

**Общество с ограниченной ответственностью
«Северная оценочная компания»**

ОТЧЕТ

№ 377/10

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОГО ИМУЩЕСТВА

ОБЪЕКТЫ 1) Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м.,
ОЦЕНКИ: этаж 1, кадастровый номер
43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по
адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул.
Ленина, 30а, пом.1001;
2) Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м.,
этаж 1, кадастровый номер
43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по
адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул.
Ленина, 30а, пом.1002

ЗАКАЗЧИК: Управление имуществом и земельными ресурсами
Лузского района

Утверждаю:

Директор ООО «Северная
оценочная компания»

_____ А.В.Соколов

«10» декабря 2010 г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

ЗАКЛЮЧЕНИЕ	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1 Задание на оценку	4
1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике	4
1.3 Основные факты и выводы.	5
1.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.	5
1.5 Определение применяемого вида стоимости.	5
1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.	6
1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.	7
1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки.	7
1.9. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.	7
2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	7
3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ	10
4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	10
4.1 Основные понятия и определения	10
4.2. Анализ подходов и методов оценки, выбор методов оценки.....	12
5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА	18
6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.....	20
6.1. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2010 года	20
6.2. Об итогах социально-экономического развития Кировской области в январе-июне 2010 года.	30
7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	34
8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	35
9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ	36
9.1 Затратный подход	36
9.2 Сравнительный подход.....	44
9.3 Доходный подход	49
9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ	54
10. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ.....	56
11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА.....	57

ПРИЛОЖЕНИЯ:

Приложение № 1. Копии документов на объекты оценки

Приложение № 2. Копии документов на право осуществления оценочной деятельности



ЗАКЛЮЧЕНИЕ



1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1 Задание на оценку

Основание для проведения оценки:

Муниципальный контракт №3 от 10.12.2010 г.

Объекты оценки:

1) Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001;
2) Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002

Имущественные права на объекты оценки:

Собственность Муниципального образования «Лузский муниципальный район Кировской области»

Цель оценки:

определение рыночной стоимости

Задача оценки:

Задачей данной оценки является точная идентификация объектов оценки, идентификация подлежащих оценке имущественных прав, проведение анализа рынка объектов оценки и выполнение обоснованного и доказательного расчета стоимости объектов. В качестве конечного результата должна быть получена выраженная в виде числа величина рыночной стоимости объектов оценки на дату оценки.

Предполагаемое использование результатов оценки:

определение рыночной стоимости недвижимого имущества для отчуждения

Вид стоимости:

рыночная

Дата оценки:

10.12.2010 г.

Номер и дата составления отчета:

377/10 от 10.12.2010 г.

Срок проведения оценки:

10.12.2010 – 10.12.2010 г.

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:

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

Приведенная оценка справедлива на дату оценки.

Местоположение оцениваемых объектов, их особенности и состояние документировались на месте в присутствии Заказчика.

Применяемые стандарты оценки:

Федеральные стандарты оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Решением Совета Партнёрства НП «СМАОс» протокол №78 от 15 августа 2008 г, в редакции протокол № 184 от 19 октября 2010 года.

1.2 Сведения о заказчике оценки и об оценщике

Сведения о заказчике:

Управление имуществом и земельными ресурсами Лузского района

Адрес: 613980 г.Луза, Кировской области, ул. Ленина, д.35

Л/сч 03919000572 в РКЦ г. Луза БИК 043388000

ОГРН 1024300861210 от 29.12.2005 г.

Сведения о собственнике:

Муниципальное образование «Лузский муниципальный район Кировской области» в лице Администрации Лузского района

Адрес: 613980 г.Луза, Кировской области, ул. Ленина, д.35

ОГРН 1024300861628 от 07.12.2004 г.

Сведения о юридическом лице, заключившем с заказчиком договор на проведение оценки:

ООО «Северная оценочная компания»

Местонахождение: 610046, г. Киров ул. Захватаева 23 оф.29

ИНН 4345131234, КПП 434501001, ОГРН 1064345087840 от 04.04.2006 г.

Дополнительно застрахована гражданская ответственность оценщика юридическим лицом при осуществлении профессиональной деятельности в ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» филиал в г. Кирове на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис LO12030 №2346760 от 19.07.2010 г., срок действия с 22.07.2010 по 21.07.2011 г.

Сведения о оценщиках, заключившем с заказчиком договор на проведение оценки:

Соколов Алексей Владимирович - член Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков» «СМАО» №1123 в реестре НП «СМАОс» от 12 декабря 2007 г., НП «СМАОс» зарегистрировано за №1 от 28 июня 2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876169, рег. номер 272 Московского международного института эконометрики, информатики, финансов и права, стаж работы в области оценочной деятельности – 5 лет.

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» филиал в г.



ООО «Северная оценочная компания»

Тел/факс (8332) 64-91-88; www.sok-ocenka.ru

Кирове на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис LO12030 №2154946 от 19 мая 2010 г., срок действия с 01.06.2010 по 31.05.2011 г.

Соколов Евгений Владимирович - член Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» №953.43 в реестре НП «ОПЭО» от 27 февраля 2010 г., НП «ОПЭО» зарегистрировано за №0007 от 27 декабря 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №791385 выдан 19 января 2010 г., рег. номер 289 Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета, стаж работы в оценочной деятельности – 2 года.

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» филиал в г. Кирове на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей, страховой полис LO12030 №1938489 от 16 февраля 2010 г., срок действия с 17.02.2010 по 16.02.2011 г.

1.3 Основные факты и выводы.

Таблица 1. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

№ п/п	Объект оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.	Итоговая величина стоимости, руб.
1	Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001	1 985 778	1 935 532	1 923 908	1 946 000
2	Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002	35 427	40 825	34 240	37 000

Рыночная стоимость помещения магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенного по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001, на дату оценки составляет (с НДС):
1 946 000 (Один миллион девятьсот сорок шесть тысяч) рублей,
в т.ч. НДС 296847,46 руб.

Рыночная стоимость помещения котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенного по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002, на дату оценки составляет (с НДС):
37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей,
в т.ч. НДС 5644,07 руб.

1.4 Применяемые стандарты оценочной деятельности и обоснование их применения.

В соответствии со статьей 20 Федерального закона "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" № 135-ФЗ от 29.07.98 в редакции Федерального закона от 27 июля 2006 г. N 157-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" были утверждены Федеральные стандарты оценки (ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3), которые используются в настоящем отчете, потому что они являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки.

Также при выполнении отчёта соблюдаются стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные Советом Партнерства НП «СМАОс» (саморегулируемая организация оценщиков), протокол №78 от 15 августа 2008 г, в редакции протокол № 184 от 19 октября 2010 года, так как оценщик Соколов Алексей Владимирович, выполнивший данный отчёт является членом данной саморегулируемой организации оценщиков.

1.5 Определение применяемого вида стоимости.

В соответствии с муниципальным контрактом №3 от 10.12.2010 г. целью назначением оценки является определение рыночной стоимости недвижимого имущества для отчуждения путем проведения аукциона.



По закону «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года под термином «рыночная стоимость» в настоящем отчете понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть, когда:

- одна из сторон не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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 выражен в денежной форме.

1.6. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения.

При проведении оценки объекта оценки использованы данные, представленные в таблице № 2 с указанием источников их получения:

Таблица 2. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения

Наименование информации	Источник получения информации
восстановительная стоимость 1м ³ объема зданий, сооружений руб.	- Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) М.: 1970.
66,81 - Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2010 года к уровню баз 1991г.	- Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2010 года к уровню базы 1991 г» для Кировской области.
5,82 - Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС) на I квартал 2010 года	- Приложение к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2010 года» для Кировской области.
5,90 - Индекс на СМР к ТЕР-2001 (без НДС) на IV квартал 2010 года	- Приложение к письму Минрегиона России от 18 ноября 2010 г. № 39160-КК/08 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по видам строительства на IV квартал 2010 года (без НДС)» для Кировской области.
1,18 - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей из условий 1969г в 1984г	- Приложения № 1 и № 2 к Постановлению Госстроя СССР № 94 от 11 мая 1983г «Об утверждении индексов изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ и территориальных коэффициентов к ним для пересчета сводных сметных расчетов (сводных смет) строек.
1,06 – территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Кировской области	- Приложение к письму Госстроя СССР от 6 сентября 1990г № 14-Д «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ, прочих затрат и территориальные коэффициенты
1,56 - индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей из условий 1984г в 1991г	- техническая часть отдела № 3 сборника № 28 УПВС М.: 1970.
0,94 – территориальный коэффициент к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости СМР для Кировской области	
поправочный коэффициент для I климатического района, в котором расположена Кировская область	
период строительства здания (идентичного оцениваемому зданию)	- СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений»
Иные сведения	Не использовались



1.7. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.

При составлении отчета были использованы копии следующих документов, предоставленных Заказчиком:

- Свидетельство о государственной регистрации права 43-АВ №471335 от 09.08.2010 г.;
- Свидетельство о государственной регистрации права 43-АВ №471336 от 09.08.2010 г.;
- Выписка из технического паспорта на помещение №1001 Лузского филиала КОГУП «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 15.06.2010 г.;
- Выписка из технического паспорта на помещение №1002 Лузского филиала КОГУП «Бюро технической инвентаризации» по состоянию на 15.06.2010 г.

1.8. Последовательность определения стоимости объекта оценки.

- осмотр объекта;
- сбор и изучение представленной документации на оцениваемый объект;
- интервью с руководителями и собственниками, должностными лицами администрации
- подготовка и сравнительный анализ данных, информации, аналогов;
- работа по определению стоимости объекта;
- составление письменного отчета.

1.9. Анализ достаточности и достоверности информации, используемой при проведении оценки.

Использованная информация является достаточной, так как использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Использованная информация является достоверной, так как данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

При проведении оценки оценщиком Соколовым Алексеем Владимировичем другие специалисты (эксперты) не привлекались

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

Объектами оценки являются:

1) Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001;

2) Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002

Таблица 3. Объекты оценки

№ п/п	Наименование объекта	Местонахождение	Площадь, кв.м.	Год постройки
1	Помещение магазина	Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001	308,9	1967
2	Помещение котельной	Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002	11	1967

Технические характеристики объекта оценки представлены в соответствии с информацией, полученной из документации, представленной Заказчиком (Приложение № 1 к настоящему отчету) и визуальным осмотром оцениваемого объекта Оценщиком. Сведения о балансовой и остаточной стоимости не предоставлено.

Описание конструктивных элементов и их технического состояния объекта оценки представлено в таблицах 4-5.

Таблица 4. Описание конструктивных элементов и их технического состояния помещения магазина

Наименование характеристики	Характеристика	Техническое состояние
Кадастровый номер	43:16:310116:241:1455/10:1001/А	Технический паспорт
Дата постройки	1967	
Общая полезная площадь, м ²	308,9	



Количество этажей	1	
Описание конструктивных элементов здания		
Фундамент	Сборный бетонный ленточный	Удовлетворительное. Отдельные глубокие трещины
Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное. Выпучивание и отпадение штукатурки, выветривание швов
Перекрытия	Железобетонные плиты	Удовлетворительное. Волосные трещины в пролетах плит
Кровля	Шифер	Удовлетворительное. Протечки и просветы в отдельных местах
Полы	Линолеумные	Удовлетворительное. Стертости в ходовых частях
Проемы	Дверные – простые Оконные – двойные створные	Удовлетворительное. Дверные полотна осели, оконные переплеты разошлись
Внутренняя отделка помещения	Штукатурка, окраска	Удовлетворительное. Отставании е штукатурки, потемнение и загрязнение окрасочного слоя
Инженерное благоустройство	Отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное. Капельные течи, проржавление трубопровода местами, потеря эластичности изоляции проводов
Разные работы	Нет	Удовлетворительное.





Таблица 5. Описание конструктивных элементов и их технического состояния помещения котельной

Таблица 8. Описание конструктивных элементов и их технического состояния помещения котельной		
Наименование характеристики	Характеристика	Техническое состояние
Кадастровый номер	43:16:310116:241:1455/10:1002/А	Технический паспорт
Дата постройки	1967	
Общая полезная площадь, м ²	11	
Количество этажей	1	
Описание конструктивных элементов здания		
Фундамент	Сборный бетонный ленточный	Удовлетворительное. Отдельные глубокие трещины
Стены и перегородки	Кирпичные	Удовлетворительное. Выпучивание и отпадение штукатурки, выветривание швов
Перекрытия	Железобетонные плиты	Удовлетворительное. Волосные трещины в пролетах плит
Кровля	Шифер	Удовлетворительное. Протечки и просветы в отдельных местах
Полы	Цементные	Удовлетворительное. Стертости в ходовых частях
Проемы	Дверные – простые Оконные – двойные створные	Удовлетворительное. Дверные полотна осели, оконные переплеты разошлись
Внутренняя отделка помещения	Штукатурка, окраска	Удовлетворительное. Отставание штукатурки, потемнение и загрязнение окрасочного слоя
Инженерное благоустройство	Отопление, водопровод, канализация	Удовлетворительное. Капельные течи, проржавление трубопровода местами, потеря эластичности изоляции проводов
Разные работы	Нет	Удовлетворительное.





3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ПРАВ СОБСТВЕННОСТИ

Объектами оценки являются:

1) Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001. Объект оценки принадлежит **Муниципальному образованию «Лузский муниципальный район Кировской области»**. Право собственности определено на основании свидетельства о государственной регистрации права 43-АВ №471335 от 09.08.2010 г. (копия приведена в **Приложении №1**).

2) Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002. Объект оценки принадлежит **Муниципальному образованию «Лузский муниципальный район Кировской области»**. Право собственности определено на основании свидетельства о государственной регистрации права 43-АВ №471336 от 09.08.2010 г. (копия приведена в **Приложении №1**).

Под «Правом собственности» понимается осуществление собственником комплекса прав, включая: права владения, распоряжения и пользования. В соответствии с информацией, полученной от собственника, на дату оценки отсутствуют обременения, влияющие на рыночную стоимость объекта оценки.

4. МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.

4.1 Основные понятия и определения

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.



Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки;

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки;

Полная восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого объекта недвижимости из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Дата оценки. Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами



арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

Аналог объекта оценки — сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекта оценки другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

Объекты сравнения — проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

Единицы сравнения — некоторые общие для всех объектов удельные или абсолютные, физические или экономические единицы измерения стоимости или арендной ставки, сопоставляемые и подвергаемые корректировке.

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто — математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

4.2. Анализ подходов и методов оценки, выбор методов оценки

Согласно Федеральному стандарту оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» (ФСО № 1) (IV. Требования к проведению оценки, п. 20) Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

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

При оценке стоимости объектов недвижимости базой затратного подхода является принцип замещения. Этот принцип утверждает, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем будет стоить ему приобрести свободный земельный участок (право пользования на него) и создать улучшения равной желанности и полезности без чрезмерной задержки. По аналогии с этим можно утверждать, что благоразумный продавец не пожелает продать объект дешевле, чем стоило ему приобрести свободные права пользования на земельный участок и создать улучшения с учетом компенсации за его активность и принятые риски (т.е. с учетом прибыли предпринимателя).

Методы затратного подхода:

1) Метод капитализации издержек

Предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости отдельных частей затрат (издержек), рассредоточенным по периодам существования объекта, предшествующим дате оценки. Имеет две разновидности (техники, формулы) соответственно для единых объектов оценки - с новыми улучшениями, - с улучшениями, бывшими в употреблении. Основное преимущество метода заключается в том, что нет необходимости явно определять прибыль предпринимателя. Она формируется в процессе ре-дисконтирования (определения будущей стоимости прошлых потоков денежных средств - затрат и издержек). Недостаток метода состоит в том, что необходимо обосновывать общую норму отдачи (ставку дисконтирования), которая учитывает типичное соотношение собственного и заемного капитала, а также наличие в составе единого объекта недвижимости земли и улучшений. Один из «выходов» этого метода - в результате можно осуществить экстракцию прибыли предпринимателя. На практике для оценки стоимости объектов недвижимости применяется очень редко.

Этот метод целесообразно применять для расчета стоимости объекта при сравнительно небольшой продолжительности периода его доходной эксплуатации (до 10% от срока физической жизни улучшений).

2) Метод компенсации издержек

Предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (собственности или аренды) земельного участка как свободного, суммы издержек на создание (восстановление или замещение) аналогичных по



качеству и назначению улучшений (т.е. с учетом износов и устареваний), а также прибыли предпринимателя (девелопера).

Логическая формула этого метода:

$$C_{зп} = PC_{зу} + C_{нов} - И_{нак} + ПП,$$

где $C_{зп}$ - ориентир стоимости объекта по затратному подходу,

$PC_{зу}$ - рыночная стоимость прав на земельный участок, руб,

$C_{нов}$ - затраты на строительство нового объекта недвижимости, руб,

$И_{нак}$ - суммарный накопленный износ и устаревания, руб,

$ПП$ - прибыль предпринимателя, руб.

На практике при реализации затратного подхода обычно применяется этот метод.

В соответствии с пунктом 20 ФСО №1 оценщик использует наиболее распространенный в практике оценки - метод компенсации затрат.

Последовательность оценки недвижимости в рамках затратного подхода:

- определение стоимости участка земли;
- определение восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений;
- определение величины накопленного износа зданий и сооружений;
- определение рыночной стоимости недвижимости затратным методом, как суммы стоимости участка земли и восстановительной или замещающей стоимости зданий и сооружений за минусом накопленного износа.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} \times P_{дсв} \times (1 - И_{\Sigma})$$
$$И_{\Sigma} = 1 - (1 - И_{физ}) \times (1 - И_{фун}) \times (1 - И_{э})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

$C_{в/з}$ – стоимость воспроизводства (замещения) улучшений без учета износа;

$P_{дсв}$ – прибыль девелопера;

$И_{\Sigma}$ – суммарный износ;

$И_{физ}$ – физический износ;

$И_{фун}$ – функциональное устаревание;

$И_{э}$ – экономическое (внешнее) устаревание.

Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде восстановительной стоимости или стоимости замещения.

Восстановительная стоимость - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или замещающей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.



Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- базисно-индексный метод;
- метод показателей потребительской стоимости;
- метод укрупненных показателей стоимости по видам работ;
- метод сравнительной единицы;
- ресурсный метод и др.

Всеми методами должно предусматриваться проведение расчетов стоимости нового строительства в базисном уровне цен, установленном для соответствующего региона России (1984 или 1991 г.), с последующей индексацией в уровень цен по состоянию на дату оценки.

Базисно-индексный метод. При наличии в полном объеме проектно-сметной документации и соответствии ей объемов работ и конструктивных решений, выполненных в натуре, прямые издержки следует определять базисно-индексным методом. При этом сметные цены на строительство, рассчитанные в базисе систем ценообразования строительной продукции (в ценах 1955, 1969, 1984 или 1991 годов) приводятся к текущим ценам на дату оценки с помощью индексов удорожания.

В связи с тем, что отсутствует проектно-сметная документация, данный метод не применим.

Метод показателей потребительской стоимости. Суть метода заключается в том, что стоимость оцениваемого объекта определяется на основе потребительских показателей объекта: общей площади жилого дома (в м²), объема здания специального назначения (в м³), единицы измерения мощности (т, шт., мест и др.) и т. д. и справочных данных о стоимости соответствующих удельных показателей (1 м² общей площади, 1 м³ объема здания, 1 т или шт. выпускаемой продукции и т.д.)

Разновидностью данного метода является **метод сравнительной единицы**, который предполагает расчёт стоимости строительства сравнительной единицы (1 м², 1 м³) аналогичного здания. Стоимость сравнительной единицы аналога должна быть скорректирована на имеющиеся различия в сравниваемых объектах (планировка, оборудование, права собственности и т.д.). Для определения величины затрат обычно используются различные справочные и нормативные материалы (УПСС, УПВС и т.д.).

В случае отсутствия сметной документации на оцениваемый объект способ расчета с применением сборников УПВС может быть выбран после тщательного сравнения характеристик оцениваемого объекта и объекта-аналога по сборнику.

Метод укрупненных показателей стоимости по видам работ. Применение данного метода при расчете стоимости объекта основывается на том, что сначала по укрупненным показателям рассматривается стоимость по видам работ (раздельно для каждого вида), а затем определяется итоговая стоимость по объекту в целом.

Не достаточно данных, не применим.

Ресурсный метод. При применении ресурсного метода и качестве исходных данных используются стоимостные показатели о затраченных ресурсах: трудоемкости работ, использовании строительных машин и механизмов, расходе материалов, изделий и конструкций. Суммарные ресурсные показатели оцениваются по объекту в целом или с предварительным расчетом по частям здания и последующим суммированием итога по объекту.

Не достаточно данных, не применим.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое может иметь место в результате физического, функционального и внешнего износа. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:

- *метод сравнения продаж*, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- *метод экономической жизни*, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- *модифицированный метод экономической жизни*, где накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- *метод разбивки*, где определяются три вида износа: физический, функциональный и внешний износ. Все вместе составляют совокупный износ. Физический и функциональный износы подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт) и неустраимый износы

Подход с точки зрения затрат наравне с другими подходами является обязательным для оценки любого объекта недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

Оцениваемые объекты недвижимости имеют значительный физический износ, при определении накопленного износа в данной оценке применен метод разбивки.



Оценка земельного участка. В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г № 1102-р при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход в чистом виде невозможно применить для оценки земельных участков, учитывая особенности земельных участков, как объектов недвижимости. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. Учитывая выше изложенное, расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода не осуществлялся.

В рамках сравнительного подхода применяются методы выделения, прямого сравнения продаж, метод распределения. Учитывая отсутствие достоверной информации о факторах стоимости (рассматриваемых дополнительно в связи с оценкой рыночной стоимости права аренды) аналогичных земельных участков, сравнительный подход применить, не представляется возможным.

В рамках доходного подхода применяются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках доходного подхода метода остатка.

Сравнительный подход

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами-аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах.

Сравнительный подход основан на том, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи по аналогии, то есть, основываясь на информации об аналогичных сделках. Отсюда следует, что данный подход основывается на принципе замещения. Другими словами, подход имеет в своей основе 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. В зависимости от условий сделки могут приниматься корректировки, если:

- объект оценки арестован в судебном порядке;
- приобретение объекта оценки через ипотечную корпорацию;
- наличие каких-либо обременений;
- наличие арендаторов.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходными параметрами с объектами оцениваемыми. Цены на объекты-аналоги затем корректируются с учетом параметров, по которым объекты отличаются друг от друга. После корректировки цен их можно использовать для определения рыночной стоимости оцениваемой собственности.

Основные этапы процедуры оценки при сравнительном подходе:

1. Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже объектов недвижимости, аналогичных объекту оценки.
2. Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
3. Подбор подходящих единиц измерения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения.
4. Сравнение оцениваемого объекта и отобранных для сравнения объектов, проданных или продающихся на рынке по отдельным элементам, корректировка цены оцениваемого объекта.
5. Установление стоимости оцениваемого объекта путем анализа сравнительных характеристик и сведению их к одному стоимостному показателю или группе показателей. В условиях недостатка или низкой достоверности информации о рынке вместо стоимостной оценки объекта выходные данные могут быть представлены в виде группы показателей.

Главные проблемы этого подхода - трудности с получением необходимой информации, с выбором аналога, адекватного оцениваемому объекту, с учетом степени несовпадения состава и численных значений характеристик аналога и оцениваемого объекта.

Развитие вторичного рынка недвижимости (так называемого рынка «Second Hand», то есть рынка имущества, бывшего в употреблении) расширяет информационную базу применения указанного подхода, внося в то же время определенные коррективы в методику его применения, связанные с учетом стоимости и степени износа объектов вторичной продажи, используемых в качестве аналогов.



В идеальном варианте нижней границей стоимости является остаточная стоимость воспроизводства (остаточная восстановительная стоимость), характеризующая точку зрения продавца, который не продаст объект дешевле, чем он обошелся ему самому (с учетом накопленного износа).

Верхней границей стоимости является остаточная стоимость замещения либо обоснованная рыночная стоимость, отражающие точку зрения покупателя, который не заплатит за объект больше, чем ему может обойтись приобретение на свободном, открытом и конкурентном рынке нового аналогичного объекта (с учетом факторов износа, времени и риска).

Другим показателем верхней границы стоимости может служить стоимость, полученная методом капитализации дохода в рамках доходного подхода, то есть покупатель не заплатит за объект больше, чем текущая стоимость ожидаемых преимуществ, возникающих от владения этим объектом.

Методы оценки в рамках сравнительного подхода формируются по поводу способов корректировки и переноса данных о ценах аналогов на объект оценки.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж допускается применять методы математической статистики.

Методы сравнительного подхода:

1) Метод сравнительного анализа продаж

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов.

2) Метод моделирования рыночного ценообразования (метод статистического моделирования цены)

Метод предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответствующего типа, либо путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

3) Метод квалиметрической обработки данных по объектам аналогам

Квалиметрия - наука о количественном измерении качества. Квалиметрический подход является, по-видимому, наиболее развитой методикой сбора, обработки и анализа экспертных данных для оценки качества тех или иных объектов. Метод (техника) квалиметрического моделирования реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

4) Метод валовой ренты (техника сравнительного анализа)

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) - это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу. Для применения данного метода необходимо:

- 1) оценить рыночный валовой доход, генерируемый объектом;
- 2) определить отношение валового дохода от оцениваемого объекта к цене продаж по сопоставимым продажам аналогов;
- 3) умножить валовой доход от оцениваемого объекта на усредненное значение ВРМ по аналогам.

5) Метод анализа иерархий

Метод анализа иерархий является систематической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих суть проблемы. Метод состоит в декомпозиции проблемы на все более простые составляющие части и дальнейшей обработке последовательности суждений лица, принимающего решения, по парным сравнениям. В результате может быть выражена относительная степень (интенсивность) взаимодействия элементов в иерархии. Эти суждения затем выражаются численно. МАИ включает в себя процедуры синтеза множественных суждений, получения приоритетности критериев и нахождения альтернативных решений. Такой



подход к решению проблемы выбора исходит из естественной способности людей думать логически и творчески, определять события и устанавливать отношения между ними.

К элементам сравнения при применении сравнительного подхода относят характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменение цен на недвижимость. К элементам, подлежащим обязательному учету, относят:

- состав передаваемых прав собственности;
- условия финансирования сделки купли-продажи;
- условия продажи;
- время продажи;
- месторасположение;
- физические характеристики;
- экономические характеристики;
- характер использования;
- компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.

Корректировки цен продажи сравнимых объектов производятся в следующем порядке: в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

во вторую очередь производятся корректировки, относящиеся непосредственно к объекту недвижимости, которые производятся путем применения указанных корректировок к результату, полученному после корректировки на условия рынка, в любом порядке.

Для определения величин корректировок, в зависимости от наличия и достоверности рыночной информации, применяются количественные и качественные методы.

Окончательное решение о величине результата, определенного методом сравнения продаж, принимается на основании анализа скорректированных цен продажи объектов сравнения, имеющих наибольшее сходство с объектом оценки.

При наличии достаточного количества достоверной рыночной информации, для определения стоимости методом сравнения продаж в контексте сравнительного подхода допускается применять методы математической статистики.

Проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках сравнительного подхода метода сравнительного анализа продаж.

Доходный подход

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

Доходный подход основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить доход в будущем.

При реализации доходного подхода используются методы:

- 1) Прямой капитализации (при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал);
- 2) Дисконтирования денежных потоков (при произвольно меняющихся денежных потоках, изменяющихся рисках).

Методы доходного подхода и область их применения:

1) Метод прямой капитализации

Метод прямой капитализации устанавливает связь какого-либо дохода, вычисленного на конец первого года, следующего за датой оценки, со стоимостью объекта недвижимости посредством нормы денежных потоков (мультипликатора или коэффициента капитализации). Метод прямой капитализации - метод определения рыночной стоимости доходного объекта, основанный на прямом преобразовании наиболее типичного дохода первого года в стоимость путем деления его на коэффициент капитализации, полученный на основе анализа



рыночных данных о соотношениях чистого дохода и стоимости активов, аналогичных оцениваемому объекту, полученных методом рыночной экстракции.

Область применения:

- оценка действующих активов, не требующих на дату проведения оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию,
- стабильные экономические условия на рынке,
- использование для приобретения объекта собственных средств (отсутствие заемных средств).

Базовая формула доходного подхода:

$$C = \frac{ЧД}{K} \text{ или } V = \frac{I}{R}$$

где C (V) - стоимость недвижимости;

ЧД (I) - ожидаемый доход от оцениваемой недвижимости. Под доходом обычно подразумевается чистый операционный доход, который способна приносить недвижимость за период;

K (R) - норма дохода или прибыли - это коэффициент или ставка капитализации.

Коэффициент капитализации - норма дохода, отражающая взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки.

Ставка капитализации - это отношение рыночной стоимости имущества к приносимому им чистому доходу.

2) Метод дисконтирования потоков денежных средств

Метод дисконтированных денежных потоков используется, если:

- предполагается, что будущие потоки будут существенно отличаться от текущих;
- имеются данные, позволяющие обосновать размер будущих потоков денежных средств от недвижимости;
- потоки доходов и расходов носят сезонный характер; оцениваемая недвижимость
- крупный многофункциональный коммерческий объект;
- объект недвижимости строится или только что построен и вводится (или введен) в эксплуатацию;
- учитывается влияние на стоимость привлекаемых заемных средств.

Расчет стоимости объекта недвижимости методом ДДП производится по формуле:

$$PV = \sum_{t=1}^n \frac{C_t}{(1+i)^t} + \frac{M}{(1+i)^n}$$

PV - текущая стоимость;

C_t - денежный поток периода t;

It - ставка дисконтирования денежного потока периода t;

M - остаточная стоимость (реверсия).

Проанализировав характеристики объектов оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках доходного подхода метода дисконтирования потоков денежных средств.

5. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА



Кировская область образована 5 декабря 1936 года. Она расположена на северо-востоке Европейской части России.

Область входит в Приволжский федеральный округ. Система органов государственной власти определяется Уставом (основным законом) Кировской области. Государственную власть осуществляют Законодательное Собрание, Губернатор, Правительство, иные органы исполнительной власти области, образуемые в соответствии с Уставом и законами области.

Площадь области - 120,4 тыс. км² (0,7% от площади РФ). Численность населения региона по состоянию на 01.01.2008 составляет 1413,3 тыс. человек. По этому показателю Кировская область занимает 7 место среди 14 регионов Приволжского федерального округа, и 32 место – в Российской Федерации. В городах и поселках городского типа проживает 72 процента населения области, в сельской местности – 28. Плотность населения – 11,9 чел/км². Основное население русские - 91,8%, марийцы - 2,6%, татары - 2,2%, удмурты - 1,4% и другие.

В Кировской области 18 городов, 39 муниципальных районов. Наиболее крупные города - Киров, Кирово-Чепецк, Вятские Поляны, Котельнич, Слободской, Яранск, Омутнинск.



Через область проходят железнодорожные магистрали, связывающие центр России с Уралом, Сибирь и Дальний Восток, и север с южными регионами России. Протяженность железных дорог общего пользования составляет 1100 км.

В г. Кирове имеется аэропорт.

С центром России, соседними республиками и областями Кировская область связана автомобильными дорогами с твердым покрытием. Протяженность автомобильных дорог общего пользования с твердым покрытием составляет 9690 км.

Основная водная транспортная артерия области – р. Вятка, от порта Киров до её устья. Протяженность судоходных путей, пролегающих по р. Вятке и ее притокам, составляет 1,8 тыс. км.

Основное богатство области - лес. Свыше половины территории покрыто лесами с богатым растительным и животным миром. 54% этой площади покрыто лесами хвойных пород. Общий запас древесины составляет 1,2 млрд. куб. метров, в том числе эксплуатационный – 1,1 млрд. куб. метров. Ежегодный прирост древесины составляет 22,6 млн. куб. метров.

Разведанные запасы торфа в Кировской области составляют 1,1 млрд. тонн. Из них на долю топливного торфа приходится 380 млн. тонн. В области разведано 1734 торфяных месторождения.

На территории области изучены месторождения и проявления нефти, перспективные для освоения. Пять месторождений поставлены на государственный учет.

Область богата минеральными источниками и лечебными грязями. Всего насчитывается 18 типов минеральных вод, которые могут применяться в лечебных целях. Пять из них используются на широко известном курорте «Нишневикино», в санатории «Мать и дитя» (пос. Бурмакино), в городах Кирове и Вятские Поляны. В лечебных целях используются хлоридно-натриевые воды, на разлив - сульфатно-кальциевые.

В Белохолуницком районе выявлены водоносные пласты минерализованных вод с высоким содержанием йода и брома.

На территории области находится 3546 памятников истории и культуры, из них 806 охраняются государством.

Вятский край славится художественными промыслами: дымковской расписной глиняной игрушкой, изделиями из капа-корня, соломки, лозы, дерева, кукарскими кружевами, керамикой.

Экономика области носит промышленный характер – в структуре валового регионального продукта Кировской области на долю промышленности приходится около 30%.

В области сложилась многоотраслевая структура промышленного производства, имеющая «не сырьевую» направленность: добыча полезных ископаемых составляет менее 0,3% в объеме промышленной продукции области, осуществляется добыча торфа, нефти (в малых объемах) и нерудных строительных материалов.

Ведущий сектор экономики области - обрабатывающие производства, доля которых в объеме промышленной продукции составляет 80%. По объему продукции обрабатывающих производств область занимает 40 место в РФ.

Предприятия обрабатывающей промышленности имеют значительный технологический потенциал и квалифицированные кадры рабочих и специалистов, обладают высокими промышленными технологиями, что обеспечивало за последние годы положительную динамику роста большинства отраслей.

Одно из ведущих мест занимает химическое производство. Область - один из основных в России производителей минеральных удобрений, монополист по производству отдельных марок фторполимеров и фторированных смазок. В государства СНГ и другие страны поставляются около 30% минеральных удобрений и аммиака синтетического.

Отрасль является наиболее инновационно активной, предприятиями отрасли освоено производство новых ферментных препаратов, парфюмерной продукции, химических средств защиты растений, прогрессивных лакокрасочных материалов, абсорбирующих материалов из активированного угля.

В области производятся шины для сельскохозяйственных машин, мототехники, легковых и грузовых автомобилей, резинотехнические изделия, искусственные кожи и изделия из пластмасс для различных отраслей экономики.

Машиностроение, основу которого составляют предприятия ОПК, - базовая отрасль экономики области.

Машиностроение региона представлено предприятиями авиационной, электротехнической, станкостроительной, инструментальной промышленности, подъемно-транспортного и сельскохозяйственного машиностроения. Увеличиваются мощности в судостроительной промышленности, созданы производства по выпуску специальной автомобильной техники.

На предприятиях области производятся: станки металлорежущие и деревообрабатывающие, коммутационная аппаратура, средства измерения, электродвигатели, дизельные двигатели, элеваторы и конвейеры, техника для содержания и ремонта железных дорог, провода неизолированные для ЛЭП и кабели различного назначения, высококачественная бытовая техника. По целому ряду изделий машиностроительные предприятия области являются единственным производителем в стране.

Область занимает 8 место в России по объемам заготовки и вывозке деловой древесины, 5 место - по производству пиломатериалов.

Предприятия лесопромышленного комплекса выпускают широкий ассортимент пиломатериалов, мебели, древесностружечных и древесноволокнистых плит, фанеру клееную, паркет, лыжи, бумагу, тарный картон, древесный уголь. По отдельным видам продукции из дерева область выпускает от 6% до 17% всей продукции, производимой в России. На экспорт поставляется деловая древесина, пиломатериалы, фанера. В структуре экспорта области доля продукции ЛПК составляет около 20%.



Значительную роль в промышленности области играет металлургический комплекс. Базовые предприятия отрасли являются лидерами по выпуску целого ряда профильной продукции высокого передела в металлургическом комплексе страны: лифтовые направляющие, сортовой прокат черных металлов, латунный и медный прокат электротехнического назначения, радиаторные ленты.

Предприятия пищевой и перерабатывающей промышленности выпускают мясные, молочные, овощные продукты, кондитерские изделия по современным технологиям, оригинальные алкогольные и безалкогольные напитки, столовую минеральную воду, консервированные продукты с использованием местного экологически чистого сырья.

Легкая промышленность представлена предприятиями текстильной, швейной, трикотажной, кожевенной и обувной промышленности. Успешно развивается традиционное для области производство меховых изделий, а также изготовление кистей для художественных работ.

Энергетический комплекс области занимает значительную долю в объеме промышленной продукции области - 20% и успешно развивается.

Предметом специализации сельского хозяйства является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления. Основные выращиваемые сельскохозяйственные культуры: зерновые, кормовые культуры, картофель и овощи. В структуре зерновых преобладают рожь, ячмень, пшеница и овес.

г. ЛУЗА

Краткая характеристика

Расположен на р. Луза (приток р. Юг), в месте пересечения её железной дорогой Киров - Котлас, в 301 км к северо-западу от Кирова. Ж.д. станция.

Исторический очерк

Возник на месте поселения 17 в. как пристанционный посёлок в связи со строительством в конце 19 в. железной дороги (станция Луза открыта в 1899 г.).

Название по расположению на р. Луза. Гидроним связывают с саамским лусс (луз) "семга"; конечное -а возникло в русском употреблении по согласованию со словом река.

Положение Лузы как перевалочного пункта лесных грузов с воды на рельсы способствовало развитию деревообрабатывающей промышленности.

Город с 1944 г.

Экономика

Луза - крупный центр лесопиления. Лесозавод, шпалозаводы.

6. СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ОБЗОРЫ.

К факторам, влияющим на стоимость объекта оценки, относятся: стабильность национальной экономики, инфляция, текущее состояние рынка, к которому принадлежит объект оценки и прогнозы его развития. Таким образом, возникает необходимость анализа факторов, указанных выше с целью учета их при определении итоговой стоимости объекта оценки.

6.1. Об итогах социально-экономического развития Российской Федерации в январе-сентябре 2010 года

Основные выводы из анализа социально-экономического развития:

- После паузы в экономическом росте, сложившейся в июне-августе, в сентябре динамика экономического роста перешла в область положительных значений. По оценке Минэкономразвития России, очищенный от сезонности рост ВВП в сентябре составил 0,2 процента. Основной вклад в динамику ВВП внесли добывающие и обрабатывающие виды деятельности в целом, а также строительство. Со стороны спроса динамика поддерживалась ростом инвестиций и восстановлением запасов.

По сравнению с сентябрем прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП увеличился на 1,8% и за девять месяцев в целом его прирост составил 3,4% к соответствующему периоду прошлого года.

- С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленности в целом в сентябре рост составил 1,0%, в том числе в обрабатывающих производствах - 1,4 процента.

Положительной динамикой с исключением сезонности в сентябре характеризуются производство транспортных средств и оборудования (2,3%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий (3%), производство кокса, нефтепродуктов и ядерных материалов (3%), целлюлозно-бумажное производство, издательская и полиграфическая деятельность (2,7%) прочие производства (6 процентов). Наибольшее снижение отмечено в производстве машин и оборудования (-8%), в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви (-3,6 процента).

В годовом исчислении по сравнению с сентябрем прошлого года промышленное производство увеличилось на 6,2%, в январе-сентябре – на 8,9 процента.

- Второй месяц подряд наблюдается рост инвестиций с исключением сезонного и календарного фактора. В сентябре прирост по сравнению с августом оценивается на уровне 0,9 процента.

По сравнению с соответствующим периодом прошлого года в сентябре текущего года сохраняется значительный рост инвестиций – на 9,4%, в основном за счет эффекта низкой базы первых трех кварталов прошлого года, в январе-сентябре рост составил 3,8 процента.



- Рост инвестиций в основной капитал в сентябре поддерживался увеличением объема выполненных работ в строительстве, которые на 0,8% превысили августовское значение (с исключением сезонности).

По отношению к сентябрю прошлого года строительство выросло на 5,4 процента. Однако в целом за девять месяцев по сравнению с соответствующим периодом прошлого года объемы работ в строительстве еще не достигли уровня прошлого года и составили 99,2 процента. При этом ввод жилых домов в сентябре текущего года оказался на 13,6% ниже уровня сентября прошлого года.

- Оборот розничной торговли в сентябре на 4,7% превышал уровень сентября прошлого года. При сохранении достаточно высоких темпов роста потребительского спроса по сравнению с соответствующим периодом прошлого года, с исключением сезонности месячная динамика оборота розничной торговли сокращается второй месяц подряд, в сентябре к августу снизилась на 0,9 процента.

- Реальная заработная плата в сентябре с исключением сезонного фактора после незначительного снижения в августе возобновила рост - на 0,2% по сравнению с августом текущего года.

Продолжается рост реальной заработной платы по сравнению с прошлогодними показателями. В сентябре прирост составил 5,1%, в январе-сентябре – 5,0 процентов. Сохраняется положительная тенденция снижения задолженности по заработной плате - на 4,4% по сравнению с предыдущим месяцем.

- Реальные располагаемые доходы населения с исключением сезонного эффекта в сентябре снизились на 0,6 процента. По отношению к сентябрю прошлого года прирост составил 1,5%, за период с начала года – 4,8% к соответствующему периоду 2009 года.

- В сентябре возобновилось улучшение ситуации на рынке труда. С исключением сезонности уровень безработицы снизился до 7,3% с 7,6% в августе. Без учета сезонности уровень безработицы составил 6,6 процента.

- По итогам сентября производство продукции сельского хозяйства по сравнению с сентябрем прошлого года сократилось на 24,8 процента. Несмотря на значительное снижение по отношению к соответствующему периоду прошлого года месячная динамика перешла в область положительных значений - 5,8% в результате очень низкой базы августа.

- Экспорт товаров в сентябре 2010 г., по оценке, составил 32,6 млрд. долларов США (113,4% к сентябрю прошлого года и 101,5% к августу текущего года).

- Импорт товаров в сентябре, по оценке, составил 23,5 млрд. долларов США (132,3% к сентябрю прошлого года и 97,8% к августу 2010 года).

По предварительным данным Федеральной таможенной службы, импорт из стран дальнего зарубежья в сентябре 2010 г. по сравнению с сентябрем 2009 г. в стоимостном выражении увеличился на 38,7 процента.

В сентябре 2010 г. по сравнению с августом 2010 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья уменьшился на 2,9%, что связано, прежде всего, с сокращением импортерами фармацевтической продукции закупок в сентябре по сравнению с предыдущим месяцем (в 3,6 раза).

- Продолжающееся ускорение роста цен на продовольственные товары (в сентябре прирост составил 1,6% против 0,9% в августе) оказало существенное влияние на ускорение инфляции на потребительском рынке, которая в сентябре составила 0,8% против 0,6% в августе и нулевого прироста в сентябре 2009 года. За январь-сентябрь цены выросли на 6,2% (год назад – на 8,1%), за период год к году прирост составил 7 процентов.

После паузы в экономическом росте, сложившейся в июне-августе, в сентябре динамика экономического роста перешла в область положительных значений. По оценке Минэкономразвития России, очищенный от сезонности рост ВВП в сентябре составил 0,2 процента.

График 1. Валовой внутренний продукт



По сравнению с сентябрем прошлого года, по оценке Минэкономразвития России, ВВП увеличился на 1,8% и за девять месяцев в целом его прирост составил 3,4% к соответствующему периоду прошлого года.

В сентябре 2010 г. рост промышленного производства составил 6,2% к сентябрю 2009 года.

Вклад сферы деятельности «Обрабатывающие производства» составил 91,2% при индексе производства 109,4 процента. Из производств данного вида деятельности 13,0% общего роста обеспечило «Производство пищевых продуктов, включая напитки, и табака» (индекс 107,7%), 5,6% - «Металлургическое производство и



производство готовых металлических изделий» (индекс 103,6%), 7,8% - «Производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования» (индекс 115,4%), 29,9% - «Производство транспортных средств и оборудования» (индекс 141,9%), 7,0% - «Химическое производство» (индекс 110,9%), 12,5% - «Производство кокса и нефтепродуктов» (индекс 108,2%), 5,1% - «Производство прочих неметаллических минеральных продуктов» (индекс 110,9 процента).

Индекс производства «Добычи полезных ископаемых» составил в сентябре 2010 г. 100,5%, вклад в общий рост производства – 1,7 процента. Из производств данной сферы деятельности вклад 1,8% в общее увеличение внесла «Добыча топливно-энергетических полезных ископаемых» (индекс 101,3 процента).

График 2. Промышленное производство



Сфера деятельности «Производство и распределение электроэнергии, газа и воды» в сентябре 2010 г. при индексе 104,7% внесла вклад в прирост промышленного производства 7,1 процента.

С исключением сезонной и календарной составляющих по промышленности в целом после спада в июне-июле, в августе рост возобновился, а в сентябре продолжился (август - 0,1%, сентябрь - 0,7 процента).

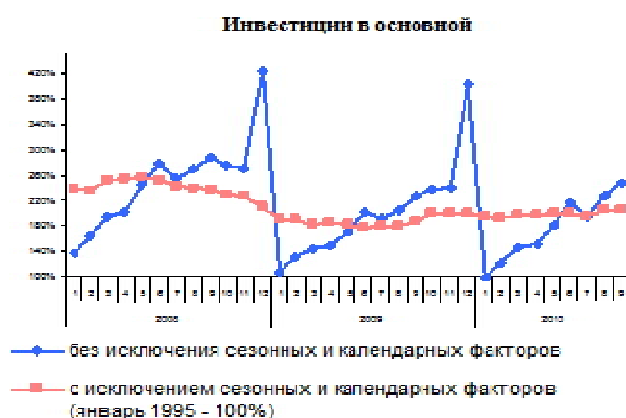
В добыче полезных ископаемых после стабилизации добычи в мае-июне, в июле-августе отмечается спад, в сентябре восстановился рост добычи (август - -0,5%, сентябрь - 0,4 процента).

В производстве и распределении электроэнергии, газа и воды после стабилизации производства в июне, в июле-августе рост производства продолжился, в сентябре замедлился (август - 0,3%, сентябрь - 0,0 процента).

В сфере деятельности «обрабатывающие производства» после падения производства в июне-июле, в августе-сентябре рост продолжился (август - 0,5%, сентябрь - 1,4 процент).

В целом за период с начала года промышленное производство превысило уровень соответствующего периода прошлого года на 8,9 процента.

График 3. Инвестиции



По данным Росстата, в сентябре 2010 г. инвестиционная активность по сравнению с соответствующим периодом предыдущего года увеличилась на 9,4 процента. За девять месяцев 2010 г. инвестиции увеличились по сравнению с соответствующим периодом прошлого года на 3,8 процента.

В сентябре продолжилась положительная динамика роста инвестиций с исключением сезонного и календарного факторов: по отношению к августу прирост инвестиций оценивается на уровне 0,9 процента.

Из крупных инфраструктурных проектов, реализованных в сентябре, особо следует отметить открытие 21 сентября 2010 г. в Санкт-Петербурге компанией Hyundai Motor Company, крупнейшим автопроизводителем Южной Кореи, завода по производству легковых автомобилей. Оцениваемый объем инвестиций составил порядка 400 млн. долларов США. Мощность нового предприятия составит 105 000 автомобилей в течение первого года и к 2012 году



будет доведена до 150 000 автомобилей в год. Вместе с автозаводом в Санкт-Петербурге был запущен завод по производству автокомплекующих Hyundai Mobis.

Положительно на росте инвестиций сказалось не только увеличение прибыли предприятий и организаций (по основным видам экономической деятельности) за январь-август 2010 г. до 3799,4 млрд. рублей (166,1% к соответствующему периоду предыдущего года), но и в целом относительно стабильная ситуация в отечественной экономике.

График 4. Строительство



Рост объема работ по виду деятельности «Строительство» с исключением сезонности в сентябре текущего года составил 0,8% по сравнению с предыдущим месяцем.

Также в сентябре отмечено увеличение на 5,4% объема работ к соответствующему месяцу предыдущего года. По итогам девяти месяцев объем работ по виду деятельности «Строительство» всё еще не достиг уровня соответствующего периода 2009 года и составил 2726,1 млрд. рублей, что на 0,8 процента ниже соответствующего периода предыдущего года.

Ввод жилых домов в сентябре 2010 г. составил 4,5 млн. кв. метров: за прошедшие месяцы текущего года больше было введено только в июне (5,1 млн. кв. метров). Этому способствовало осеннее оживление на рынке недвижимости, а также календарная цикличность работы строительного комплекса (пик сдачи объектов приходится, как правило, на конец кварталов или года) и продолжающееся улучшение ситуации в ипотечном жилищном кредитовании. На 1 сентября 2010 г. средневзвешенная ставка по ипотечным жилищным кредитам сохранилась на уровне 13,4%, а объем выданных ипотечных жилищных кредитов составил 188,5 млрд. рублей (при этом в августе темп роста объемов ипотечного жилищного кредитования несколько замедлился и составил 97,8% от уровня предыдущего месяца).

За январь-сентябрь 2010 г. введено 33 млн. кв. метров жилья (снижение на 5,5% от уровня января-сентября 2009 года). С начала года построено 383,0 тыс. новых квартир, из них в сентябре текущего года – 53,4 тыс. квартир (13,9% от общего количества).

Последствия аномальной климатической ситуации весны-лета 2010 года продолжают сказываться на сельском хозяйстве. В сентябре 2010 г. продолжилось снижение производства продукции сельского хозяйства и составило 75,2% от уровня сентября предыдущего года. В то же время впервые за пять месяцев отмечен рост производства сельскохозяйственной продукции по сравнению с предыдущим периодом с исключением сезонного и календарного факторов (прирост составил 5,8 процента).

Продолжилось снижение поголовья крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий: к концу сентября текущего года общее снижение составило 3% к соответствующей дате предыдущего года, обновив своеобразный рекорд по глубине падения в пределах 2010 года и став самым низким показателем с начала года, при этом поголовье коров сократилось на 2,0 процента.

В сентябре текущего года объем коммерческих перевозок (отправление) грузов транспортом (без трубопроводного) составил 261,7 млн. тонн (снижение 0,6% к августу 2010 года). К соответствующему периоду предыдущего года, напротив, наблюдается рост на 1,5 процента.

Прервалась сохранявшаяся предыдущие два месяца тенденция к увеличению дальности перевозок: коммерческий грузооборот транспорта (без трубопроводного) в сентябре к августу 2010 г. сократился на 3,7 процента. Несмотря на это, по сравнению с предыдущим годом ситуация в данном секторе улучшилась – рост к соответствующему периоду предыдущего года составил 1,0 процент.

При этом индекс тарифов на грузовые перевозки увеличился по сравнению с сентябрем 2009 года на 28,7%, а рост индекса тарифов на услуги пассажирского транспорта по отношению к сентябрю 2009 года составил 7,1 процента. В то же время снижение пассажирооборота транспорта общего пользования (на 11,3 процента к августу 2010 года) отразилось и на стоимости услуг пассажирского транспорта – снижение к августу 2010 года составило 2,5 процента.



График 5. Оборóт розничной торговли



В сентябре по сравнению с сентябрем прошлого года оборот розничной торговли увеличился на 4,7 процента. По итогам января-сентября 2010 г. по сравнению с соответствующим периодом 2009 года его прирост составил 4,4%, тогда как в январе-сентябре 2009 г. снижение объема составляло 4,7 процента. При сохранении достаточно высоких темпов роста потребительского спроса по сравнению с соответствующим периодом прошлого года с исключением сезонности динамика оборота розничной торговли в сентябре к августу снизилась на 0,9 процента.

Рынок платных услуг населению с начала 2010 года развивается динамичнее, чем в 2009 году. Ежемесячные темпы физического объема платных услуг превышают темпы прошлого года. В сентябре объем платных услуг увеличился на 2,5%, что является самым высоким значением с начала года. В результате по итогам девяти месяцев текущего года объем платных услуг населению увеличился на 1,1% по сравнению с соответствующим периодом 2009 г., тогда как в январе-сентябре прошлого года их объем сократился на 4,1 процента.

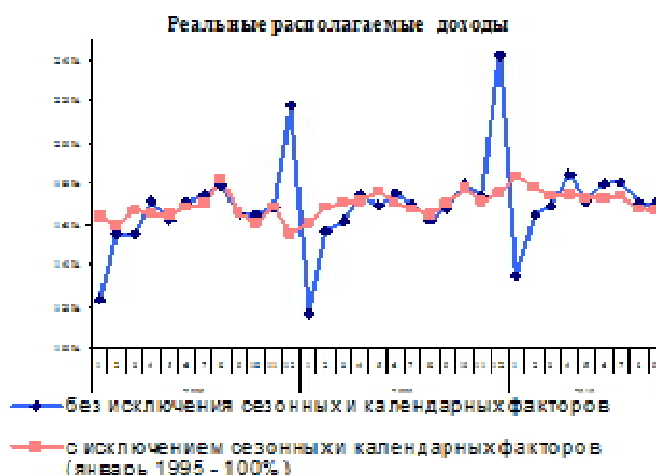
В сентябре по сравнению с сентябрем прошлого года продолжился рост доходов населения. Реальные располагаемые доходы населения увеличились на 1,5%, реальная заработная плата – на 5,1 процента. В целом за январь-сентябрь 2010 г. их прирост составил соответственно 4,8% и 5,0% к январю-сентябрю 2009 года.

С исключением сезонности заработная плата в сентябре увеличилась на 0,2% по сравнению с августом текущего года, реальные располагаемые доходы снизились на 0,6 процента.

График 6. Реальная заработная плата



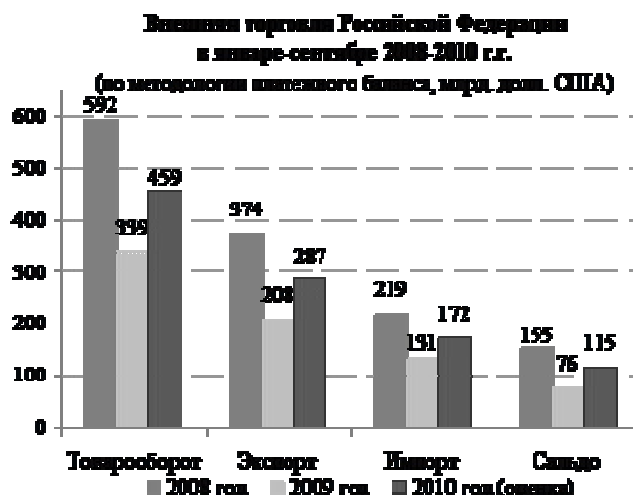
График 7. Реальные располагаемые доходы



В сентябре сохранялась тенденция на снижение задолженности предприятий перед работниками по выплате заработной платы. По состоянию на 1 октября 2010 г., по сведениям организаций (не относящимся к субъектам малого предпринимательства), суммарная задолженность по заработной плате по кругу наблюдаемых видов экономической деятельности составила 3202 млн. рублей и снизилась по сравнению с 1 сентября 2010 г. на 148 млн. рублей (на 4,4 процента).

Экспорт товаров в сентябре 2010 г., по оценке, составил 32,6 млрд. долларов США (113,4% к сентябрю прошлого года и 101,5% к августу текущего года).

График 8. Внешняя торговля Российской Федерации в январе-сентябре 2008-2010 гг.



В январе-сентябре 2010 г. экспорт, по оценке, вырос по сравнению с январем-сентябрем прошлого года на 37,9% и составил 286,5 млрд. долларов США, в том числе в страны дальнего зарубежья - на 39,3% (243,3 млрд. долларов США), в страны СНГ - на 30,3% (43,2 млрд. долларов США). Доля стран дальнего зарубежья в общем объеме экспорта России увеличилась на 0,9 п.п., стран СНГ - соответственно снизилась.

Увеличение стоимости экспорта в январе-сентябре по сравнению с соответствующим периодом прошлого года связано в основном с ростом цен на основные товары российского экспорта и, прежде всего, на нефть.

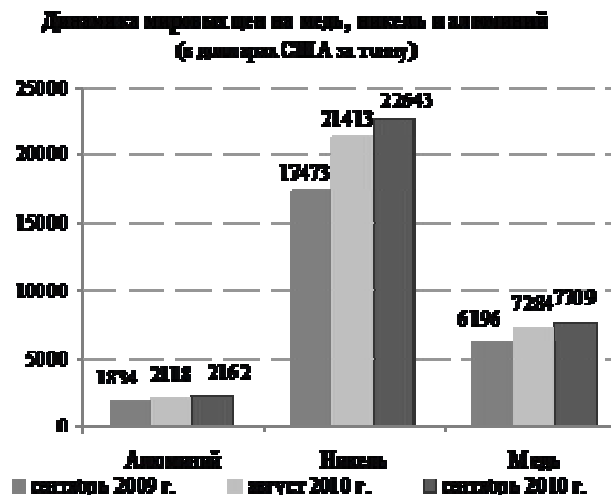
Так, цена на нефть марки «Urals» в сентябре 2010 г. увеличилась на 15,3% по сравнению с сентябрем прошлого года и составила 77,4 доллара США за баррель, по сравнению с августом 2010 г. цена увеличилась на 2,3 процента.



График 9. Динамика экспорта товаров в мировых ценах



График 10. Динамика мировых цен на медь, никель и алюминий



По данным Лондонской биржи металлов в сентябре 2010 г. по сравнению с сентябрем 2009 г. цены на медь, алюминий и никель увеличились соответственно на 24,4%, 17,9% и 29,6%, цены на сталь снизились на 3,3 процента. По сравнению с августом 2010 г. цены на медь, алюминий и никель выросли соответственно на 5,8%, 2,1% и 5,7%, цены на сталь упали на 4,9 процента.

Цена на природный газ в сентябре 2010 г., по данным Международного валютного фонда, составила 305,6 доллара США за тыс. куб. м., уменьшившись по сравнению с августом текущего года на 0,9%, по сравнению с сентябрем прошлого года цена увеличилась на 37,4 процента.

По предварительным данным в сентябре текущего года по сравнению с сентябрем прошлого года экспорт нефти, каменного угля и газа снизился соответственно на 3,4%, 14,1% и 17,4 процента. В январе-сентябре 2010 г. по сравнению с соответствующим периодом прошлого года экспорт газа природного вырос на 13,3%, нефти - на 0,3%, каменного угля - на 12,1 процента.

Импорт товаров в сентябре, по оценке, составил 23,3 млрд. долларов США (132,3% к сентябрю прошлого года и 97,8% к августу 2010 г.).

В январе-сентябре 2010 г. импорт, по оценке, вырос по сравнению с январем-сентябрем прошлого года на 30,8% и составил 172,0 млрд. долл. США, в том числе из стран дальнего зарубежья - на 28,0% (147,2 млрд. долларов США), из стран СНГ - на 51,0% (24,8 млрд. долларов США).

По предварительным данным таможенной статистики (Федеральной таможенной службы) импорт из стран дальнего зарубежья в сентябре 2010 г. по сравнению с сентябрем 2009 г. в стоимостном выражении увеличился на 38,7 процента. Наблюдался рост закупок текстильных изделий и обуви на 65,9%, продукции машиностроения - на 48,4%, химической продукции - на 18,2%, продовольственных товаров - на 9,7 процента.

В сентябре 2010 г. по сравнению с августом 2010 г. стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья уменьшился на 2,9 процента. Это связано, прежде всего, со значительным пополнением своих запасов импортерами фармацевтической продукции накануне вступления в силу с 1 сентября текущего года Федерального закона от 12 апреля 2010 года № 61-ФЗ «Об обращении лекарственных средств», регулирующего отношения, возникающие в связи с ввозом на территорию Российской Федерации лекарственных средств. Импортеры сократили закупки этих средств в сентябре по сравнению с предыдущим месяцем в 3,6 раза, что повлияло на



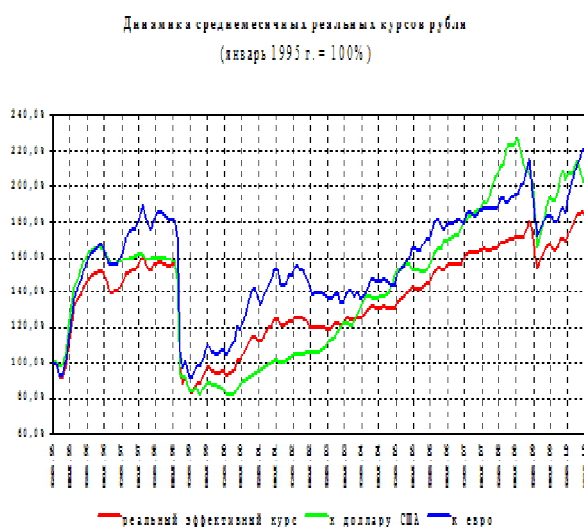
импорт химической продукции в целом и он сократился на 34,0 процента. Также зарегистрировано уменьшение поставок текстильных изделий и обуви на 5,4%, при этом импорт машиностроительной продукции увеличился на 10,2%, продовольственных товаров и сырья для их производства – на 5,8 процента.

За январь-сентябрь стоимостной объем импорта товаров из стран дальнего зарубежья увеличился на 35,4% по сравнению с аналогичным периодом 2009 года.

Положительное сальдо торгового баланса в сентябре 2010 г. уменьшилось по сравнению с сентябрем прошлого года, по оценке, на 16,5% и составило 9,3 млрд. долларов США.

В сентябре ослабление номинального эффективного курса рубля составило 2,1%, а в целом за январь-сентябрь 2010 года (из расчета сентябрь 2010 года к декабрю 2009 года) укрепление составило 3%. Реальный эффективный курс за сентябрь ослаб на 1,6%, в целом за первые девять месяцев текущего года его укрепление оценивается в 7,1%. При этом, по расчетам Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года ослабление рубля в реальном выражении к доллару США составило 0,9%, к евро – 1,6%, к фунту стерлингов – 0,1%, к швейцарскому франку – 4%, к японской иене – 2,35%, к канадскому доллару – 1,2%. В целом за январь-сентябрь (из расчета сентябрь 2010 года к декабрю 2009 года) реальное укрепление рубля к доллару США составило 2%, к евро – 14,8%, к фунту стерлингов – 5,7%, к швейцарскому франку – 0,9%, ослабление к японской иене – 2,9%, к канадскому доллару – 0,6 процента.

График 11. Динамика среднемесячных реальных курсов рубля



За сентябрь текущего года объем международных резервов увеличился на 13,833 млрд. долл. против 0,959 млрд. долл. месяцем ранее (в сентябре 2009 года наблюдался прирост на 3,818 млрд. долл.). При этом положительная валютная переоценка резервов, номинированных в евро, фунтах стерлингов и йенах составила за сентябрь более 15,4 млрд. долл. из-за укрепления курса указанных валют по отношению к доллару США, операции Банка России по нетто-продаже валюты – 1,4 млрд. долл., положительное изменение стоимости монетарного золота и его покупка – около 2,6 млрд. долл., прочие изменения составили отрицательную величину в 2,8 млрд. долларов. В целом за январь-сентябрь прирост резервов составил 50,649 млрд. долл. (в январе-сентябре годом ранее – снижение на 12,917 млрд. долл.). По состоянию на 1 октября 2010 года объем международных резервов составил 490,099 млрд. долл. США.

