ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ УНИТАРНОЕ ПРЕДПРИЯТИЕ,
ОСНОВАННОЕ НА ПРАВЕ ХОЗЯЙСТВЕННОГО ВЕДЕНИЯ
«РОССИЙСКИЙ ГОСУДАРСТВЕННЫЙ ЦЕНТР ИНВЕНТАРИЗАЦИИ
И УЧЕТА ОБЪЕКТОВ НЕДВИЖИМОСТИ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БЮРО ТЕХНИЧЕСКОЙ ИНВЕНТАРИЗАЦИИ»
ФГУП «РОСТЕХИНВЕНТАРИЗАЦИЯ – ФЕДЕРАЛЬНОЕ БТИ»
КИРОВСКИЙ ФИЛИАЛ

ул. Воровского, д. 73, г. Киров, 610017
Тел. (8332) 57-90-94, 54-94 -17, 54-92-78, факс (8332) 54-94-18, e-mail: btikirov@mail.ru
ОКПО 14875311, ИНН/КПП 7701018922/434502001

«УТВЕРЖДАЮ»
Директор кировского филиала
ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ»

_____ Т.Д.Пышко

31 августа 2010 г.

М.П.

Отчет об оценке №4300/230810Ц-0006/Ю-01М/3567

Определение рыночной стоимости объекта оценки:
- Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

Дата оценки: *23.08.2010 г.*

Дата составления: *31.08.2010 г.*

Заказчик: *Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова*

Оценщик: _____*М.А.Попова*

Оценщик: _____*А.В.Девятьяров*

г. Киров, 2010 г.

СОДЕРЖАНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ 3

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ 4

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ 6

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ 8

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ 9

6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ 9

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 10

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..10
7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 12
7.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... 13
7.4 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ 13
7.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13
7.6 СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 13

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ 14

9. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА 21

10. АНАЛИЗ ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ 25

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 28

11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ 29
11.2 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ 30
11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ..... 31
11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ 36

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ 50

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ 55

ПРИЛОЖЕНИЯ 57

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

Табл. 1 - Основные факты и выводы

Общая информация, идентифицирующая объект оценки	
Объект оценки	Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А
Оцениваемые имущественные права	Собственность
Собственник	Муниципальное образование «город Киров». Юридический адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского, д. 39. Основание включения в реестр муниципальной собственности: Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 №3020-1
Балансовая стоимость	21 632, 04
Текущее использование	Торговое, помещение магазина
Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке, руб.	
Сравнительный подход	1 794 000
Затратный подход	Не применялся
Доходный подход	1 026 000
Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки	
1 510 000 (Один миллион пятьсот десять тысяч) рублей *В том числе НДС 18% в размере 230 338 руб. 98 коп.*	

2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ[1]

Табл. 2 – Задание на оценку

Объект оценки:	Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А
Имущественные права на объект оценки	Собственником объекта оценки является муниципальное образование «город Киров». Юридический адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского, д. 39. Основание включения в реестр муниципальной собственности: Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 №3020-1. Ограничения (обременения) прав на объект оценки отсутствуют
Цель оценки	Определение рыночной стоимости оцениваемых прав на объект оценки
Задача оценки	Задачей настоящей оценки является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Вид стоимости	Рыночная стоимость в определении ст. 3 ФЗ от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения	23 августа 2010 г.

[1] Основанием для проведения работ является муниципальный контракт №6 на оказание услуг от 23 августа 2010 г. между ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ», в лице директора Кировского филиала ФГУП «Ростехинвентаризация - