление, водопровод, канализация, электроснабжение.
- Наличие металлической двери, корректировки не производились, так как подбирались аналоги с металлическими дверями.
- Состояние подъезда – корректировки не производились, так как состояние подъезда оцениваемого дома и аналогов удовлетворительное.

Все аналоги подвергались одинаковым корректировкам, поэтому оценщик использовал среднее значение стоимости. Стоимость 1 кв. м. оцениваемой квартиры определенная в рамках сравнительного подхода составляет 46603 руб.

Таким образом, стоимость объекта оценки в целом, определённая по сравнительному подходу составила 2 288 207 рублей.

Вывод итоговой стоимости объектов оценки

В зависимости от конкретной ситуации, результаты каждого из трех подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга. Выбор итоговой величины стоимости зависит от назначения оценки, имеющейся информации и степени ее достоверности. Для определения итоговой величины стоимости используется метод средневзвешенного значения, а также субъективное мнение Оценщика.

Ликвидность квартиры – это возможность быстро и выгодно ее продать. Инвестиции в недвижимость предполагают не просто приобретение недвижимости с целью проживания в ней. Чем меньше времени требуется на то, чтобы в случае необходимости продать жилье, тем ликвиднее данная квартира. Вложения в жилую недвижимость можно назвать ликвидным активом: спрос на качественные квартиры есть даже во время кризиса

Ликвидность жилого объекта складывается из массы факторов. При этом немаловажно, что в каждой категории жилья – экономкласс, бизнес-класс, премиум-класс – есть свои критерии ликвидности. Покупатели загородного коттеджа, элитной недвижимости или квартиры экономсегмента будут учитывать разные обстоятельства в процессе приобретения. Существует ряд факторов, воздействующих на ликвидность. В первую очередь, это месторасположение. Если говорить о городской недвижимости, то самой высокой ликвидностью обладают квартиры в районах с хорошей транспортной доступностью и насыщенной инфраструктурой. Особенно большое значение имеет близость социальных учреждений – детских садов, школ. Привязка к остановкам общественного транспорта – важный критерий ликвидности для квартиры экономкласса. Покупатели элитного жилья, скорее всего, обратят внимание на близость дома к историческому центру и наличие удобных автомобильных развязок. Что касается загородной недвижимости, то на ликвидность в значительной степени влияет удаленность объекта от города. По данным экспертов, люди стремятся приобретать загородное жилье на расстоянии до 50 км от мегаполиса.

Один из первостепенных факторов, влияющих на ликвидность, – экология. Чем благоприятнее экологическая ситуация, тем выше ценность жилого объекта в глазах покупателей. Близость парка или сквера для дома, расположенного в городской черте, – так же, как соседство леса для коттеджа за городом, – это безоговорочный плюс. Напротив, если

рядом с объектом находится шумная магистраль или завод с вредным производством, это не лучшим образом скажется на его ликвидности.

Еще один принципиально важный фактор ликвидности – характеристики дома. Покупая городскую квартиру, как правило, люди отдают предпочтение современному жилфонду. Так, жилье в новостройках пользуется большей популярностью, чем квартиры в старых домах. На ликвидность во многом влияет этаж, на котором расположена квартира, состояние подъезда, благоустройство придомовой территории, наличие парковки и детских площадок. Для загородных домов ключевым фактором ликвидности является оснащенность инженерными сетями. Централизованное водоснабжение, канализация, электричество могут в несколько раз поднять спрос на жилое строение.

Ликвидность жилья в значительной степени зависит и от удобства самой квартиры. Факторы, способные повысить интерес покупателей к жилью экономкласса, – функциональная планировка, просторная кухня, высокие потолки, наличие лоджии или балкона. Еще один фактор, положительно влияющий на ликвидность жилья, – хороший ремонт. Особенно важно наличие ремонта тогда, когда собственность сдается в аренду. Поскольку временные жильцы вряд ли пожелают наводить порядок в съемной квартире, наличие качественной отделки увеличивает спрос на квадратные метры.

Чем выше статус жилого объекта, тем больше требований предъявляют к нему потенциальные покупатели. Люди, интересующиеся квартирами бизнес-класса и премиум-класса, обращают внимание на живописный вид из окна, подземный паркинг, охраняемую территорию, наличие системы видеонаблюдения. На ликвидность элитного жилья большое влияние оказывает уникальная архитектурная концепция либо историческое происхождение здания.