Дефицит федерального бюджета на кассовой основе в январе-сентябре текущего года составил, по предварительным данным Минфина России, 727,65 млрд. руб., или 2,2% ВВП против дефицита в размере 1327,23 млрд. руб. (4,7% ВВП) за аналогичный период годом ранее. При этом доходы бюджета составили 6006,97 млрд. руб., или 18,4% ВВП (5114,42 млрд. руб., или 18,1% ВВП в январе-сентябре 2009 г.), а расходы бюджета (на кассовой основе) – 6734,62 млрд. руб., или 20,6% ВВП против 6441,65 млрд. руб. (22,8% ВВП) за первые девять месяцев предыдущего года. Непроцентные расходы сложились в объеме 6569,28 млрд. руб., или 20,1% ВВП (6295,19 млрд. руб., или 22,3% ВВП в январе-сентябре 2009 г.), а обслуживание государственного долга (процентные расходы) составило 165,335 млрд. руб., или 0,51% ВВП против 146,47 млрд. руб., или 0,52% ВВП в январе-сентябре годом ранее.

В сентябре текущего года (как и в мае-августе) использование средств Резервного фонда в целях обеспечения сбалансированности федерального бюджета не осуществлялось.

По состоянию на 1 октября 2010 г. совокупный объем Резервного фонда составил 1258,26 млрд. руб., что эквивалентно 41,39 млрд. долл. (17,26 млрд. долл., 13,73 млрд. евро, 2,47 млрд. фунтов стерлингов). Кроме того, часть резервной позиции Российской Федерации в Международном валютном фонде, сформированная за счет средств Резервного фонда, составила 991,94 млн. СДР. Совокупный объем Фонда национального благосостояния составил 2772,15 млрд. руб., или 89,54 млрд. в долларовом эквиваленте (31,86 млрд. долл., 24,67 млрд. евро, 4,48 млрд. фунтов стерлингов на отдельных счетах по учету средств ФНБ в Банке России и 434,02 млрд. руб. и 2,75 млрд. долл. на депозитах во Внешэкономбанке).



Совокупный объем государственного долга увеличился за сентябрь на 98,2млрд. руб., или на 2,7%, а в целом за январь-сентябрь текущего года увеличение составило 508,63 млрд. руб., или 15,7 процента. Таким образом, объем государственного долга составил по состоянию на 1 октября 3741,78 млрд. руб. против 3233,15 млрд. руб. на начало года.

При этом объем государственного внешнего долга за сентябрь сократился на 641,3 млн. долл., или на 1,5% (в целом за первые девять месяцев текущего года – возрос на 3258,4 млн. долл., или на 8,7%) и составил по состоянию на 1 октября 40,9 млрд. долларов.

В рублевом выражении объем государственного внешнего долга по состоянию на 1 октября текущего года составил 1243,46 млрд. руб., что на 9,2%, или на 105,04 млрд. руб. выше объема внешней задолженности на 1 января (за сентябрь произошло сокращение на 30,34 млрд. руб., или на 2,4 процента).

Объем государственного внутреннего долга за сентябрь увеличился на 128,53 млрд., или на 5,4% (в целом за первые девять месяцев текущего года - на 403,59 млрд. руб., или на 19,3%) и составил по состоянию на 1 октября 2498,32 млрд. рублей. При этом, государственный внутренний долг, номинированный в государственных ценных бумагах, возрос за сентябрь на 130,82 млрд. руб., или на 6,4% (в целом за девять первых месяцев 2010 года – на 333,9 млрд. руб., или на 18,2%) до 2171,07 млрд. руб., а объем государственных гарантий сократился на 2,37 млрд. руб., или на 0,7% за сентябрь (увеличился на 69,48 млрд. руб., или на 27,6% за первые девять месяцев с начала года), составив на 1 октября 320,84 млрд. рублей. Объем других долговых обязательств за сентябрь возрос на 91,66 млн. руб., или на 1,45% (в целом за январь-сентябрь их увеличение составило около 0,21 млрд. руб., или 3,4%) и составил 6,41 млрд. рублей.

В структуре государственного внутреннего долга номинированного в государственных ценных бумагах продолжились изменения: объем ОФЗ-ПД (облигаций федерального займа с постоянным купонным доходом) возрос за сентябрь на 145,39 млрд. руб., или на 16% (в целом за первые девять месяцев с начала года – на 346,7 млрд. руб., или на 49,1%) и по состоянию на 1 октября достиг 1053,07 млрд. руб. (48,5% от общего объема государственных ценных бумаг против 38,45% на начало года). Таким образом, объем ОФЗ-ПД еще более превысил объем ОФЗ-АД (облигаций федерального займа с амортизацией долга), составивший на 1 октября 815,58 млрд. руб. (за сентябрь сократился на сумму 14,57 млрд. руб., или на 1,8% в связи с погашением 1/4 основного долга по выпуску ОФЗ-АД 46014, в целом за январь-сентябрь снижение их объема составило 47,79 млрд. руб., или 5,5 процента). Доля ОФЗ-АД в общем объеме государственных ценных бумаг сократилась с 47% по состоянию на 1 января до 37,6% - на 1 октября. Объем государственных сберегательных облигаций (ГСО) за сентябрь не изменился, оставшись на уровне 302,415 млрд. руб. (за первые девять месяцев текущего года объем ГСО возрос на 35 млрд. руб., или на 13,1%, а их удельный вес в объеме государственного внутреннего долга номинированного в ценных бумагах снизился с 14,6% до 13,9 процента).

Объем государственных ценных бумаг обращающихся на организованном рынке ценных бумаг, за сентябрь увеличился на 130,82 млрд. руб., или на 8% (за январь-сентябрь - на 298,9 млрд. руб., или на 20,3%) и по состоянию на 1 октября текущего года составил 1768,65 млрд. руб., или 70,8% объема государственного внутреннего долга Российской Федерации при 69,1% по состоянию на 1 сентября и 70,2% - на 1 января текущего года.

По оценке Минэкономразвития России, за сентябрь текущего года увеличение денежной массы в национальном определении (денежного агрегата М2) составило около 1,5%. При этом увеличение наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) составило 1%, тогда как депозитов в национальной валюте – 1,6% (рублевые депозиты населения возросли на 2,2%, депозиты нефинансовых организаций – на 1%). В целом за январь-сентябрь текущего года увеличение денежной массы составило 14,2% против 1,2% в январе-сентябре 2009 года. Денежный агрегат М0 увеличился за первые девять месяцев на 12%, депозиты в национальной валюте - на 14,9% (рублевые депозиты населения возросли на 28%, тогда как депозиты нефинансовых организаций - лишь на 2,7%). В результате удельный вес наличных денег в обращении (денежного агрегата М0) в составе денежного агрегата М2 за первые девять месяцев текущего года снизился на 0,5 п.п. (в том числе за сентябрь – на 0,1 п.п.) и на 1 октября текущего года составил 25,2% против 25,7% на 1 января и 25,5% - на 1 октября годом ранее.

Депозиты в иностранной валюте (в рублевом эквиваленте) за сентябрь возросли, по оценке, на 2,8% (в целом за январь-сентябрь – сократились на 4,4%), а их доля в составе денежного агрегата М2Х (широкой денежной массы) возросла с 16,9% по состоянию на 1 сентября текущего года до 17% - на 1 октября (19,7% - на 1 января). Увеличение денежного агрегата М2Х за сентябрь оценивается в размере 1,7%, а в целом за первые девять месяцев текущего года - в 10,5% (4,5% в январе-сентябре годом ранее).

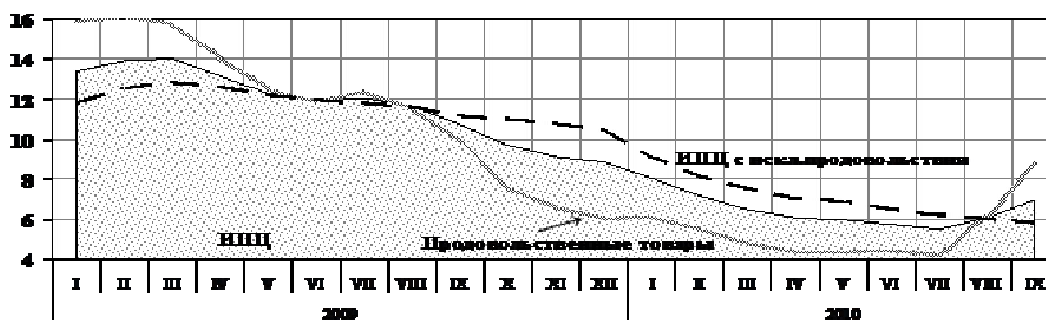
Объем денежной базы в широком определении, характеризующей денежное предложение со стороны органов денежно-кредитного регулирования, за сентябрь сократился на 1,8%, в целом за январь-сентябрь – возрос на 10,2% (против уменьшения на 13,9% за первые девять месяцев годом ранее) и составил по состоянию на 1 октября текущего года 7126 млрд. рублей.

В сентябре 2010 года потребительская инфляция продолжала ускоряться. В связи с продолжающимся ростом цен на продовольственные товары прирост цен за месяц составил 0,8% (в сентябре 2009 г. – 0,0%) после того, как в августе инфляция повысилась до 0,6 процента.

За 9 месяцев с начала 2010 года потребительская инфляция составила 6,2%, что пока ниже, чем годом ранее (8,1%). Однако за годовой период показатель инфляции в сентябре повысился до 7,0%, после того как в июле он снизился до 5,5 процентов.



График 12. Динамика потребительских цен прирост цен, в % к соответствующему месяцу предыдущего года



Усиление инфляции в последние два месяца связано с шоком предложения зерна и продовольствия из-за засухи. Вслед за ростом цен на мировых рынках цены на зерновые культуры нового урожая выросли более чем в 1,5 раза выросли цены на молоко и молочные продукты, сахар и другие товары. На росте цен отразилось значительное снижение урожайности подсолнечника, сахарной свеклы, в результате эти культуры подорожали в 1,2-1,3 раза. Все это, в первую очередь, сказалось на подорожании наиболее дешевых товаров первой необходимости – хлеба, растительного масла, картофеля, молока, яиц, цены на которые в 2009 году и первом полугодии 2010 г. практически не росли на фоне снижения мировых цен на продукты. За последние два месяца социально значимые продукты (хлеб, сахар, растительное и сливочное масло, сыр, молоко и молочные продукты, яйца) подорожали на 7,2% (с начала года – на 8,4%). При этом следует отметить, что цены производителей этих товаров выросли еще выше в связи с высокими инфляционными ожиданиями со стороны переработчиков из-за неопределенности с предложением и ценами на сельскохозяйственные товары не только в России, но и за рубежом.

Из-за значительных потерь урожая картофеля, снижения сбора овощей в августе-сентябре практически не было сезонного удешевления плодоовощной продукции (-1,2% против обычного падения цен в пределах 20 процентов).

На остальные продовольственные товары темпы роста цен также усилились – за два последних месяца прирост цен на 1,8%, тогда как за 9 месяцев с начала года цены выросли на 4,8%, что связано с ростом спроса на эти продукты в связи со снижением потребления плодоовощной продукции, в том числе производимой на подсобных участках. В итоге продовольственные товары подорожали в сентябре на 1,6%, а за август-сентябрь – на 2,5%. В целом за 9 месяцев с начала года цены на продукты выросли на 8,4%, что выше, чем было за последние пять лет за исключением 2008 года.

В остальных секторах потребительского рынка сохраняется невысокий спрос, что сказывается на весьма умеренной монетарной инфляции – рост цен на непродовольственные товары, рыночные услуги в августе-сентябре в полтора раза ниже, чем год назад, хотя в тот период потребительский спрос был на наинизшей отметке.

На непродовольственные товары прирост цен невысокий – в сентябре - 0,6%, а с начала года - 3,1% что ниже чем годом ранее (0,7% и 8,3% соответственно).

Прирост цен на рыночные услуги в сентябре нулевой против 0,1% годом ранее (с начала года рост цен на 4,1% против 7,2% год назад).

В промышленности (C+D+E) с начала года цены выросли на 8,2%. В августе прирост на 3,3%, а в сентябре - снижение на 1,3 процента.

На торгуемые на внешних рынках товары в текущем году рост цен умеренный – 8,2% с начала года (46,6% год назад), что отражает вялую конъюнктуру на мировых рынках. В сентябре на многие товары динамика цен была разнонаправленной, хотя и оставалась вялой за исключением удобрений, цены на которые растут высокими темпами второй месяц подряд. Незначительный рост цен наблюдался на товары цветной металлургии, черные металлы. На нефтяном рынке роста цен не наблюдалось.

На неторгуемые товары (с исключением электроэнергетики) с начала года цены выросли на 8,2%, тогда как годом ранее прирост был нулевой. Третий месяц подряд наблюдается усиление роста цен на фоне оживления спроса и роста цен на сельскохозяйственное сырье. В частности, оживление на рынке стройматериалов цены растут четвертый месяц, с июля по сентябрь – на 3,0%, в сентябре – на 0,7% (с начала года – на 2,4%) в связи с увеличением объемов строительных работ, в том числе из-за ликвидации последствий пожаров. Также заметный рост цены в транспортном машиностроении по мере реализации программы Правительства Российской Федерации по утилизации легковых автомобилей (9,7% с начала года), однако в последние два месяца темпы роста цен замедлились. При этом продолжился рост цен в смежных с автомобилестроением отраслях: в производстве резиновых шин, покрышек и камер – в сентябре – на 5,0% (с начала года – 19,4 процента).

В пищевой промышленности цены растут ускоренными темпами третий месяц подряд – за июль-сентябрь – на 6,4%, в том числе в сентябре – на 2,5% (а с начала года – 7,9%), в связи со значительным ростом цен на сырье для производства продуктов.

В связи с ростом потребления свободные цены на электроэнергию в III квартале выросли на 4,3%, в том числе в сентябре – на 2,1% (с начала года – на 20,0%), после того как с июля доля свободного рынка увеличилась до 60%, по оценке Минэкономразвития России. В результате за III квартал удорожание электроэнергии для всех категорий потребителей, кроме населения, по оценке Минэкономразвития России, составило 5,5%, в том числе в сентябре – 1,4%, а с начала года – 20,0 процентов.



На реализованную сельскохозяйственную продукцию после снижения цен за январь-июнь на 0,8%, в период с июля по сентябрь цены выросли на 8,6%. В сентябре рост цен усилился - 6,3% за месяц (с начала года – 8,3%). Растущая ценовая динамика отмечена практически на все сельскохозяйственные товары из-за потери почти трети урожая 2010 года, роста мировых цен на зерно и повышения цен на импортируемое продовольствие.

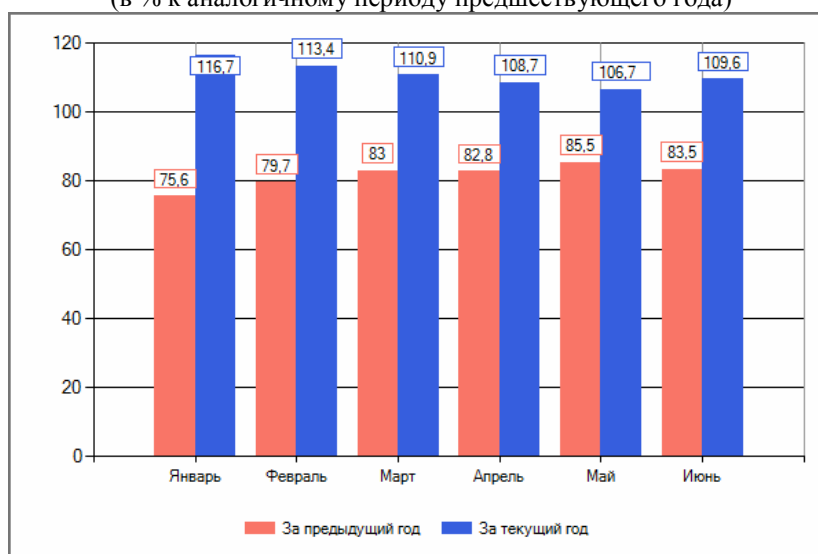
В капитальном строительстве в последние два месяца отмечается некоторое оживление, вследствие чего цены выросли за август–сентябрь на 3% (с начала года – на 7,3%). Строительно-монтажные работы за август–сентябрь подорожали на 3,8% (7,9 процента).

6.2. Об итогах социально-экономического развития Кировской области в январе-июне 2010 года

1. Промышленное производство

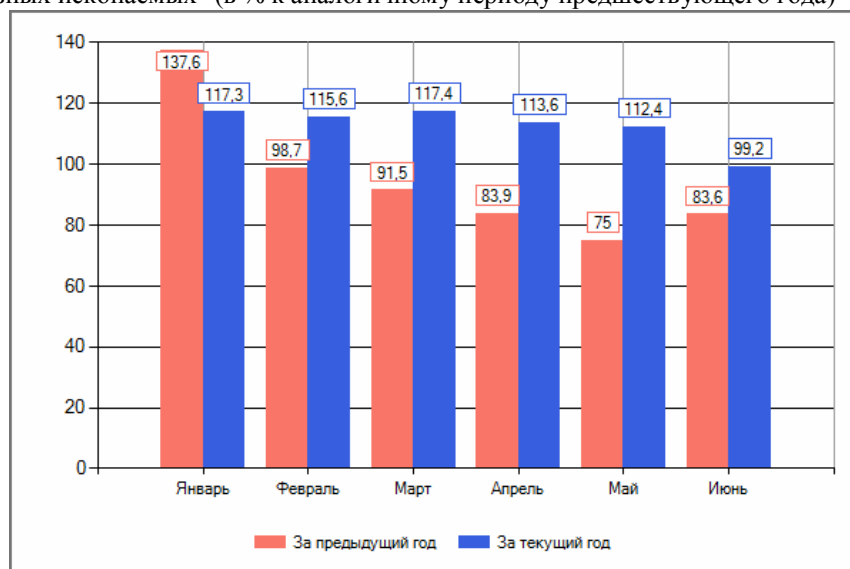
В промышленном производстве в январе-июне 2010 года сложилась положительная динамика. Индекс промышленного производства по полному кругу предприятий за январь-июнь текущего года составил 109,6% к соответствующему периоду прошлого года. В большинстве промышленных производств в январе-июне 2010 года отмечено улучшение ситуации по отношению к соответствующему периоду прошлого года. Производство промышленной продукции в июне по сравнению с маем текущего года возросло на 6,8%.

График 13. Индекс физического объема промышленного производства (в % к аналогичному периоду предшествующего года)



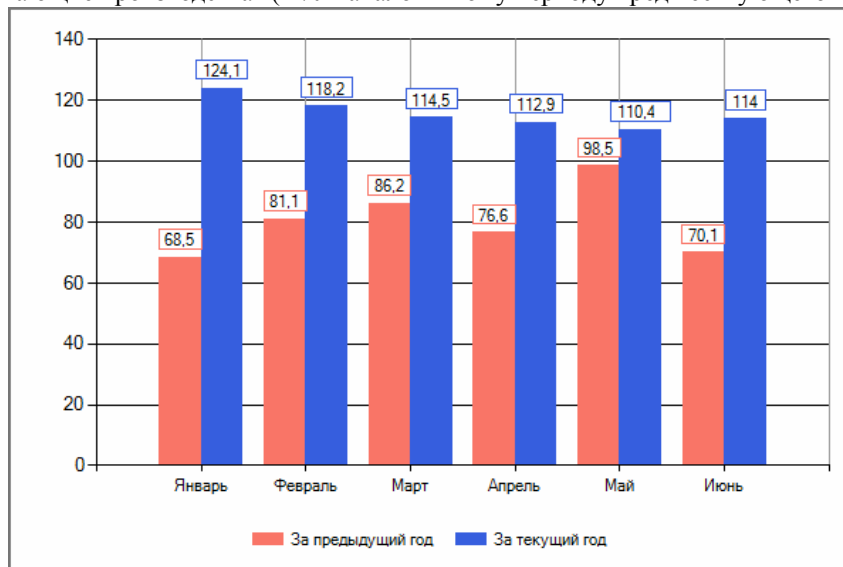
Добыча полезных ископаемых в январе-июне 2010 года в структуре отгруженной промышленной продукции составила 0,4%. Индекс производства к соответствующему периоду прошлого года – 99,2%. Снижение отмечено в добыче нерудных строительных материалов (на 3,5%), добыча топливно-энергетических ресурсов увеличилась на 1,2%.

График 14. Индекс физического объема промышленного производства по виду деятельности "Добыча полезных ископаемых" (в % к аналогичному периоду предшествующего года)



Индекс производства в ведущем секторе экономики области – **обрабатывающих производствах** (доля в объеме отгруженной промышленной продукции в январе-июне 2010 года – 76%) составил 114% (для сравнения: в январе-мае – 110,4%).

График 15. Индекс физического объема промышленного производства по виду деятельности "Обрабатывающие производства" (в % к аналогичному периоду предшествующего года)



Индекс *химического производства* за первое полугодие 2010 года составил 120%. На 18,3% увеличилось производство удобрений и азотных соединений, производство пластмасс и синтетических смол – на 14,6%. Минеральных удобрений произведено 918,1 тыс. тонн, пластмасс в первичных формах – 4,9 тыс. тонн.

Индекс физического объема *металлургического производства и производства готовых металлических изделий* составил 148,9% к уровню января-июня 2009 года, в том числе металлургическое производство возросло на 60,3%, производство готовых металлических изделий – на 16,1%.

Индекс производства чугуна, стали и ферросплавов составил 115,7%, цветных металлов – 168,2% в сравнении с январем-июнем 2009 года.

Выпуск продукции *деревообрабатывающего производства и производства изделий из дерева* вырос на 21,9% к уровню первого полугодия прошлого года. Объем выпуска в июне – 138,1% по отношению к маю. Рост отмечен в большинстве видов деятельности, кроме производства деревянных строительных конструкций и столярных изделий – индекс производства в январе-июне – 90,4%. Производство клееной фанеры составило 91,4 тыс. куб. м. (143,4% к уровню соответствующего периода 2009 года), древесноволокнистых плит – 14 228,8 тыс. кв. м. (129,1%).

Улучшение конъюнктуры рынка позволило достичь индекса производства по виду деятельности «*Производство резиновых и пластмассовых изделий*» 132,7%, в том числе индекс производства резиновых шин, покрышек и камер составил 150,6%. Июнь по отношению к маю текущего года также характеризовался ростом производства данного вида продукции на 20,8%.

Производство *пищевых продуктов* в июне 2010 года выросло по отношению к маю на 7%. За шесть месяцев текущего года индекс производства в пищевой промышленности составил 102,3%. По отношению к январю-июню прошлого года увеличение производства на 16,6% произошло в переработке и консервировании рыбо- и морепродуктов, на 6,5% – в производстве масел и жиров, на 3,1% – молочных продуктов. На 26,3% выросло производство напитков. В то же время на 7,9% снизилось производство продуктов мукомольно-крупяной промышленности, на 2,8% – производство мяса и мясoproductов, на 8,6% – производство готовых кормов для животных, на 8,3% – переработка и консервирование картофеля, фруктов и овощей.

Увеличилось производство *электрооборудования, электронного и оптического оборудования*. Индекс производства по данному виду деятельности в январе-июне составил 147,2%. Рост обеспечен благодаря производству электродвигателей, генераторов и трансформаторов, а также электрической распределительной и регулирующей аппаратуры. Производство же изолированных проводов и кабелей упало в сопоставимых ценах до уровня 52,4% к аналогичному периоду прошлого года.

Индекс производства по виду деятельности «*Производство прочих неметаллических минеральных продуктов*» в январе-июне 2010 года составил 106,3%. На 24,3% выросло производство кирпича.

Индекс производства по виду деятельности «*Производство кожи, изделий из кожи и производство обуви*» в январе-июне 2010 года по отношению к январю-июню 2010 года составил 179%. Производство в кожевенно-обувной промышленности возросло в 1,8 раза (в сопоставимых ценах). Производство обуви выросло в 1,9 раза, дубление и отделка кожи – на 27,6% (в сопоставимых ценах).

Снижение производства по итогам первого полугодия 2010 года среди обрабатывающих производств отмечено в производстве транспортных средств и оборудования; целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности; производстве машин и оборудования; текстильном и швейном производстве.



Индекс производства *транспортных средств и оборудования* в январе-июне текущего года составил 80,1%, что в значительной степени обусловлено снижением производства продукции для авиационной промышленности. Вместе с тем на 25,8% возросло производство железнодорожного подвижного состава.

Сложное положение сохраняется и в *целлюлозно-бумажном производстве, издательской и полиграфической деятельности*. Несмотря на то, что в июне текущего года объем производства по данному виду деятельности увеличился по отношению к маю на 43,4%, индекс производства за шесть месяцев составил 71,9% к уровню января-июня 2009 года. Спад произошел как в выпуске продукции целлюлозно-бумажного производства, так и в издательской и полиграфической деятельности.

Индекс *производства машин и оборудования* в январе-июне 2010 года составил 72,3%, что в значительной мере связано со снижением выпуска продукции оборонно-промышленного комплекса. На 22,3% снизилось производство машин и оборудования для сельского и лесного хозяйства. В то же время индекс производства оборудования непрерывного транспорта составил 165,1%. На 34,9% увеличилось производство станков, на 9,9% – бытовых электрических приборов.

Снижение выпуска продукции произошло в *текстильном и швейном производстве* – индекс производства составил 78,3% к уровню января-июня 2009 года. Результат обусловлен снижением производства на 29,7% в меховой отрасли. Текстильное же производство увеличилось на 44,5%.

Энергетический комплекс по итогам первого полугодия 2010 года в структуре промышленного производства области занимал 23,6%. Индекс производства – 96,5%. Производство и распределение газообразного топлива увеличилось на 7,1%, тепловой энергии – на 4,3%. В то же время производство, передача и распределение электроэнергии снизилось на 8,4%.

2. Сельское хозяйство

Оборот организаций по виду деятельности «Сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях» в первом полугодии 2010 года составил 5,7 млрд. рублей, или 118,4% к аналогичному периоду прошлого года.

Рост производства большинства видов сельскохозяйственной продукции имел место только в сельхозпредприятиях. Данной категорией хозяйств произведено на убой 31,3 тыс. тонн (в живом весе) скота и птицы, или 113,9% к уровню прошлого года, получено 207,6 тыс. тонн молока (105,7%). Производство яиц составило 106,1% к уровню января-июня прошлого года. За шесть месяцев их было получено в сельхозорганизациях 218,3 млн. штук.

Увеличение производства на убой скота и птицы в коллективных хозяйствах обусловлено ростом объема реализации свиней к уровню предыдущего года почти в 1,7 раза (на 68,7%).

Производство продукции в остальных категориях хозяйств снизилось – объем реализации скота и птицы на убой в личных подсобных хозяйствах населения составил 91,7% к уровню аналогичного периода 2009 года, в крестьянских (фермерских) хозяйствах – 69,5%; производство молока – 89,3% и 76,5% соответственно.

В целом по области (в хозяйствах всех категорий) объем реализации скота и птицы на убой составил 40,3 тыс. тонн (107,6 % к уровню января-июня 2009 года), валовой надой молока – 250,9 тыс. тонн (102,2%), яиц получено 232,2 млн. штук (105,3%).

Поголовье основных видов сельскохозяйственных животных, кроме свиней в сельхозорганизациях и птицы в каждой категории хозяйств, снизилось. По состоянию на 01.07.2010 численность крупного рогатого скота в хозяйствах всех категорий области составляла 292,2 тыс. голов (94,4% к уровню аналогичной даты прошлого года), в том числе коров – 107,9 тыс. голов (94,8%). Рост поголовья свиней в сельхозпредприятиях обусловил его увеличение в целом по области на 4,6%. По состоянию на 01.07.2010 поголовье свиней в хозяйствах всех категорий области составляло 216,6 тыс. голов.

Поголовье птицы увеличилось во всех категориях хозяйств. В сельскохозяйственных предприятиях темп роста данного показателя составил 102,3%, в хозяйствах населения – 104,3%, в крестьянских (фермерских) хозяйствах – 178,5%. Всего в области на начало июля насчитывалось 3 076,8 тыс. голов птицы, или 102,6% к уровню прошлого года.

3. Инвестиции в основной капитал

За период январь-май 2010 года крупными организациями и предприятиями области вложено 3 444,5 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что составило (в сопоставимых ценах) 74% к аналогичному периоду 2009 года.

Наибольший объем инвестиций освоен организациями обрабатывающих производств, которые в структуре инвестиций занимают 24%. При этом существенный вклад внесли предприятия, занимающиеся обработкой древесины и производством изделий из дерева (9%) и химическим производством (6%).

Значительный объем инвестиций освоен организациями, осуществляющими государственное управление и обеспечение военной безопасности, обязательное социальное обеспечение – 20%.

Порядка 12% составляет доля предприятий сельского хозяйства, охоты и лесного хозяйства, столько же составляет и доля организаций в сфере строительства. Чуть менее - освоен организациями, осуществляющими операции с недвижимым имуществом, арендой и предоставлением услуг (11%). Доля организаций транспорта и связи составила 9%.



4. Строительство

Темпы роста объемов строительных работ значительно сократились - индекс производства по виду деятельности «Строительство» в январе-июне 2010 года составил 79,3%, объем выполненных работ по виду деятельности «Строительство» - 3 634,1 млн. рублей. В январе-июне 2010 года введено в эксплуатацию 164,6 тыс. кв. м общей площади жилья, что на 21,4% выше уровня аналогичного периода прошлого года.

5. Финансовые результаты

За январь-май 2010 года по кругу крупных и средних организаций получен положительный сальдированный финансовый результат в размере 3 397 млн. рублей, в январе-мае 2009 года финансовый результат составил 118,7 млн. рублей (сопоставимый круг).

Наибольшие суммы положительного финансового результата получены в обрабатывающих производствах 1 349,6 млн. рублей (в январе-мае 2009 года был убыток 1 058,1 млн. рублей) из них в химическом производстве 1 317,7 млн. рублей (в январе-мае 2009 года был убыток 417,9 млн. рублей), в производстве и распределении электроэнергии, газа и воды – 1 240,8 млн. рублей (в 2,1 раза больше соответствующего периода прошлого года).

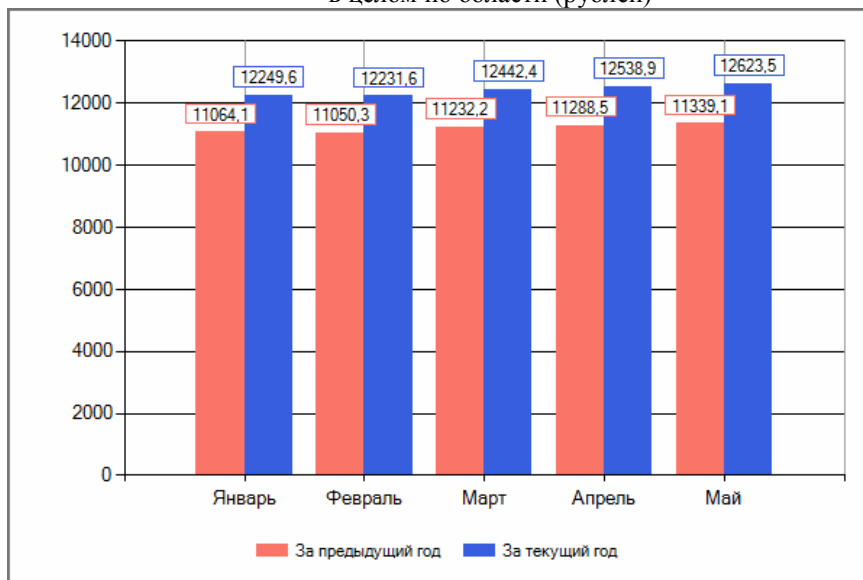
Прибыль прибыльных предприятий получена в сумме 5 439,9 млн. рублей с увеличением к январю-маю 2009 года на 2 353 млн. рублей, или на 76,2%. В структуре прибыли прибыльных предприятий 76,5% занимает промышленное производство. За соответствующий период прошлого года удельный вес промышленности составлял 57,2% в объеме прибыли по области.

Общая сумма убытков в экономике области составила 2 042,9 млн. рублей, снижение суммы полученных убытков по сравнению с январем-маем 2009 года составило 925,3 млн. рублей, или на 31,2%. Удельный вес убыточных организаций увеличился на 0,8 процентных пункта по сравнению с аналогичным периодом прошлого года и составил 35,5% от их общего числа.

6. Уровень жизни населения

В январе-мае 2010 года **среднемесячная номинальная начисленная заработная плата работников** выросла на 11,3% по сравнению с аналогичным периодом прошлого года, составив 12 623,5 рублей. **Реальные денежные доходы** за январь-май 2010 года составили 107,7%, за аналогичный период прошлого года – 94,8%.

График 16. Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работающего в целом по области (рублей)

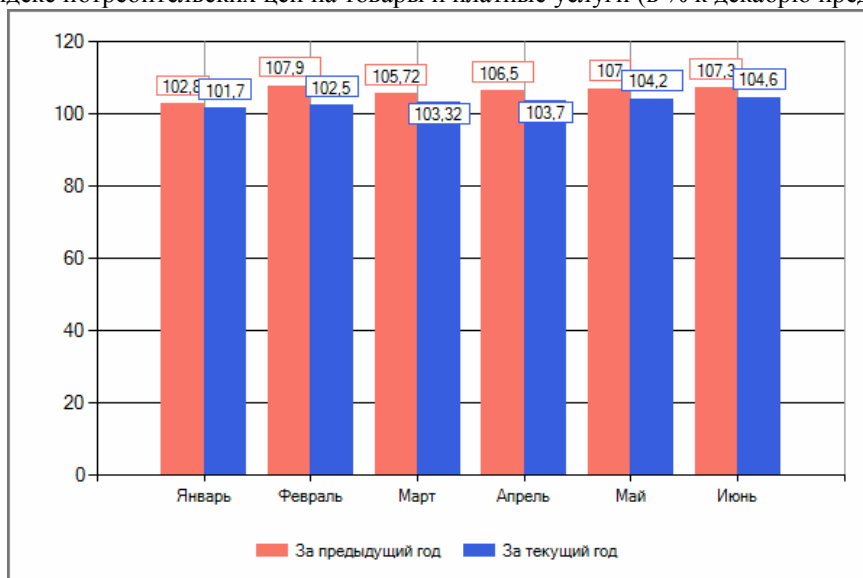


Оборот розничной торговли в сопоставимых ценах увеличился за январь-июнь 2010 года по сравнению с январем-июнем 2009 года – индекс физического объема составил 107,2% (42,3 млрд. рублей). Объем платных услуг населению вырос в сопоставимых ценах на 0,3% (16,5 млрд. рублей).

В целом сводный **индекс потребительских цен на товары и услуги** в Кировской области в июне текущего года составил 104,6% к декабрю 2009 года, что на 0,2 п.п. выше среднероссийского показателя - 104,4%. Рост цен на продовольственные товары в области 104,6%, что на 0,8 п.п. ниже среднероссийского показателя - 105,4%.



График 17. Индекс потребительских цен на товары и платные услуги (в % к декабрю предыдущего года)



7. Уровень зарегистрированной безработицы

Уровень зарегистрированной безработицы по состоянию на 1 июля 2010 года составил 2,7% экономически активного населения, что на 0,7 п.п. ниже уровня безработицы на начало 2010 года. В течение января-июня 2010 года в службу занятости обратилось около 80 тыс. человек, из них около 47,5 тыс. в поисках работы, признано в качестве безработных 23,3 тыс. человек. В органах государственной службы занятости на 01.07.2010 зарегистрировано 21,1 тыс. безработных, на 16.07.2010 - 20,9 тыс. человек, или 2,7% экономически активного населения. Самый высокий уровень безработицы зафиксирован в Лузском, Нагорском, Немском, Кильмезском районах. Общая численность безработных за 2009 год увеличилась на 26,7 тыс. человек (на 46%) и составила 84 тыс. человек. Уровень общей безработицы поднялся с 7,3% до 10,9% экономически активного населения.

С начала текущего года в службу занятости было заявлено около 82,1 тыс. вакансий. Основная масса вакансий (около 80%) с заработной платой ниже величины прожиточного минимума. Доля высокооплачиваемых свободных рабочих мест (с заработной платой выше среднеобластного уровня) составляет всего 10%. Количество вакансий на 1 июля 2010 года составило 14,1 тыс. единиц и по сравнению с началом года увеличилось в 2,7 раза. Численность претендующих на 1 вакансию, заявленную в службу занятости, уменьшилось с 5,5 человек на 01.01.2010 до 1,7 человек на 01.07.2010.

О предстоящем высвобождении 6,9 тысяч работников с начала года по 09.07.2010 заявили 327 предприятий. Режим неполной занятости введен на 324 предприятиях, на которых 11,2 тыс. человек работают в режиме неполного рабочего времени по инициативе работодателя, 0,9 тыс. человек находятся в простое по вине работодателя и 0,2 тыс. человек находятся в отпусках без сохранения заработной платы.

Для смягчения ситуации с занятостью в текущем году будет продолжено осуществление ранее намеченных антикризисных мер, мероприятий программы содействия занятости населения, а также будут реализованы дополнительные меры в рамках областной целевой программы «Реализация дополнительных мероприятий, направленных на снижение напряженности на рынке труда Кировской области, в 2010 году», утвержденной постановлением Правительства области от 11.11.2009 №30/397. С начала 2010 года в мероприятиях Программы приняли участие 36,5 тыс. человек, из них:

- в мероприятиях по организации опережающего профессионального обучения – 2,4 тыс. человек, 6,6% от всех участников Программы (затраты федерального бюджета составили 9,7 млн. рублей);
- в мероприятиях по организации общественных и временных работ приняли участие 32,3 тыс. человек, из них 9,4 тыс. человек – ранее не занятые граждане. 17,5 тыс. человек – граждане, находящиеся под риском увольнения;
- по организации стажировки выпускников образовательных учреждений заключены договоры с 236 предприятиями области для трудоустройства 1 648 выпускников;
- оказано содействие развитию малого предпринимательства и самозанятости безработным гражданам – 1,1 тыс. человека на сумму 68,6 млн. рублей.

7. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Рынок коммерческой недвижимости в г. Луза (Кировской области) слабо развит. Новое строительство практически не ведётся, предложения продажи и аренды коммерческой недвижимости представлено в основном муниципальной собственностью. Наиболее развитый сектор недвижимости – жилая недвижимость. В основном предлагаются квартиры в кирпичных малоэтажных домах с небольшими площадями, и деревянные дома.



Наиболее активен рынок жилья, особенно вторичный рынок типового жилья. Цены на жилье являются индикатором изменения цен на рынке недвижимости различного назначения. Цены на жилье в различных районах города Луза дают определенные ориентиры для определения зависимости рыночной стоимости объектов недвижимости от местоположения.

Диапазон цен на благоустроенное жильё в кирпичных многоэтажных домах городе Луза составляет от 15000 до 20 000 руб./кв.м в деревянных неблаустроенных (печное отопление) или частично благоустроенных от 4000 до 6000 руб./кв.м.

Региональный рынок недвижимости характеризуется избыточным количеством нежилых помещений, особенно на окраинах города. Отмечается стабильный спрос на небольшие (до 200-400 м²) нежилые помещения различного назначения возможно ближе к центру города, на оживленных магистралях.

Производственный потенциал городанизкий, имеется малое количество крупных производственных объектов, в большинстве случаев недоиспользуемых. Имеются существенные ограничения по использованию этих объектов сторонними арендаторами (состояние объектов, технологические требования по чистоте и т.п.). Рынок производственной недвижимости представлен, в основном, зданиями и помещениями производственных баз строительных предприятий, складов и объектов снабженческо-бытовых организаций.

Достаточно существенный сектор рынка недвижимости представляет собой арестованная в судебном порядке недвижимость. Это, прежде всего, производственные объекты (склады, теплые стоянки, проходные, сауны, столярные цеха, мастерские, административно-бытовые корпуса). Эти объекты реализуются по низкой ликвидационной стоимости, однако в определенные законодательством о судебном производстве сроки даже по таким ценам реализуются не всегда.

Ценовой диапазон на коммерческую недвижимость в городе Луза для торгово-офисных помещений составляет от 2000 до 7000 рублей за кв. м., для складских от 500 до 4000 рублей за 1 кв.м. Рынок коммерческой недвижимости в городе Луза мало развит, ликвидность объектов достаточно низкая, перспективы экономического развития незначительны.

В целом на стоимость аренды или продажи объектов недвижимости влияют следующие факторы: назначение, местоположение, площадь, качество помещений, их функциональное назначение, тип и срок арендного договора, форма оплаты.

Величина рыночной стоимости объектов коммерческой недвижимости определяется рядом критериев, в том числе:

- Классом и категорией недвижимости
- Месторасположением и целевым использованием
- Доступностью объекта (удобство выезда на ближайшие магистрали, парковка)
- Различные ограничения в пользовании, накладываемые собственником (например: ограничение количества и времени прохода посетителей, узкопрофильные направления деятельности, антиконкурентная политика при выборе арендаторов и т.п.)
- Функциональные возможности площадей (телефонные линии, инженерное обеспечение, вентиляция, кондиционирование, охрана)
- Условия пользования площадями (ремонт, реконструкция)
- Профессионально управляющий состав и сервисное обслуживание
- Эксплуатация и комплексное управление зданием
- Системы безопасности
- Инфраструктура объекта

8. ОПРЕДЕЛЕНИЕ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Наиболее эффективное использование - это вероятное использование свободной земли или земли с улучшениями, которое юридически обоснованно, физически осуществимо, экономически целесообразно, финансово осуществимо и приводит к наивысшей стоимости.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто свободной. Исходя из этого, мы будем анализировать с точки зрения оптимальности два состояния объекта:

- анализ участка земли как незастроенного;
- анализ участка земли как застроенного.

Анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям

- *быть физически возможным*, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- *быть законодательно допустимым*, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действие правовых ограничений, существующих или потенциальных;



- *быть финансово состоятельным*, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- *быть максимально эффективным*, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Использование земельного участка как незастроенного

В данном случае, в соответствии с принципом наиболее эффективного использования, рассматриваются помещение магазина и помещение котельной. В случае принятия решения о реконструкции существующего строения или новом строительстве затраты на улучшения значительно превысят потенциальные доходы от нового строения, а также потребуют новых дополнительных согласований. Помимо этого вариант сноса существующего строения не рассматривается, т.к. отсутствует возможность по причине того, что объектами оценки являются помещение магазина и помещение котельной, снос которых недопустим. Издержки текущего Собственника на подобные виды согласований достаточно сложно учесть в рамках настоящего Отчета, главным образом по причине того, что они будут носить нерыночный характер. Поэтому Оценщиком принято решение не рассматривать вариант сноса существующего строения, а перейти к анализу возможных вариантов использования уже имеющегося улучшения земельного участка.