На сегодняшний день наиболее ликвидными принято считать те объекты, которые не только продаются по рыночной цене в настоящем, но и имеют потенциал к подорожанию в будущем. Таким образом, от того, насколько привлекателен жилой объект для потребителей, зависит, как скоро и по какой цене он будет продан. Чем выше ликвидность объекта, тем больше шансов быстро превратить его в деньги, получив при этом прибыль.

Сроки продажи, например, квартиры, напрямую зависят также и от степени ее ликвидности. Принято считать, что ликвидность объектов недвижимости выше в том случае, если требуется небольшой срок времени на продажу данного объекта.

В настоящее время наиболее ликвидными объектами недвижимости остаются квартиры, находящиеся в самом дешевом сегменте рынка жилья. Наименее ликвидными являются объекты, так называемой элитной недвижимости. Особо дорогие квартиры и дома продаются очень длительный период времени.

В первую очередь, ликвидность объекта недвижимости зависит от ее оптимально заявленной стоимости. Явно завышенная цена будет очень сильно тормозить скорость продажи квартиры или дома. Основным моментом в данном случае служит правильная оценка стоимости жилья. Одним из легких методов определения стоимости недвижимости является сравнение со стоимостью жилья аналогичного плана и в этом же районе. Если разница между двумя объектами в результате небольшая, то можно говорить о правильности заявленной стоимости. Сюда также нужно прибавлять стоимость, к примеру, ремонта или других дополнительных удобств. Очень важно при оценке стоимости жилья учитывать находящуюся рядом инфраструктуру.

В России количественной характеристикой ликвидности может являться время рыночной экспозиции объекта, т.е. время, которое требуется для продажи объекта на открытом и конкурентном рынке по рыночной стоимости. Предполагается, что в срок экспозиции не включается время, необходимое для формального закрепления (оформление, регистрация) сделки купли-продажи, т.е. срок экспозиции это типичное время с момента размещения публичного предложения о продаже объекта до принятия продавцом и покупа-

телем решения о совершения сделки. Например, российские коллеги предложили следующую градацию и связь степени ликвидности со сроком реализации.

Показатель ликвидности	Высокая	Выше средней	Средняя	Ниже средней	Низкая
Примерный срок реализации, месяцев.	Менее 1	1-2	2-4	4-6	более 6

Основное назначение предложенной градации – последующее ее использование банками в процессе определения залоговой стоимости. Функциональная полезность такой градации заключается прежде всего в возможности сопоставления определенной степени ликвидности со значением ликвидационной скидки и последующим включением ее, как составляющей, в залоговый дисконт. Более высокая степень ликвидности соответствует меньшему размеру скидки и дисконта.

Анализом рынка жилой недвижимости пригородов г.Уфы установлено, что срок экспозиции для квартир составляет 1-6 месяцев. Время рыночной экспозиции в пригородах г.Уфы составляет:

На ликвидные помещения:

- 1 комнатные – 1,2 месяца,
- 2 комнатные – 1,4 месяца,
- 3 комнатные – 2,1 месяца,
- 4 комнатные – 3,2 месяца,

Помещения, расположенные менее удачно:

- 1 комнатные – 1,5 месяца,
- 2 комнатные – 1,8 месяца,
- 3 комнатные – 2,5 месяца,
- 4 комнатные – 4,2 месяца,

Сроки экспозиции на **неликвидные помещения**:

- 1 комнатные – 2,5 месяца,
- 2 комнатные – 3,1 месяца,
- 3 комнатные – 4,7 месяца,
- 4 комнатные – 6,2 месяца,

На основании информации, изложенной в Отчёте, принимая во внимание стабильный потребительский спрос на жильё, Оценщик сделал вывод, что при сохранении существующей динамики развития рынка недвижимости в пригородах г.Уфы, ликвидность объекта оценки останется выше средней, а его стоимость будет иметь тенденцию к увеличению.

В результате проведённого анализа и расчётов с использованием существующих методик оценки жилой недвижимости, Оценщик определил итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки, которая после округления составила 2 288 200 рублей.