Использование земельного участка как застроенного

Данный анализ позволяет определить наиболее эффективное использование земельного участка с уже имеющимися улучшениями. Определение наиболее эффективного варианта использования объекта оценки в текущем состоянии базируется также на вышеприведенных этапах.

Физически возможно: Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: административное (офисное), торговое помещение, коммунально-бытовое.

Юридически допустимо: помещения находятся в собственности Муниципального образования «Лузский муниципальный район Кировской области». Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта аренды не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

Финансово целесообразно: все варианты использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении, идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. Местоположение позволяет констатировать и прогнозировать высокий спрос на коммунально-бытовые, торговые, офисные объекты недвижимости. Использование помещения магазина в качестве торгового помещения, а помещения котельной в качестве коммунально-бытового помещения финансово наиболее целесообразно, так как смена на назначения приведёт к дополнительным затратам на реконструкцию.

Максимально продуктивно

Учитывая местоположение объекта оценки и технические характеристики, произвести точный расчет для проведения анализа наиболее эффективного использования не представляется возможным в связи с недостаточностью достоверной информации о доходности и затратах на содержание и реконструкцию аналогов с различными видами использования. При этом можно определённо сказать, что использование помещения магазина в качестве торгового помещения, а помещения котельной в качестве коммунально-бытового помещения более эффективно по сравнению, так как при этом не требуется проведения реконструкции здания, то есть не требуются дополнительные капитальные затраты.

Проанализированы факторы, влияющие на выбор варианта НЭИ, сформулированы следующие выводы:

Исходя из представленных выводов, принимаем использование помещения магазина в качестве торгового помещения, а помещения котельной в качестве коммунально-бытового помещения, как вариант наиболее эффективного использования.

9. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

9.1 Затратный подход

Расчет стоимости права аренды земельного участка

В соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденными Распоряжением Минимущества России от 10 апреля 2003г № 1102-р при оценке рыночной стоимости права аренды земельных участков используются метод сравнения продаж,



метод выделения, метод распределения, метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Затратный подход в чистом виде невозможно применить для оценки земельных участков, учитывая особенности земельных участков, как объектов недвижимости. При оценке земельных участков под коммерческой застройкой элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в качестве вспомогательных инструментов в рамках сравнительного и доходного подходов. Учитывая выше изложенное, расчет стоимости объекта оценки с использованием затратного подхода не осуществляется.

В рамках сравнительного подхода применяются методы выделения, прямого сравнения продаж, метод распределения. Учитывая отсутствие достоверной информации о факторах стоимости (рассматриваемых дополнительно в связи с оценкой рыночной стоимости права аренды) аналогичных земельных участков, сравнительный подход применить, не представляется возможным.

В рамках доходного подхода применяются метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Проанализировав характеристики объекта оценки и наличие информации, Оценщик пришел к выводу о возможности применения в рамках доходного подхода метода остатка.

При проведении оценки рыночной стоимости права аренды методом остатка рекомендуется использовать положения пункта 5 раздела IV **Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных участков, утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002г № 568-р.**

Метод остатка 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.

Метод допускает также 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 рыночной стоимости единого объекта недвижимости путем капитализации чистого операционного дохода за определенный период времени;

расчет рыночной стоимости земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости стоимости воспроизводства или замещения улучшений.

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 простоя 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. При оценке земельного участка арендные ставки за пользование единым объектом недвижимости рассчитываются на базе рыночных ставок арендной платы (наиболее вероятных ставок арендной платы, по которым объект оценки может быть сдан в аренду на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине ставки арендной платы не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства).

Для пустующих и используемых собственником для собственных нужд помещений также используются рыночные ставки арендной платы. В потенциальный доход включаются и другие доходы, получаемые за счет неотделимых улучшений недвижимости, но не включенные в арендную плату.

Величина операционных расходов определяется исходя из рыночных условий сдачи в аренду единых объектов недвижимости. Операционные расходы подразделяются на: постоянные - не зависящие от уровня 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.

Коэффициент капитализации земли рассчитан методом кумулятивного построения на основе:

● **безрисковой ставки** – 7,54%. За безрисковую процентную ставку принимаем доходность по долгосрочной ставке % годовых ОФЗ. Источник информации: <http://www.cbr.ru>

● **регионального риска** – 3% - уровень риска определен экспертно исходя из социально-экономического развития региона (Кировская область находится в сравнительно неразвитой в отношении инфраструктуры части Европейской территории РФ, макроэкономические показатели области позволяют отнести ее к стагнационным)

● **риска ликвидности** – 3% - уровень риска ликвидности определен экспертно исходя из того, что по своему масштабу объект входит в число мало востребованных рынком, при этом сам рынок земли Кировской области недостаточно развит, поэтому ликвидность объекта определена низкой.

Итого **коэффициент капитализации земли** равен **13,54%**.

Расчет стоимости права аренды земельного участка приведены в таблице 6.

Таблица 6. Расчет стоимости права аренды земельного участка

Показатель, единица измерения	Обоснование, формула для расчета	Помещение магазина	Помещение котельной
Остаточная стоимость замещения, руб.	Расчетная таблица, СВ	1 985 778,00	35 427,00
Чистый операционный доход, руб.	Расчетная таблица, ЧОД	273 376,73	4 865,38
Коэффициент капитализации объектов оценки, %	расчет в п 8.3	14,21%	14,21%
Коэффициент капитализации улучшений, %	Принимаем Кк улучшений в размере Кк объектов оценки, допуская, что доля стоимости земли в общей стоимости объекта не велика	14,21%	14,21%
Коэффициент капитализации земли, %	безрисковая ставка - 7,54 % региональный риск - 3% риск ликвидности - 3%	13,54%	13,54%
Доход, приходящийся на здания, руб	Дул=СВ*Кк ул	282 168	5 034
Доход, приходящийся на землю, руб.	Дзу=Добщ-Дул	-8 791	-169
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	Сзу=Дзу/Ккзу	-64 929	-1 245
Стоимость права аренды земельного участка, руб.		0	0

Расчет стоимости помещений

При расчете стоимости замещения (стоимости нового строительства) в состав затрат включаются прямые и косвенные издержки, прибыль предпринимателя (подрядчика).

Расчеты значений прямых издержек определены по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости

Стоимость замещения здания (без учета износа) определяется по основной формуле расчета:

$$C_{\text{пвс}} = C_{\text{см.ст}} \times \Pi_{69} \times K_{\text{ц}} \times K_{\text{к}} \times \Pi_{84} \times K_{84} \times \Pi_{91} \times K_{91} \times K_{\text{н}}, \text{ где:}$$

С пвс - полная восстановительная стоимость здания, сооружения;

С см.ст. - сметная стоимость объекта;

Определяется следующим образом:

по формуле: $C_{\text{см. ст.}} = V_{\text{зд.}} \times UC_{\text{куб. м}}$ (или $S_{\text{зд.}} \times UC_{\text{кв. м}}$), где $UC_{\text{куб. м}}$ ($UC_{\text{кв. м}}$) определяется, например, по Сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений - УПВС (в ценах 1969 г.), УСН, УСС (в ценах 1969 и 1984 г.) и др. Укрупненные показатели учитывают полную стоимость замещения зданий и сооружений, включая общестроительные и особо строительные работы, санитарно-технические устройства и электроосвещение, а также накладные расходы, плановые накопления и общеплощадочные необъемные лимитированные расходы, относимые на стоимость зданий и сооружений (вертикальная планировка промплощадки, снос строений, затраты, связанные с производством работ в зимнее время, на временные сооружения, проектирование и прочие подобные затраты).

$V_{\text{зд.}}$ ($S_{\text{зд.}}$) определяется по техническим характеристикам объектов (СП 81-01-94, приложение Е "Правила определения строительного объема зданий");

И 69 - индекс изменения стоимости СМР с 1955 г. на 1969 г.;



Пересчет в цены 1984 г. произведен по индексам изменения сметной стоимости СМР согласно Постановления Госстроя СССР №94 от 11.05.1983 г. Приняты следующие значения:

K_n – ценностной коэффициент, в соответствии со Сборником УПВС на 01 января 1969 года.

K_k – поправочный коэффициент для I климатического района, в котором расположена Кировская область, в соответствии со Сборником УПВС на 01 января 1969 года.

I_{84} = 1,18- отраслевой индекс удорожания стоимости строительно-монтажных работ,

K_{84} = 1,08 - территориальный коэффициент по Кировской области.

Пересчет в цены 1991 г. произведен по индексам изменения сметной стоимости СМР согласно Постановления Госстроя СССР №14-Д от 16.09.1990 г. Приняты следующие значения:

I_{91} = 1,55 - отраслевой индекс удорожания стоимости строительно-монтажных работ

K_{91} = 0,94 - территориальный коэффициент по Кировской области.

K_n - индекс удорожания СМР по отношению к ценам 1991 года на дату оценки.

К объектам, введенным после 1991 года и рассчитываемых по имеющимся сметам, применяется соответственное отношение цен. Пересчет в текущие рыночные цены на дату оценки произведен по индексу удорожания сметной стоимости строительно-монтажных работ на дату оценки, равному **66,81**. Индекс принят согласно Приложения к письму Минрегиона России от 20 января 2010 г. № 1289-СК/08 «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) на I квартал 2010 года к уровню базы 1991 г» для Кировской области.

С целью приведения данного индекса к IV кварталу 2010 года использованы ТЕР-2001 за I и IV кварталы 2010 года для Кировской области, которые составили 5,82 и 5,90 соответственно. Таким образом, коэффициент перехода стоимости строительства на дату оценки: $66,81 \times (5,90/5,82) = 67,73$.

НДС учтён в размере 18%.

В данном отчете определялась стоимость замещения методом сравнительной единицы с использованием сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости, так как здание построено по типовому проекту. Ценностные коэффициенты приняты в соответствии с техническим паспортом на здание.

Прибыль предпринимателя (девелопера) рассчитана в соответствии с методикой Санкт-Петербургского технического университета (СПбГТУ), разработанной профессором Е.С. Озеровым¹.

$$ПП = n \times \frac{Ya}{2} \left[1 + n \times \frac{2Ya}{3} + C_0 \left(1 + \frac{2}{3} \times n^2 \times Ya^2 \right) \right]$$

где ПП – прибыль застройщика, %;

$Co = Co/C$ – доля авансового платежа в общей сумме платежей;

n – число лет (период) строительства;

ya - годовая норма отдачи на вложенный капитал.

Период строительства (n) определен по СНиП 1.04.03-85 «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений», для идентичного объекта.

Соотношение Co принято равным 0,25 – исходя из предположения, что инвестор первоначально авансирует в строительство 25,0% от общей стоимости работ. Годовая норма отдачи (ya) установлена равной 20%, что примерно соответствует расчетному коэффициенту капитализации для аналогичных объектов, учитывая типичные риски инвестирования и 10-летний срок возврата капитала (метод Ринга).

Расчет прибыли предпринимателя представлен в таблице 7.

Таблица 7. Расчет прибыли предпринимателя

Число лет строительства, (n, t)	Доля авансовых платежей, Co, d	Годовая норма отдачи на вложенный капитал, %, (ya, R)	Прибыль предпринимателя, % (Pr)
0,67	25%	20%	8,95%

Прибыль предпринимателя определена в размере 8,95%.

Определение величины накопленного износа оцениваемого объекта

Объекты, под действием различных природных и функциональных факторов теряют свои эксплуатационные свойства и разрушаются. Кроме того, на рыночную стоимость сказывается внешнее экономическое воздействие со стороны непосредственного окружения и изменения рыночной среды.

В зависимости от факторов снижения стоимости, различают физический износ, функциональное и экономическое устаревание.

Под физическим износом следует понимать утрату ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств объекта в результате воздействия природно-климатических и эксплуатационных факторов. Существует устранимый и неустраиваемый физический износ.

Устранимый физический износ обычно относят на счет плохой эксплуатации, поэтому его называют также отложенным ремонтом. Предполагается, что типичный покупатель произведет немедленный ремонт, чтобы

¹ Организация и методы оценки предприятия (бизнеса). Под ред. В.И.Кошкина, М.: ИКФ "ЭКМОС", стр. 261.



восстановить нормальные эксплуатационные характеристики здания (косметический ремонт, ремонт кровли и т.д.). При этом предполагается, что элементы восстанавливаются до нового или практически нового состояния. Таким образом, величина устранимого физического износа равна стоимости восстановления элемента здания до состояния нормальной эксплуатации. Расчет величины отложенного ремонта выполнен в соответствии с методикой, изложенной в Ведомственном Нормативном документе - ВСН- 53-86(р). В качестве исходных данных приняты степени и объемы повреждений конструктивных элементов, выявленные в результате технического освидетельствования. Сроки службы зданий в целом зависят от долговечности его составляющих конструктивных элементов и оборудования. В зависимости от типа конструкций и вида применяемых основных материалов для них установлены усредненные сроки службы, которые используются в практике для экономических расчетов.

Неустраняемый физический износ соответствует позициям, исправление которых в настоящее время практически невозможно или экономически нецелесообразно. Величина этого износа определяется на базе разности между полной восстановительной или замещающей стоимости и суммой устранимого физического износа. Для целей расчета износа элементы здания, имеющие неустраняемый физический износ, делят на долгоживущие и короткоживущие. 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 за срок общей эксплуатации здания могут неоднократно меняться. Нормативные сроки их эксплуатации назначены на основании данных, приведенных в справочных документах по эксплуатации зданий и сооружений.

Описание состояния объекта оценки для ориентировочной оценки физического износа зданий² представлено в Таблице 8.

Таблица 8. Шкала оценки физического износа зданий

Физический износ, %	Состояние несменяемых конструкций зданий	Состояние внутренних конструктивных элементов
0-20	Повреждений и деформаций нет. Нет также следов устранения дефектов	Полы и потолки ровные, горизонтальные, отсутствуют трещины в покрытиях и отделке
21-40	Повреждений и дефектов нет, в том числе и искривлений. Имеются местами следы различных ремонтов, в том числе небольших трещин в простенках и перемычках	Полы и потолки ровные, на потолках возможны волосяные трещины. На ступенях лестниц небольшое число повреждений. Окна и двери открываются с некоторым усилием
41-60	Имеется много следов ремонтов трещин и участков наружной отделки. Имеются места искривлений горизонтальных линий и следы их ликвидации. Износ кладки стен характеризуется трещинами между блоками	Полы в отдельных местах зыбкие и с отклонениями от горизонтали. В потолках много трещин, ранее заделанных и появившихся вновь. Отдельные отставания покрытия пола (паркета, плиток). Большое число повреждений ступеней
61-80	Имеются открытые трещины различного происхождения, в том числе от износа и перегрузки кладки поперек кирпичей. Большое искривление горизонтальных линий и местами отклонение стен от вертикали	Большое число отклонений от горизонтали в полах, зыбкость и массовое повреждение и отсутствие покрытия пола. В потолках много мест с обвалившейся штукатуркой. Много перекошенных окон и дверей. Большое число поврежденных ступеней, перекосы маршей, щели между ступенями
81-100	Здание в опасном состоянии. Участки стен разрушены, деформированы в проемах. Трещины по перемычкам, простенкам и по всей поверхности стен. Возможны большие искривления горизонтальных линий и выпучивание	Полы с большими перекосами и уклонами. Заметные прогибы потолков. Окна и двери с гнилью в узлах и брусках. В маршах лестниц не хватает ступеней и перил. Внутренняя отделка полностью разрушена

В результате визуального освидетельствования объектов недвижимости выявлены дефекты строительных элементов, которые относятся к позициям, вызывающим устранимый физический износ.

Величину устранимого физического износа принимаем на основе данных технических паспортов на здания и сооружения. Расчеты величины неустраняемого физического износа короткоживущих и долгоживущих элементов зданий и итоговой величины физического износа помещения приведены в таблицах 9-10 настоящего отчета.

² Оценка недвижимости. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой, М.: Финансы и статистика, 2007. - стр. 94.



Таблица 9. Расчёт физического износа

Устранимый физический износ здания

Помещение магазина, Кировская обл., Лузский р-н, г. Луза, ул. Ленина, 30а

№ п/п	Конструктивный элемент	Уд.вес, %	Стоимость нового эл-та, руб.	Степень износа, %	Износ, руб	Остаточная ст-ть, руб.
1	Фундаменты	6%	530 330	40%	212 132	318 198
2	Стены и перегородки	15%	1 325 826	40%	530 330	795 496
3	Перекрытия, покрытия	13%	1 149 049	40%	459 620	689 430
4	Кровля	12%	1 060 661	40%	424 264	636 396
5	Полы	7%	618 719	40%	247 488	371 231
6	Проемы	14%	1 237 438	40%	494 975	742 463
6	Отделочные работы	2%	176 777	30%	53 033	123 744
7	Инженерные системы	23%	2 032 933	40%	813 173	1 219 760
8	Прочие работы	8%	707 107	40%	282 843	424 264
		100%	8 838 840	40%	3 517 858	5 320 982

Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов

№ п/п	Конструктивный элемент	Остаточная стоимость, руб	Факт.срок эксплуатации, лет	Нормат. срок экспл-ии, лет	Износ, %	Износ, руб
1	Кровля	636 396	43	30	80%	509 117
2	Полы	371 231	43	80	54%	199 537
3	Проемы	742 463	43	40	80%	593 970
4	Отделочные работы	123 744	43	10	80%	98 995
5	Инженерные системы	1 219 760	43	30	80%	975 808
		3 093 594				2 377 427

Если фактические сроки эксплуатации короткоживущих элементов превысили нормативные сроки, а фактический износ более 80% предполагает фактически полное разрушение конструктивов,

в соответствии со ВСН 53-86(р) процент износа следует принимать экспертно на уровне 80%

Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов

Наименование показателя	Значение
Полная восстановительная стоимость всего здания, руб	8 838 840
Стоимость устранимого физического износа (минус), руб	3 517 858
Полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов (минус), руб	3 093 594
Восстановительная ст-ть долгоживущих элементов (с устранимым износом), руб	2 227 388
Фактический возраст здания, лет	43
Нормативный срок эксплуатации, лет	100
Коэффициент неустраимого износа	0,43
Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб	957 777

Накопленный физический износ здания

Наименование показателя	Значение
Полная восстановительная стоимость всего здания, руб	8 838 840
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб	3 517 858
Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов, руб	2 377 427
Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб	957 777
Итого физический износ, руб	6 853 062
Итого физический износ, %	77,53%



Таблица 10. Расчёт физического износа

Устранимый физический износ здания

Помещение котельной, Кировская обл., Лузский р-н, г. Луза, ул. Ленина, 30а

№ п/п	Конструктивный элемент	Уд.вес, %	Стоимость нового эл-та, руб.	Степень износа, %	Износ, руб	Остаточная ст-ть, руб.
1	Фундаменты	10%	7 463	30%	2 239	5 224
2	Стены и перегородки	44%	32 839	30%	9 852	22 987
3	Перекрытия, покрытия	2%	1 493	40%	597	896
4	Кровля	12%	8 956	30%	2 687	6 269
5	Полы	6%	4 478	30%	1 343	3 135
6	Проемы	5%	3 732	30%	1 119	2 612
6	Отделочные работы	6%	4 478	30%	1 343	3 135
7	Инженерные системы	11%	8 210	30%	2 463	5 747
8	Прочие работы	4%	2 985	40%	1 194	1 791
		100%	74 633	31%	22 838	51 795

Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов

№ п/п	Конструктивный элемент	Остаточная стоимость, руб	Факт. срок эксплуатации, лет	Нормат. срок экспл-ии, лет	Износ, %	Износ, руб
1	Кровля	6 269	5	30	17%	1 045
2	Полы	3 135	5	80	6%	196
3	Проемы	2 612	5	40	13%	327
4	Отделочные работы	3 135	3	10	30%	940
5	Инженерные системы	5 747	3	30	10%	575
		20 897				3 082

Если фактические сроки эксплуатации короткоживущих элементов превысили нормативные сроки, а фактический износ более 80% предполагает фактически полное разрушение конструктивов,

в соответствии со ВСН 53-86(р) процент износа следует принимать экспертно на уровне 80%

Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов

Наименование показателя	Значение
Полная восстановительная стоимость всего здания, руб	74 633
Стоимость устранимого физического износа (минус), руб	22 838
Полная восстановительная стоимость короткоживущих элементов (минус), руб	20 897
Восстановительная ст-ть долгоживущих элементов (с устранимым износом), руб	30 898
Фактический возраст здания, лет	43
Нормативный срок эксплуатации, лет	100
Коэффициент неустраимого износа	0,43
Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб	13 286

Накопленный физический износ здания

Наименование показателя	Значение
Полная восстановительная стоимость всего здания, руб	74 633
Устранимый физический износ (отложенный ремонт), руб	22 838
Неустрашимый физический износ короткоживущих элементов, руб	3 082
Неустрашимый физический износ долгоживущих элементов, руб	13 286
Итого физический износ, руб	39 206
Итого физический износ, %	52,53%



Функциональное устаревание - это потеря стоимости собственностью, связанная с невозможностью ею адекватно выполнять те функции, для которых она предназначалась. Существует устранимое и неустраимое функциональное устаревание.

Оно обычно вызвано плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д.

К устранимому функциональному устареванию относят потери стоимости в результате несоответствия проекта, материалов, строительных стандартов, качества дизайна современным требованиям рынка к этим позициям. Устранимый функциональный износ вызывается:

- недостатками, требующими добавления элементов,
- недостатками, требующими замены или модернизации,
- «сверхулучшениями».

Неустраимое функциональное устаревание вызывается:

- недостатками за счет позиций, не включенных в стоимость нового, но которые должны быть;
- недостатками за счет позиций, включенных в стоимость нового, но которых быть не должно;
- «сверхулучшениями».

По результатам исследования можно сделать следующие выводы: у объектов оценки функциональное устаревание не выявлено.

Внешнее (экономическое) устаревание- это потеря стоимости актива, вызванная внешними факторами, как то: экономические изменения, понизившие спрос на продукцию, возросшая конкуренция и т.д. причинами внешнего износа могут быть общий упадок региона, в котором находится объект, действия правительства (местной администрации) в области налогообложения, страховании и др. Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, финансовых или законодательных условий, действием факторов неблагоприятной экономической, политической и экологической среды, в которой находится исследуемый объект.

Внешнее устаревание для объектов оценки не выявлено.

Расчеты по определению стоимости объекта оценки, рассчитанной с использованием затратного подхода, приведены в Таблице 11.

Таблица 11. Расчет стоимости затратным подходом

<i>Наименование показателя</i>	<i>Помещение магазина</i>	<i>Помещение котельной</i>
Кадастровый номер	43:16:310116:241:1455/10:1001/A	43:16:310116:241:1455/10:1002/A
Сборник УПВС	№ 33, т.4в	№ 28, т.152а
Год постройки	1967	1967
Полезная площадь, кв. м.	308,9	11,0
Объем, м3	1566	41
Расценка, руб	31,20	10,60
Ценностной к-т	1,00	1,00
Климатический к-т	1,14	1,07
Отрасл. к-т пересчета в ц.1984 г	1,18	1,18
Территор. к-т пересчета в ц.1984 г	1,06	1,06
Отрасл. к-т пересчета в ц.1991 г	1,55	1,55
Территор. к-т пересч. в ц. 1991г	0,94	0,94
Индекс роста стоимости СМР 2010/1991 г.	67,73	67,73
Коэффициент НДС	1,18	1,18
Стоимость замещения, руб.	8 113 070	68 505
Предпринимательская прибыль	8,95%	8,95%
Всего полная стоимость замещения, руб.	8 838 840	74 633
Физич. износ	78%	53%
Функц. устаревание	0%	0%
Внешнее устаревание	0%	0%
Накопленный износ	78%	53%
Остаточная стоимость замещения, руб.	1 985 778	35 427
Стоимость права аренды земельного участка, руб.	0	0
Стоимость, определенная затратным подходом, руб.	1 985 778	35 427



Таблица 12. Стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием затратного подхода по состоянию на дату оценки, составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Стоимость, руб.
1	Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001	1 985 778
2	Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002	35 427

9.2 Сравнительный подход

Подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Сравнительный подход является наиболее широко применяемым способом оценки. При этом стоимость недвижимости определяется путем сопоставления цен недавних продаж подобных, аналогичных объектов. Хотя подобный метод оценки на первый взгляд представляется достаточно очевидным и простым, его применение на практике связано со множеством трудностей и условностей.

В первую очередь наличие таких трудностей обусловлено тем, что не существует даже двух аналогичных объектов недвижимости. Местоположение, физические характеристики и состояние, обременения и условия финансирования, время продажи – вот лишь небольшая доля возможных отличий. Объекты оценщик может назвать аналогичными только с определенной натяжкой, которая требует своей рыночной оценки. Другая трудность заключается в определении цены сделки по объектам-аналогам. Традиционно такие цены являются коммерческой информацией и обычно не разглашаются. Иногда приходится принимать в расчет сделки, происходившие в не вполне рыночных условиях. Если нерыночные факторы конкретной сделки известны, то учесть их влияние можно. Однако получить полную информацию об экономических характеристиках и условиях продажи можно далеко не всегда.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних продажах подобных объектов подход сравнения продаж позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту оценки.

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
- сопоставление оцениваемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых продаж;
- приведение ряда скорректированных показателей стоимости сравнимых объектов к одному значению или к диапазону рыночной стоимости объекта оценки.

Метод сравнения продаж наиболее действенен для объектов оценки, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Любое отличие условий продажи сравниваемого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе.

В результате анализа рынка недвижимости оценщиком выбран ряд предложений (цены предложений с НДС) о продаже аналогов, по назначению и основным характеристикам соответствующих объекту оценки. В соответствии с анализом наиболее эффективного использования, объект оценки, возможно использовать в качестве офисного помещения. Для расчетов с использованием сравнительного подхода выбрано 4 аналогов с наиболее подходящими характеристиками, учитывая конструктивные особенности и техническое состояние оцениваемого объекта. Выбранные объекты аналоги соответствуют диапазону цен на офисные помещения в городе Кирове, согласно анализа представленного в п. 7, следовательно объекты сравнения выбраны корректно.

Несомненно, что ни один из отобранных объектов не может полностью соответствовать оцениваемому объекту. Однако все рассматриваемые объекты недвижимости могут служить разумным ориентиром стоимости для соответствующего оцениваемого объекта.

В рамках метода сравнения продаж применяется метод сравнения цен с использованием методов качественной (направленной) корректировки цен объектов-аналогов. Сущность метода заключается в косвенном сравнении объекта оценки с объектами-аналогами, в отношении которых имеется ценовая информация (цена сделки, предложение на продажу или покупку). Сравнение производится по всем ценообразующим факторам, выявленным в результате анализа рынка объекта оценки. Косвенное сравнение производится потому, что рынок не дает достаточно данных для количественного обоснования величины компенсационных корректировок цен объектов-аналогов.

В результате вместо компенсационных корректировок применяются направленные (т.е. показывающие только направление «лучше» или «хуже») экспертные корректировки на все отличия применительно к объекту оценки. При этом степень влияния корректировки отражается баллами по соответствующей шкале.



Применение метода обусловлено тем, что не удалось реализовать условие существенного превышения числа предложений над числом элементов сравнения.

Далее оценщиком выполнен расчет по определению стоимости 1 м² объекта недвижимости. Алгоритм проведения корректировок:

1. Выбрать шкалу оценок для проведения сравнения (эталон для сравнения - объект оценки).
2. Составить и заполнить таблицу сравнения объектов аналогов и корректировок.
3. Подсчитать сумму корректировок.

Таблица 13. Шкала оценок для проведения сравнения

Оценка сравниваемого параметра	Условия назначения оценки
1	Хуже объекта оценки
0	Аналогично объекту оценки
-1	Лучше объекта оценки

Представленные аналоги описаны Оценщиком со слов продавцов (или их представителей, посредников). Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производился. Соответственно, Оценщик имеет представление об аналогичных объектах, полагаясь только на предоставленную информацию.

За единицу сравнения принята цена 1 м² предложения объектов аналогов. Если аналог лучше оцениваемого объекта, то параметр -1, если хуже +1, если аналогичен 0.

Корректировка на размеры исходила из того, что стоимость 1 м² помещения (здания) с большей площадью стоит дешевле чем с меньшей.

В итоге составления корректировочной таблицы определяется «цена» одного балла корректировки. С учетом этого производится корректировка цен объектов-аналогов и их «взвешивание» для обоснования цены объекта оценки.

Расчёт поправки на время продажи производился путём деления индекса строительно-монтажных работ объекта оценки на дату индекса строительно-монтажных работ аналога (СМР взят согласно поквартального Приложения к письму Росстроя «Индексы изменения сметной стоимости (без НДС) к уровню баз 1991 года по субъектам Российской Федерации).

Поправки на характеристики сделок не вводятся по следующим причинам:

1. Состав передаваемых прав – у всех приводимых аналогов состав передаваемых прав одинаков - право собственности на здание.
2. Условия продажи. Корректировка на условия продажи отражает нетипичные для рынка отношения между продавцом и покупателем. В данном случае условия продажи выбранных аналогов и оцениваемого объекта принимаем как рыночные.
3. Условия финансирования. В данном случае Оценщик рассматривал способ оплаты сделки с единовременной 100% -ной оплатой суммы по договору купли-продажи (при уточнении информации продавцами оговаривались одинаковые условия – единовременный платеж, без рассрочек и кредитов).

Сравнительные характеристики объектов-аналогов и объектов оценки представлены в таблицах 14-15.

Таблица 14. Сравнительные характеристики объектов-аналогов и помещения магазина

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Гоголя, д. 14	г. Луза, ул. Победы, д. 7	г. Луза, ул. Заводская, д. 35
Источник информации		Управление имуществом и земельными ресурсами Лузского района		
Цена с НДС, руб.		1 471 900	684 000	250 100
Характер информации (предложение/сделка)	сделка проводится по результатам оценки	первоначальная стоимость по результатам оценки	первоначальная стоимость по результатам оценки	первоначальная стоимость по результатам оценки
Стоимость 1 м ² , руб.		5 306	6 826	6 348
Общая площадь, м ²	308,9	277,4	100,2	39,4
Динамика сделок на рынке	декабрь 2010 г.	март 2010 г.	октябрь 2009 г.	октябрь 2009 г.
Корректировка на дату продажи (предложения)		1,01	1,01	1,01
Стоимость 1 м ² с учётом поправки на время продажи, руб.		5 379	6 890	6 407
Престижность района	Центральный р-н г. Луза	окраина г. Луза	окраина г. Луза	окраина г. Луза
Доступность транспортная и пешеходная	Пешеходная и транспортная доступность хорошая,	Пешеходная и транспортная доступность хорошая,	Пешеходная и транспортная доступность хорошая,	Пешеходная и транспортная доступность хорошая,



	человекопоток средний	человекопоток средний	человекопоток средний	человекопоток средний
Качество окружения	Жилые дома, торговые объекты	Жилые дома, торговые объекты	Жилые дома, торговые объекты	Жилые дома, торговые объекты
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Техническое состояние, потребность в ремонте	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями	помещение магазина, первый этаж, кирпич, все коммуникации	одноэтажное здание магазина, кирпич, все коммуникации	помещение магазина, первый этаж, кирпич, все коммуникации	помещение магазина, первый этаж, кирпич, все коммуникации
Назначение, использование	торговое	торговое	торговое	торговое
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет

Таблица 15. Сравнительные характеристики объектов-аналогов и помещения котельной

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Коммунальная, д. 3а	г. Луза, г. Луза, ул. Козлова, д. 5
Источник информации	Управление имуществом и земельными ресурсами Лузского района			
Цена с НДС, руб.		329 200	56 700	79 100
Характер информации (предложение/сделка)	сделка проводится по результатам оценки	первоначальная стоимость по результатам оценки	первоначальная стоимость по результатам оценки	первоначальная стоимость по результатам оценки
Стоимость 1 м2, руб.		3 181	2 382	3 731
Общая площадь, м2	11	103,5	23,8	21,2
Динамика сделок на рынке	декабрь 2010 г.	сентябрь 2010 г.	июль 2009 г.	июль 2009 г.
Корректировка на дату продажи (предложения)		1,00	1,03	1,03
Стоимость 1 м2 с учётом поправки на время продажи, руб.		3 181	2 454	3 844
Престижность района	Центральный р-н г. Луза	Центральный р-н г. Луза	окраина г. Луза	окраина г. Луза
Качество окружения	Жилые дома, торговые объекты	Жилые дома, торговые объекты	Жилые дома, торговые объекты	Жилые дома, торговые объекты
Наличие парковки	имеется	имеется	имеется	имеется
Техническое состояние, потребность в ремонте	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации	неудовлетворительное состояние, находится в эксплуатации	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации	удовлетворительное состояние, находится в эксплуатации
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями	помещение котельной, первый этаж, кирпич, все коммуникации	помещение котельной, первый этаж, кирпич, все коммуникации	помещение котельной, первый этаж, кирпич, все коммуникации	помещение котельной, первый этаж, кирпич, все коммуникации
Назначение, использование	котельная	котельная	котельная	котельная
Наличие движимого имущества	нет	нет	нет	нет

Таблица 16. Таблица сравнения

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Гоголя, д. 14	г. Луза, ул. Победы, д. 7	г. Луза, ул. Заводская, д. 35
Цена с НДС, руб.		1 471 900	684 000	250 100
Стоимость 1 м2, руб.		5 379	6 890	6 407
Общая площадь, м2	308,9	аналог	лучше	лучше
Динамика сделок на рынке		аналог	аналог	аналог
Престижность района		хуже	хуже	хуже
Доступность транспортная и пешеходная, проходимость (человекопоток)		аналог	аналог	аналог
Качество окружения		аналог	аналог	аналог
Наличие парковки		аналог	аналог	аналог
Техническое состояние, потребность в ремонте		аналог	аналог	аналог
Различия в конструкциях, обеспечение		аналог	аналог	аналог



коммуникациями				
Назначение, использование		аналог	аналог	аналог
Наличие движимого имущества		аналог	аналог	аналог

Таблица 17. Таблица сравнения

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Коммунальная, д. 3а	г. Луза, г. Луза, ул. Козлова, д. 5
Цена с НДС, руб.		329 200	56 700	79 100
Стоимость 1 м2, руб.		3 181	2 454	3 844
Общая площадь, м2	11	хуже	аналог	аналог
Динамика сделок на рынке		аналог	аналог	аналог
Престижность района		аналог	хуже	хуже
Качество окружения		аналог	аналог	аналог
Наличие парковки		аналог	аналог	аналог
Техническое состояние, потребность в ремонте		хуже	аналог	аналог
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями		аналог	аналог	аналог
Назначение, использование		аналог	аналог	аналог
Наличие движимого имущества		аналог	аналог	аналог

По результатам сравнения установлено, что по некоторым параметрам объект оценки и объекты сравнения являются аналогами. Проводим корректировки по тем параметрам сравнения, по которым имеются отличия между объектом оценки и объектами сравнения.

Таблица 18. Таблица корректировок объектов-аналогов

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Гоголя, д. 14	г. Луза, ул. Победы, д. 7	г. Луза, ул. Заводская, д. 35
Цена с НДС, руб.		1 471 900	684 000	250 100
Стоимость 1 м2, руб.		5 379	6 890	6 407
Общая площадь, м2	308,9	0	-1	-1
Динамика сделок на рынке		0	0	0
Престижность района		1	1	1
Доступность транспортная и пешеходная, проходимость (человекопоток)		0	0	0
Качество окружения		0	0	0
Наличие парковки		0	0	0
Техническое состояние, потребность в ремонте		0	0	0
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями		0	0	0
Назначение, использование		0	0	0
Наличие движимого имущества		0	0	0
Суммарная корректировка, баллы		1	0	0
Суммарная корректировка, руб		504	0	0
Скорректированная цена 1 м2, руб		5 883	6 890	6 407

Таблица 19. Таблица корректировок объектов-аналогов

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Коммунальная, д. 3а	г. Луза, г. Луза, ул. Козлова, д. 5
Цена с НДС, руб.		329 200	56 700	79 100
Стоимость 1 м2, руб.		3 181	2 454	3 844
Общая площадь, м2	11	1	0	0
Динамика сделок на рынке		0	0	0
Престижность района		0	1	1
Качество окружения		0	0	0
Наличие парковки		0	0	0
Техническое состояние, потребность в ремонте		1	0	0
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями		0	0	0
Назначение, использование		0	0	0



Наличие движимого имущества		0	0	0
Суммарная корректировка, баллы		2	1	1
Суммарная корректировка, руб		926	463	463
Скорректированная цена 1 м2, руб		4 107	2 918	4 307

Расчет ведется следующим образом для каждого объекта-аналога.

Рассмотрим пример расчёта для первого аналога помещения магазина:

- 1) рассчитывается разность между максимальным и минимальным значением стоимости 1 кв м площади объектов сравнения и делится на количество объектов-аналогов $(6890-5379)/3=504$
- 2) количество корректировок рассчитывается так $МАКС(Сумм\ коррект)-МИН(Суммарн\ коррект)=1$
- 3) величина одной корректировки равна $504/1=504$ руб.
- 4) суммарная корректировка рассчитывается $504*1=504$,
- 5) скорректированная цена 1 м2 равна $5379+504=5883$ руб./м2

Идеальным является ситуация, когда все аналоги, используемые для вычисления стоимости объекта оценки, имеют сопоставимые цены, а сами аналоги ничем не отличаются от объекта оценки. Такая ситуация является весьма редким исключением. Полученные скорректированные цены объектов – аналогов имеют разные значения. Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что минимальное и максимальное значение скорректированной цены объектов – аналогов входят в интервал торговой и складской недвижимости, определённый в анализе рынка, представленного в п.7, следовательно результаты скорректированной цены объектов – аналогов можно использовать в дальнейших расчетах. Далее оценщиком определяется доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости. Доля каждого аналога в итоговой величине стоимости рассчитывается по формуле:

$$D_i = \frac{1/K_i}{\sum \frac{1}{K_i}}$$

где

K_i - количество корректировок.

Значение рыночной стоимости 1 м² объекта недвижимости определяется как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Таблица 20. Определение стоимости помещения магазина сравнительным подходом.

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Гоголя, д. 14	г. Луза, ул. Победы, д. 7	г. Луза, ул. Заводская, д. 35
Скорректированная цена 1 м2, руб		5 883	6 890	6 407
Общая площадь, м2	308,9	0	1	1
Динамика сделок на рынке		0	0	0
Престижность района		1	1	1
Доступность транспортная и пешеходная, проходимость (человекопоток)		0	0	0
Качество окружения		0	0	0
Наличие парковки		0	0	0
Техническое состояние, потребность в ремонте		0	0	0
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями		0	0	0
Назначение, использование		0	0	0
Наличие движимого имущества		0	0	0
Суммарное количество корректировок		1	2	2
$1/K_i$		1,00	0,50	0,50
Сумма ($1/K_i$)		2,00	2,00	2,00
Доля аналога D_i		0,50	0,25	0,25
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2		2 941	1 723	1 602
Величина стоимости объекта недвижимости, руб./м2	6 266			
Стоимость объекта недвижимости, руб.	1 935 532			



Таблица 21. Определение стоимости помещения котельной сравнительным подходом.

Наименование элементов сравнения	объект оценки	аналог №1	аналог №2	аналог №3
	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Ленина, 30а	г. Луза, ул. Коммунальная, д. 3а	г. Луза, г. Луза, ул. Козлова, д. 5
Скорректированная цена 1 м2, руб		4 107	2 918	4 307
Общая площадь, м2	11	1	0	0
Динамика сделок на рынке		0	0	0
Престижность района		0	1	1
Качество окружения		0	0	0
Наличие парковки		0	0	0
Техническое состояние, потребность в ремонте		1	0	0
Различия в конструкциях, обеспечение коммуникациями		0	0	0
Назначение, использование		0	0	0
Наличие движимого имущества		0	0	0
Суммарное количество корректировок		2	1	1
1/Ki		0,50	1,00	1,00
Сумма (1/Ki)		2,50	2,50	2,50
Доля аналога Di		0,20	0,40	0,40
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2		821	1 167	1 723
Величина стоимости объекта недвижимости, руб./м2	3 711			
Стоимость объекта недвижимости, руб.	40 825			

Таблица 22. Стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного подхода по состоянию на дату оценки составляет:

№ п/п	Объекты оценки	Стоимость, руб.
1	Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001	1 935 532
2	Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002	40 825

9.3 Доходный подход

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости, который не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов. Основное достоинство доходного подхода заключается в его нацеленности в будущее, в том, что при правильном применении он позволяет учесть все будущие выгоды. Но из-за того, что при его использовании приходится оперировать в основном прогнозными данными, подход достаточно сложен для корректного применения.

Оценка любого объекта зависит, прежде всего, от ожидающих его перспектив. Очень важно, когда собственник будет получать доходы, и с каким риском они связаны. При расчете величины стоимости объекта методами доходного подхода эти факторы учитываются.

Наиболее приемлем к оценке доходный подход при наличии у какого-либо субъекта отношений инвестиционных мотивов. Ведь при вложении денег, например, в объект коммерческой недвижимости или в предприятие, инвестор покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, оборудования и т.д., а поток будущих доходов, который позволит окупить вложенные средства и получить прибыль.

Расчет стоимости может быть осуществлен с использованием метода прямой капитализации доходов или в результате анализа дисконтированных потоков. В зависимости от конкретных обстоятельств может быть применен один из этих методов.

В рамках доходного подхода стоимость объектов была рассчитана Оценщиком в соответствии с методом прямой капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:



- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

Скап = ЧОД / К, где

Скап – текущая стоимость объекта оценки,

ЧОД – чистый операционный доход,

К – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).
2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (К).

Расчет чистого операционного дохода:

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов
4. определение чистого операционного дохода как разница между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учёта потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Рыночная ставка арендной платы с НДС определена в размере 100 руб./мес./кв.м для помещения магазина и 50 руб./мес./кв.м для помещения котельной.