Определение ликвидационной стоимости

Определение величины ликвидационной стоимости объекта оценки в рамках данного Отчёта необходимо для того, чтобы дать представление кредитующей организации о возможной сумме, которую можно будет выручить за объект оценки в случае дефолта со стороны заёмщика. Когда это может произойти, через год или через семь лет, – неизвестно. Поэтому спрогнозировать ситуацию на рынке на неопределённую дату не представляется возможным. Величина ликвидационной стоимости объекта оценки обычно меньше величины его рыночной стоимости. Разница между рыночной и ликвидационной стоимостью является чистым доходом покупателя. Если предположить что покупатель будет использовать заемные средства, его чистый доход должен быть уменьшен на величину оплаты заемных средств. Такая оплата будет зависеть от времени, на которое привлекаются заемные средства, необходимые на приобретение объекта и продажи его по рыночной цене. Потенциальный покупатель не заплатит за имущество, продаваемое по ликвидационной стоимости, больше, чем разницу между рыночной ценой, платой за кредит и собственным доходом.

В рамках данного Отчёта ликвидационная стоимость квартиры определена по методике, опубликованной в журнале «Вопросы оценки» №1, 2003г., стр. 30. Ликвидационная стоимость определяется по формуле:

$$Pл = [Pp * (1 - (i_{пп} * (T_{эр} - T_{эл}))) / (1 + i_d * (T_{эр} - T_{эл}))],$$

где $i_{ин}$ - норма прибыли инвестора;

i_d - ставка дисконтирования;

Тэр - срок экспозиции, обычный для аналогичных объектов;

Тэл - срок экспозиции, меньший, чем обычный срок экспозиции (срок экспозиции для продажи по ликвидационной стоимости).

Ставка дисконта рассчитана по методу суммирования. Данный метод основан на сопоставлении доходности и рисков доступных альтернативных инвестиций. Суть метода заключается в прибавлении процентных премий, отражающих дополнительные риски, присущие данному инвестиционному решению, к ставке дохода на инвестиции, которые считаются безрисковыми. В качестве безрисковой ставки принята доходность к погашению ОФЗ по состоянию на дату оценки, равная 8,31 («Эксперт», №12, 2017г.).

К безрисковой ставке прибавлены премия на риск, связанный с инвестированием в объект жилой недвижимости – 3%, премия на ликвидность объектов недвижимости – 3%, премия на риск управления инвестициями – 1%, премия за риск на общую негативную ситуацию в экономике – 3%. Итого ставка дисконта составит округленно 18%.

Норма прибыли инвестора – это требуемая сумма превышения выручки над общими затратами на строительство, которая позволяет признать проект финансово оправданным для инвестора. По данным фирм-застройщиков, прибыль инвестора в расчетах стоимости строительства зданий и сооружений составляет 10-30% от стоимости строительно-монтажных работ. Для дальнейших расчетов прибыль инвестора принята равной 20%.

Федеральным законом «Об исполнительном производстве» от 21.07.1997г. №199-ФЗ срок реализации имущества установлен в два месяца.

Срок экспозиции объекта жилой недвижимости на данный момент составляет два -два с половиной месяца, что вполне нормально для стабильного рынка. Для расчетов примем среднее значение 2,25 месяцев.

Ликвидационная стоимость оцениваемой квартиры составляет:

$$P_l = [2288200 - (0,2 \cdot (2,25 - 2))] / [1 + 0,18 \cdot (2,25 - 2)] = 2\,080\,182 \text{ рублей}$$


В процессе экспертной оценки была учтена ситуация на рынке жилой недвижимости в пригородах г.Уфы, устойчивый спрос на аналогичные объекты, превышающий предложение, преимущества и недостатки объекта оценки. Анализ этих данных позволил Оценщику сделать вывод о том, что данный актив можно рассматривать как ликвидный, а его ликвидационная стоимость, в случае продажи ее в сроки, меньшие срока экспозиции для аналогичных объектов, может составить округленно 2 080 200 рублей.

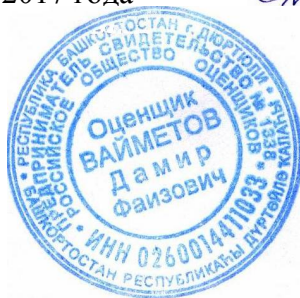
6. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ.

Рыночная стоимость оцененной квартиры по состоянию на 03.04.2017г. с НДС составляет округленно 2 288 200 (Два миллиона двести восемьдесят восемь тысяч двести) рублей.

Ликвидационная стоимость 2 080 200 (Два миллиона восемьдесят тысяч двести) рублей.

03 апреля 2017 года

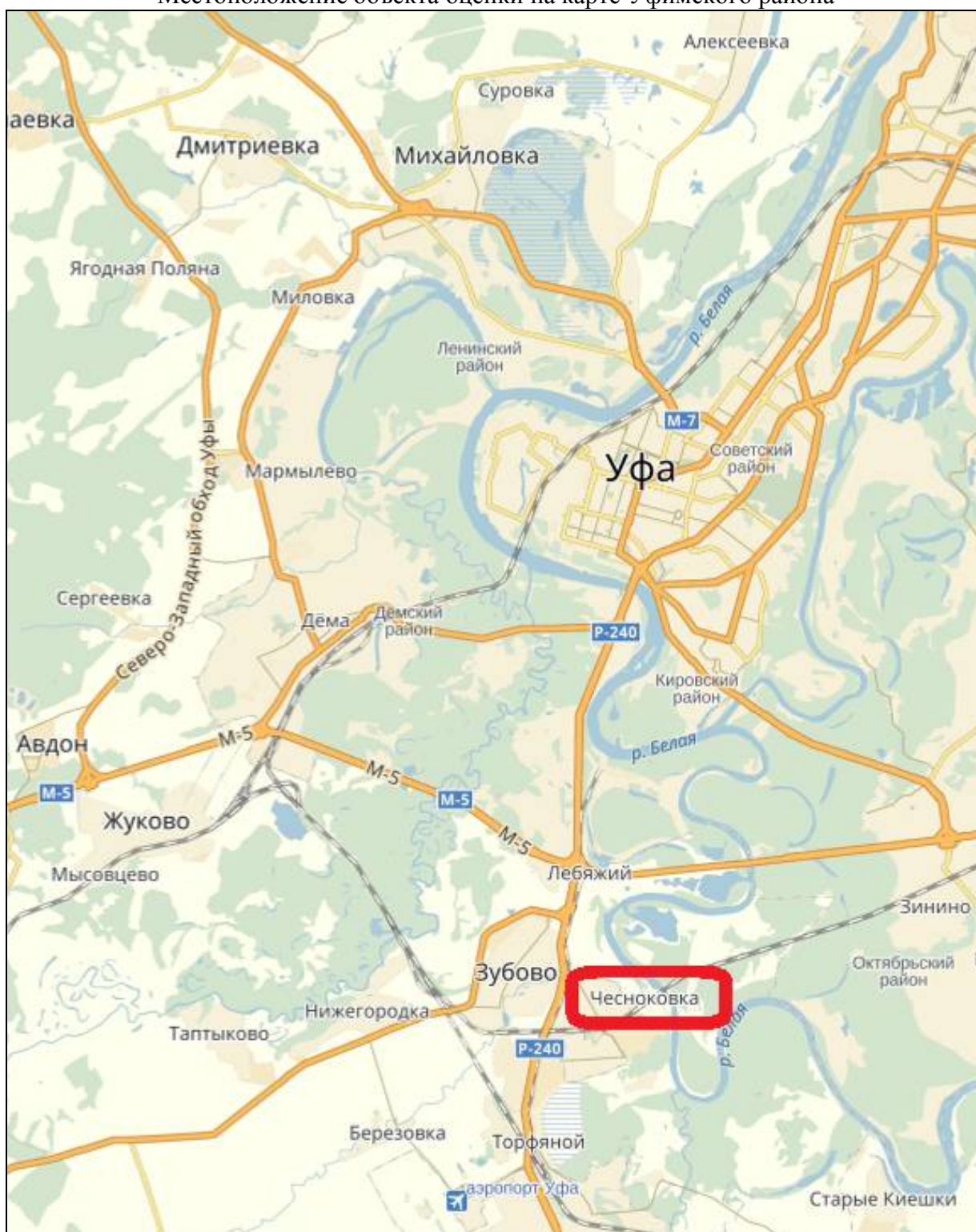
 Д.Ф. Вайметов



СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ.

1. Бейлезон Ю.В. Основы оценки недвижимости. Конспект лекций по основным принципам оценки технического состояния объектов недвижимости. - М.: РОО, 1999.
2. Гранова И.В. Оценка недвижимости. СПб.: Питер, 2001. - 208 с.
3. Григорьев В.В. Оценка и переоценка основных фондов: учебно-практическое пособие. - М.: ИНФРА-М, 1997. - 320 с.
4. С.В. Грибовский, Е.Н. Иванова, Д.С. Львов, О.Е. Медведева. Оценка стоимости недвижимости. - М.: Интерреклама, 2003.
5. Недвижимость и котировки. Еженедельное информационно-справочное издание, №1-8, 2017г.
6. Новиков Б.Д. Рынок и оценка недвижимости в России. - М.: Экзамен, 2000. - 512 с.
7. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / под ред. В. В. Григорьева. - М.: ИНФРА-М, 1997. - 320 с.
8. Оценка рыночной стоимости недвижимости: Учебное и практическое пособие / под ред. В. М. Рутгайзер/. - М.: Дело, 1998. - 384 с.
9. Попов Г.В. Основы оценки недвижимости. М.: 1995, 121 с.
10. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. - СПб: СПбГТУ, 1997. - 422 с.
12. Тэпман Л.Н. Оценка недвижимости: Учебное пособие для вузов. М.: ЮНИТИ-ДАНА, 2002. – 303 с.
13. Уфимская доска объявлений. Еженедельное информационно-справочное издание, №1-10, 2017г.
14. Харрисон Генри С. Оценка недвижимости. Учебное пособие. Пер. с англ.- М. РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994. - 231 с.
15. www.avito.ru.

Местоположение объекта оценки на карте Уфимского района



Местоположение объекта оценки на карте с. Чесноковка (мкрн. Спутник)

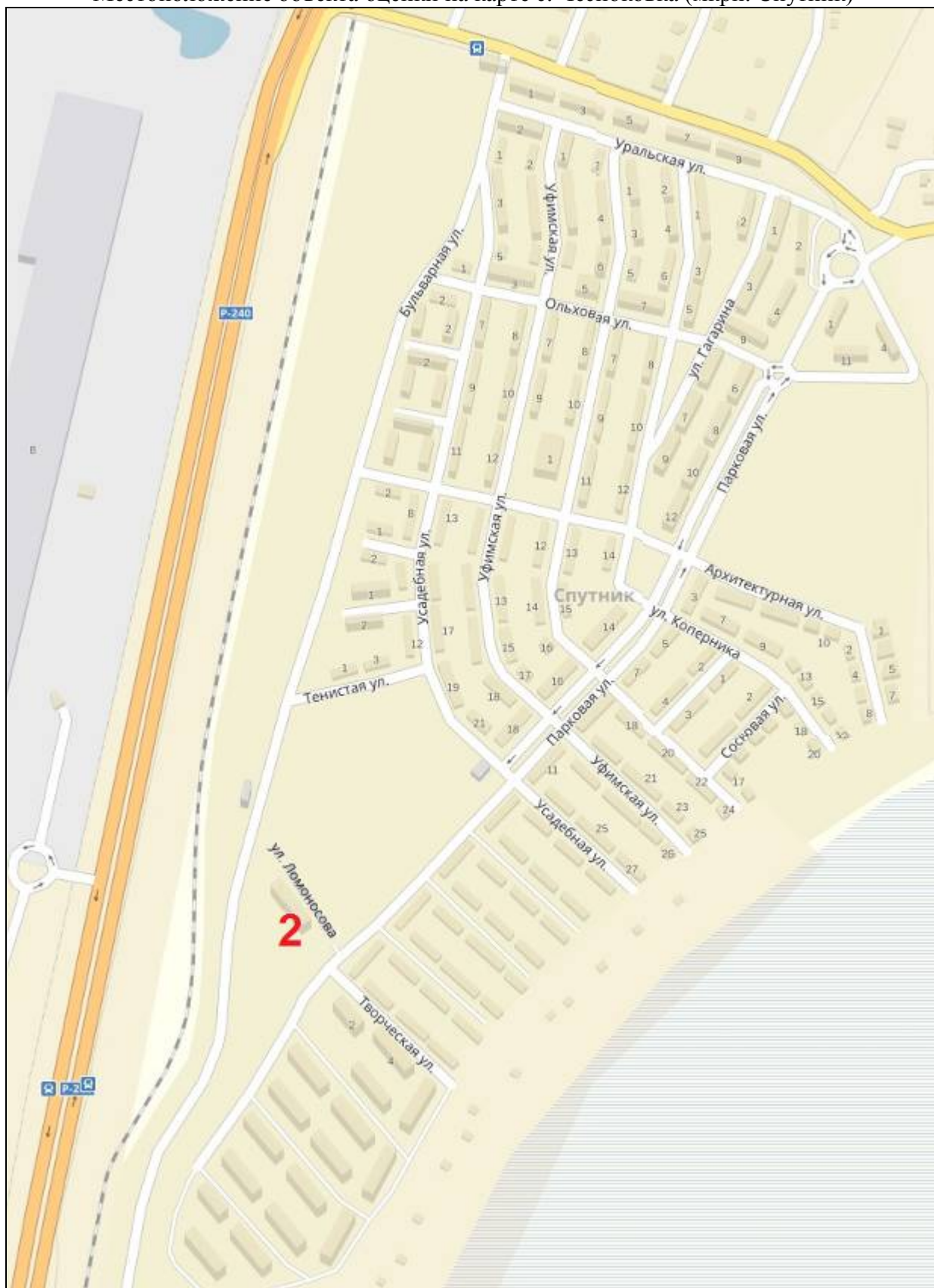




Фото №1. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилой дом. Общий вид.



Фото №2. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилой дом. Общий вид.



Фото №3. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилой дом. Входная дверь в подъезд. Общий вид.



Фото №4. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Дворовая детская площадка. Общий вид.



Фото №5. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Адресный указатель. Общий вид.



Фото №6. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7
Жилая комната. Общий вид.



Фото №7. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилая комната. Общий вид.



Фото №8. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилая комната. Потолок. Общий вид.



Фото №9. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилая комната. Полы. Общий вид.



Фото №10. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилая комната. Общий вид.

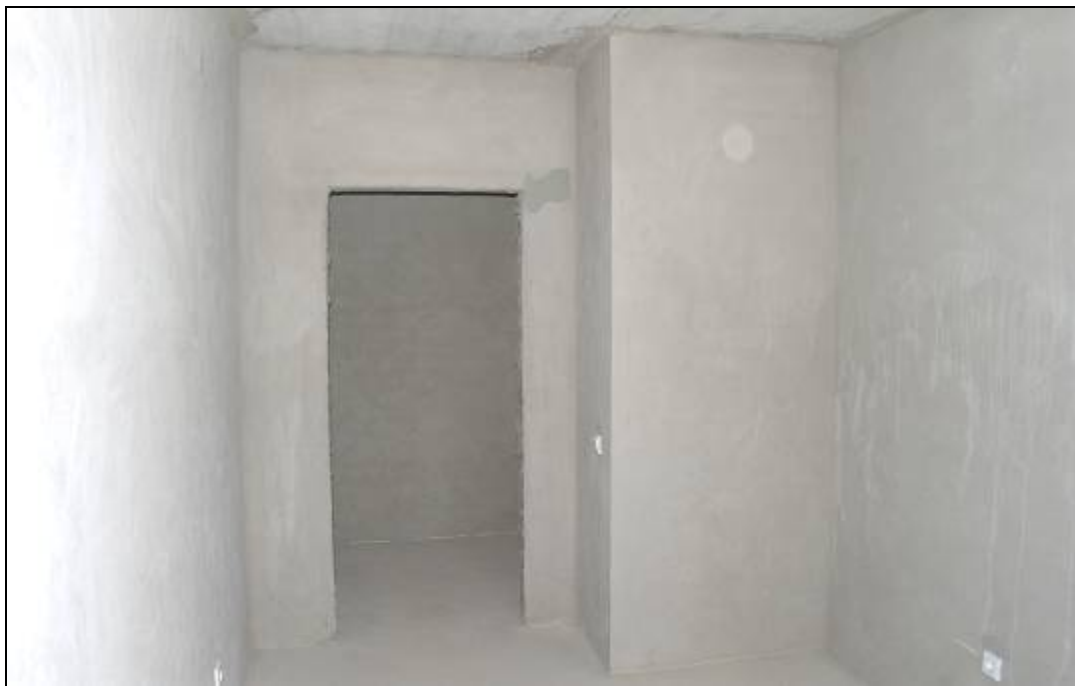


Фото №11. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Жилая комната. Общий вид.



Фото №12. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Ванная. Общий вид.



Фото №13. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Туалет. Общий вид.



Фото №14. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Кухня. Общий вид.



Фото №15. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Прихожая. Общий вид.



Фото №16. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Ложия. Общий вид.



Фото №17. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Лоджия. Общий вид.



Фото №18. Уфимский район, с. Чесноковка, ул. Ломоносова, д.2, кв.7.
Входная дверь. Общий вид.