Потенциальный валовой доход представляет собой ожидаемую суммарную величину от основного вида деятельности и дополнительных услуг, которые сопутствуют основному виду деятельности.

В рассматриваемом случае ПВД – это доход от сдачи площадей в аренду при 100% занятости, без учета потерь и расходов.

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

Действительный валовой доход (ДВД) — это величина, равная потенциальному валовому доходу за вычетом потерь от недозагрузки объекта и недосбора денежных средств.

Как правило, собственник в долгосрочном периоде не имеет возможности постоянно сдавать в аренду 100 % площадей здания. Потери арендной платы имеют место за счет неполной занятости объекта недвижимости и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами. Средний уровень потерь в арендной плате для объекта оценки определён в размере 0%.

Расчет чистого операционного дохода, операционных расходов

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами. Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это постоянные, ежегодные расходы, позволяющие объекту недвижимости функционировать на должном уровне. По своей экономической сути операционные расходы делятся на:

- постоянные;
- переменные;
- расходы на замещение, или резервный фонд на восстановление.

Постоянные расходы не зависят от степени занятости объекта недвижимости арендаторами. Сюда относятся налоги на недвижимость, платежи по страхованию недвижимости, плата за лицензии и разрешения, некоторые эксплуатационные расходы.



Величина расходов на страхование принимается в размере 0,5% (страховой тариф по данным компании «Росгосстрах») от остаточной стоимости замещения объекта оценки. Сумма налога на имущества определяется в размере 2,2% от остаточной стоимости замещения объекта оценки.

Переменные расходы непосредственно зависят от интенсивности загрузки недвижимости и от уровня предоставляемых услуг. К числу переменных расходов можно отнести расходы на управление; расходы по заключению договоров аренды; заработная плата обслуживающего персонала и начисления на нее; расходы на вывоз мусора; коммунальные платежи (например, за воду, отопление, газ, систему канализации, электричество); расходы на эксплуатацию и ремонт; расходы по обеспечению безопасности; расходы по благоустройству территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

Расходы на управление объектом приняты в размере 10% от действительного валового дохода (по данным риэлтерских компаний).

Коммунальные услуги не учитываются, так как предполагается, что их оплачивает арендатор.

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

Расходы на замещение составляют ежегодные отчисления для накопления суммы, достаточной для проведения капитального ремонта. Расчет этой суммы мы производили, исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капитальный ремонт составляют около 10% от полной восстановительной стоимости
- ремонт производится раз в 30 лет (для I гр. капитальности);

Расчет ставки капитализации

Расчет ставки капитализации для объекта выполнен методом кумулятивного построения.

Ставка (общий коэффициент) капитализации определяется по формуле:

$$R = O_n + O_f, \text{ где:}$$

R – коэффициент капитализации;

O_n – ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования);

O_f – норма возврата капитала.

Безрисковая ставка – это номинальная ставка, учитывающая риск инфляции. В качестве безрисковой ставки берется доходность по государственным ценным бумагам, при этом существуют ряд правил:

- доходность должна быть определена и известна заранее;
- вложение в эти бумаги должны быть доступны массовому инвестору;
- срок погашения ценной бумаги должен быть соизмерим со сроком экономической жизни объекта оценки.

В настоящее время в оценочной практике находят применение следующие финансовые инструменты, которые относят к условно безрисковым:

1) депозиты банков высшей группы надежности (по данным, представленным на сайте Министерства Финансов РФ, к ним относятся: Сбербанк РФ, Внешторгбанк, Альфа-Банк); применение данных финансовых инструментов в качестве безрисковой ставки ограничено в связи с коротким сроком действия (1-2 года);

2) облигации федерального займа (эмитент – Министерство финансов РФ, генеральный агент по обслуживанию выпуска – Центральный банк РФ); включают различные группы финансовых инструментов, с различного срока погашения; однако, не все виды этих бумаг доступны массовому инвестору, что ограничивает возможность их применения;

3) еврооблигации – внешние валютные облигации РФ; большинство сделок по ним проводится через финансовые центры Лондона, Гонконга, Сингапура, Нью-Йорка и Токио; рынок еврооблигаций является одним из наименее регулируемых финансовых рынков мира, что значительно облегчает как их выпуск, так и вложение в них средств.

В настоящее время рискованность вложений в еврооблигации выше, чем в облигации внутреннего федерального займа, из-за мирового экономического кризиса. Поэтому Оценщик принял решения принять за безрисковую ставку доходность по ОФЗ, которые соответствуют приведенным выше критериям безрисковой ставки.

На дату проведения оценки безрисковая ставка составляет **7,54%**. Источник информации: <http://www.cbr.ru>

Коэффициент компенсации за риск учитывает риск случайной потери потребительской стоимости. При расчёте коэффициента компенсации за риск учитываются следующие риски вложения в объект недвижимости: систематические и несистематические риски.



Риски инвестирования в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статичные и динамичные.

На рынке в целом преобладающим является систематический риск. Стоимость конкретной приносящей доход собственности может быть связана с экономическими и институциональными условиями на рынке. Примеры такого вида риска: появление излишнего числа конкурирующих объектов, уменьшение занятости населения в связи с закрытием градообразующего предприятия, введение в действие природоохранных ограничений, установление ограничений на уровень арендной платы.

Таблица 23. Расчет компенсации за риск

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамический							1			
Изменение федерального или местного законодательства	динамический						1				
Тенденции развития экономики в регионе	динамический							1			
Несистематический риск											
Ускоренный износ здания	статичный					1					
Наличие избыточных площадей	статичный		1								
Недостаточно эффективное управление проектом	динамический				1						
Неполучение арендных платежей	динамический			1							
Ухудшение транспортной доступности объекта	динамический				1						
Ухудшение коммерческого потенциала объекта	динамический			1							
Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамический				1						
Итоги											
Количество наблюдений		0	1	2	3	1	1	2	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	6	12	5	6	14	0	0	0
Итого		45									
Количество факторов		10									
Премия за риск вложений в объект недвижимости, %		4,5									

Коэффициент компенсации за ликвидность принимается на основании исследования данного сектора рынка недвижимости и определяется сроком экспозиции объекта на рынке.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$\Pi = \frac{R_B \times T}{N}, \text{ где:}$$

Π — премия за низкую ликвидность; R_B — безрисковая ставка; T — период экспозиции (в месяцах); N — общее количество месяцев в году.

Срок экспозиции определен на основании данных по предложениям по сдаче в аренду нежилых помещений и составляет 3 месяца.

Таблица 24. Расчет компенсации за низкую ликвидность

Риск за низкую ликвидность	Величина
Безрисковая ставка, %	7,54
Время экспозиции, мес.	3
Компенсации за низкую ликвидность	1,885

Норма возврата капитала отражает процент ежегодного возврата капитала в зависимости от времени, которое по расчетам инвестора потребуется для возврата вложенного в имущество капитала. Норма возврата положительна, когда имеет место снижение стоимости недвижимости, и отрицательна в случае повышения стоимости недвижимости. Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

1. Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга) предполагает, что возмещение основной суммы происходит ежегодно равными частями. При прямолинейном возмещении капитала ежегодные суммарные выплаты уменьшаются. Таким образом, прямолинейная капитализация соответствует убывающим потокам доходов и не должна использоваться для потоков равновеликих доходов.

2. Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда) применяется, когда ожидается, что в течение всего прогнозного периода будут получены постоянные, равновеликие доходы. Одна их часть представляет собой доход на инвестиции, а другая обеспечивает возмещение или возврат капитала. Сумма возврата капитала реинвестируется по ставке дохода на инвестиции (капитал).



3. Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) занимает промежуточное место среди двух вышеуказанных методов и предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке. Данный метод используют в тех случаях, если ставка дохода, приносимая первоначальными инвестициями, настолько высока, что становится маловероятным осуществление reinvestирования по той же ставке.

В рамках настоящего отчета при оценке рыночной стоимости объекта оценки используется метод Инвуда, так как ожидается, что объект оценки будет приносить постоянные равновеликие доходы. Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{ВОЗВР}} = \frac{R_{\text{он}}}{(1 + R_{\text{он}})^k - 1}, \text{ где:}$$

$R_{\text{ВОЗВР}}$ — норма возврата капитала;

$R_{\text{он}}$ — норма дохода на капитал;

k — срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (согласно ВСН 58-88 (р)).

Таким образом, рассчитанная норма возврата капитала составляет **0,28%**:

$$R_{\text{возвр}} = 13,93\% / ((1 + 13,93\%)^{30} - 1) = 0,28\%.$$

Таблица 25. Расчет ставки капитализации

Показатель	Величина (%)
безрисковая ставка	7,54
риск низкой ликвидности	1,885
риск инвестирования	4,5
Ставка дисконтирования	13,93
норма возврата капитала	0,28
Ставка капитализации	14,21

Таким образом, ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, равна 14,21%. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом представлен в таблице 26.

Таблица 26. Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом

Показатель	Помещение магазина	Помещение котельной
Арендная ставка, руб. за кв.м. в мес.	100	50
Площадь, кв.м.	308,9	11
Потенциальный валовый годовой доход	370 680	6 600
Средний уровень потерь в арендной плате	0,00%	0,00%
Действительный валовый доход	370 680	6 600
Операционные расходы, в том числе:	97 303	1 735
коммунальные услуги (оплачивает арендатор)	0	0
затраты по управлению объектом	37 068	660
налог на имущество	43 687	779
страхование	9 929	177
расходы на замещение	6 619	118
Чистый операционный доход	273 377	4 865
Коэффициент капитализации, %	14,21	14,21
Рыночная стоимость	1 923 908	34 240

Таблица 27. Стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием доходного подхода по состоянию на дату оценки, составляет (с НДС):

№ п/п	Объекты оценки	Стоимость, руб.
1	Помещение магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001	1 923 908
2	Помещение котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенное по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002	34 240



9.4 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

Для согласования результатов необходимо определить веса, в соответствии с которыми отдельные, ранее полученные ориентиры, сформируют итоговую рыночную стоимость имущества.

Для определения весов различных подходов используем четыре приведенных ниже критерия, которыми будем описывать те или иные преимущества или недостатки примененного метода расчета с учетом особенностей настоящей оценки.

Подробное обсуждение такого подхода к процедуре согласования опубликовано А. Шаскольским на секции по оценке недвижимости, работавшей в рамках VIII Международном ежегодном конгрессе "СЕРЕАН" 15 – 19 октября 2002 г.

Для расчета весов использованных методов продедем следующие вычисления:

- построим матрицу (таблицу) факторов, присвоив каждому подходу четыре вида баллов в соответствии с четырьмя критериями;

- найдем сумму баллов каждого подхода;

- найдем сумму баллов всех используемых подходов;

- по отношению суммы баллов данного подхода к сумме баллов всех использованных подходов найдем расчетный вес подхода в процентах;

- округлим расчетные веса подходов с точностью до 1% в целях использования данных весов для согласования. Округление необходимо в связи с тем, что неокругленные веса порождают у читателя отчета ошибочное представление о точности полученного результата, что может нанести заинтересованному лицу больше вреда, чем кажущаяся чисто формальная ошибка, якобы вносимая округлением в итоговый результат.

- на основе округленных весов рассчитаем согласованную стоимость оцениваемого имущества путем умножения полученного с помощью данного подхода ориентира стоимости на округленный вес подхода, рассчитанный в целях согласования стоимостей.

Согласование результатов оценки приведено в таблицах 28-29.

Таблица 28. Расчет итоговой величины рыночной стоимости помещения магазина

Подход	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира, рублей	1 985 778	1 935 532	1 923 908
Критерий (по пятибалльной системе)			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	4	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	4	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	4	2
Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	4	2
Итого суммы баллов	10	16	10
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	36		
Вес подхода	28%	44%	28%
Согласованная величина стоимости округленно:	1 946 000		

Таблица 29. Расчет итоговой величины рыночной стоимости помещения котельной

Подход	Подходы		
	Затратный	Сравнительный	Доходный
Полученная величина ориентира, рублей	35 427	40 825	34 240
Критерий (по пятибалльной системе)			
Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты	3	4	3
Способность подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта	3	4	3
Способность подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца	2	4	2



Соответствие подхода виду рассчитываемой стоимости	2	4	2
Итого суммы баллов	10	16	10
Подход применялся	Да	Да	Да
Сумма баллов	36		
Вес подхода	28%	44%	28%
Согласованная величина стоимости округленно:	37 000		

Достоверность и достаточность информации, на основе которой проводились анализ и расчеты, для затратного и доходного 3 балла, сравнительного подхода 4 балла, поскольку данная информация взята из СМИ и нет оснований считать публикуемые данные недостоверной информацией.

Способности сравнительного подхода учитывать структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта, присвоено 4 балла, поскольку цена предложения достаточно точно отражает структуру ценообразующих факторов, специфичных для объекта, доходного подхода – 3 балла, поскольку по условию задачи на оценку определяется рыночная стоимость, то есть стоимость продажи имущества, затратного – 3 балла.

Способности сравнительного подхода отразить мотивацию, действительные намерения типичного покупателя/продавца присвоено 4 балла, доходного и затратного – 3 балла, поскольку основной целью любого продавца является возможность получить прибыль в настоящем, что отражает сравнительный подход, в чуть меньшей степени возможность получить доход от владения недвижимостью в будущем, что отражает доходный подход, и в наименьшей степени возможности возведения аналогичного объекта, что отражает сущность затратного подхода.

Соответствию виду рассчитываемой стоимости сравнительный подход имеет весовой коэффициент -4 балла, а для затратного и доходного 2 балла, так как сравнительный подход наиболее соответствуют заданию на оценку, определяется рыночная стоимость, то есть стоимость продажи имущества.

Рыночная стоимость помещения магазина, общей площадью 308,9 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1001/А, расположенного по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1001, на дату оценки составляет (с НДС):
1 946 000 (Один миллион девятьсот сорок шесть тысяч) рублей,
в т.ч. НДС 296847,46 руб.

Рыночная стоимость помещения котельной, общей площадью 11 кв.м., этаж 1, кадастровый номер 43:16:310116:241:1455/10:1002/А, расположенного по адресу: Кировская обл., Лузский район, г. Луза, ул. Ленина, 30а, пом.1002, на дату оценки составляет (с НДС):
37 000 (Тридцать семь тысяч) рублей,
в т.ч. НДС 5644,07 руб.

Следует подчеркнуть, что это оценка рыночной стоимости, т.е. наиболее вероятной цены при продаже объекта на свободном конкурентном рынке при соблюдении следующих условий: покупатель и продавец обладают всей полнотой информации для принятия решений, сделка купли-продажи не является вынужденной ни для одной из сторон, принимающей в ней участие. Безусловным для этого определения является оформление сделки в ограниченные сроки при переходе прав собственности от продавца к покупателю.



10. УСЛОВИЯ, ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧЕНИЯ

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

1. Общие условия

Исходя из нижеследующей трактовки и договоренностей, настоящие условия подразумевают их полное однозначное понимание Сторонами, а также факт того, что все положения, результаты переговоров и заявления, не оговоренные в тексте отчета, теряют силу. Настоящие условия не могут быть изменены или преобразованы иным образом, кроме как за подписью обеих сторон. Настоящие условия распространяются и на правопреемника, то есть на администрацию и исполнителей Сторон. Заказчик должен и в дальнейшем соблюдать настоящие условия даже в том случае, если право собственности на объект недвижимости полностью или частично перейдет к другому юридическому или физическому лицу.

2. Общая цель отчета

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

Приведенная оценка объектов недвижимости справедлива на дату оценки.

Местоположение оцениваемых объектов, их особенности и состояние документировались на месте в присутствии Заказчика.

3. Конфиденциальность.

Оценщик выдвигает требование конфиденциальности в отношении документов любого содержания, составленных от имени Заказчика в связи с настоящей оценкой. Вы принимаете условия не упоминать наше имя или наш отчет, полностью или частично, в каком-либо документе, передаваемом третьим лицам, без нашего письменного на то согласия. Согласно установленным профессиональным стандартам, Оценщик аналогично сохранит конфиденциальность в отношении информации, полученной Заказчика или полученной и рассчитанной в ходе исследования в соответствии с задачами оценки.

4. Положения об ответственности.

Оценщик утверждает, что проведенная по настоящему договору работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и что привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии и на условиях требований Кодекса профессиональной этики и стандартов профессиональных организаций оценщиков недвижимости, членами которых мы являемся.

Мы не принимаем на себя ответственность за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. Мы исходили из того, что предоставленная нам информация являлась точной и правдивой, поэтому не проводили ее проверки.

Мы не принимаем на себя ответственность за финансовую и налоговую отчетность, относящуюся к вопросу управления объектами. Ответственность за такого рода отчетность, относящуюся к исследованному нами объекту несет владелец объекта.

В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемого объекта. Мы исходили из того, что предоставленная нам со стороны Заказчика информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

5. Освобождение от ответственности.

Заказчик должен принять условие заранее освободить и обезопасить Оценщика, и, по его желанию защитить от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих сторон к Оценщику, вследствие легального использования третьими сторонами результатов работы оценщика, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика в процессе выполнения обязательств по настоящему договору.

6. Дополнительные работы.

Согласно положению настоящего отчета, от нас не требуется проведения дополнительных работ или дачи показаний и присутствия в суде в связи с имуществом, объектами недвижимости или имущественными правами, связанными с объектами оценки, если только не будут заключены иные соглашения.

7. Описание имущественных прав.

Права собственности на оцениваемую недвижимость, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально.

8. Скрытые характеристики и дефекты.

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.

9. Об учёте НДС.

Заказчик оценки – юридическое лицо, с применением налога на добавленную стоимость. Рынок воспринимает расчеты с указанием конечных цен, в которые включены все налоги. Следовательно, в данном случае, для решения задач, поставленных заказчиком, цены приводятся с НДС.



11. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ ТРЕБОВАНИЙ (ДЕКЛАРАЦИЯ) ОЦЕНЩИКА

Оценка выполнена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, а также стандартами и правилами оценочной деятельности утвержденные Советом директоров НП «СМАОс», протокол №78 от 15 августа 2008 г., в редакции протокол № 184 от 19 октября 2010 года.

Заявление о соблюдении (декларация) оценщика призвано зафиксировать личное подтверждение оценщиком того, что:

- утверждения о фактах, представленных в отчете, верны и основываются на знаниях и профессиональном опыте оценщика
- проведенный анализ и сделанные заключения ограничены только изложенными допущениями и ограничивающими условиями;
- оценщик не имел настоящего или будущего интереса в оцениваемом имуществе (или, если имели, указать на него);
- вознаграждение оценщика, исчисляется в денежном выражении и никаким образом не зависит от результата оценки;
- оценка была проведена в соответствии с кодексом этики, действующим законодательством, национальными стандартами оценки и правилами (стандартами) саморегулируемой организации, членом которой является оценщик;
- образование подписавшего отчет оценщика соответствует действующим на дату составления отчета требованиям;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщик лично произвел обследование оцениваемого имущества;
- никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Оценщик – Соколов Алексей Владимирович является членом Некоммерческого партнерства «Сообщество специалистов-оценщиков» «СМАО» №1123 от 12 декабря 2007 г.

НП «СМАОс» зарегистрировано за №1 от 28 июня 2007г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876169 выдан 31 мая 2005 г., рег. номер 272 Московского международного института эконометрики, информатики, финансов и права по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)».

Свидетельство о повышении квалификации, рег. номер 01452 Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета по программе «Оценочная деятельность», выдано 22 мая 2008 г.

Стаж работы в области оценочной деятельности – 5 лет.

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» филиал в г. Кирове на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис LO12030 №2154946 от 19 мая 2010 г., срок действия с 01.06.2010 по 31.05.2011 г.

Оценщик – Соколов Евгений Владимирович является членом Межрегиональной саморегулируемой некоммерческой организации - Некоммерческое партнерство «Общество профессиональных экспертов и оценщиков» №953.43 от 27 февраля 2010 г.

НП «ОПЭО» зарегистрировано за №0007 от 27 декабря 2007 г. в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков.

Диплом о профессиональной переподготовке ПП №791385 выдан 19 января 2010 г., рег. номер 289 Нижегородского государственного архитектурно-строительного университета по программе «Экспертиза и управление недвижимостью (Оценка стоимости предприятия (бизнеса))», стаж работы в области оценочной деятельности – 2 года.

Гражданская ответственность при осуществлении профессиональной деятельности оценщика застрахована в ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» филиал в г. Кирове на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей, страховой полис LO12030 №1938489 от 16 февраля 2010 г., срок действия с 17.02.2010 по 16.02.2011 г.

Дополнительно застрахована гражданская ответственность оценщика юридическим лицом при осуществлении профессиональной деятельности в ЗАО «Страховая группа «Спасские ворота» филиал в г. Кирове на сумму 3 000 000 (Три миллиона) рублей, страховой полис LO12030 №2346760 от 19.07.2010 г., срок действия с 22.07.2010 по 21.07.2011 г.

Проведенная работа соответствует признанным профессиональным стандартам, и привлеченный для ее выполнения персонал соответствует существующим требованиям.

Копии документов на право осуществления оценочной деятельности приведены в приложении.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

С уважением, оценщик,
директор ООО «Северная оценочная компания»

А.В. Соколов

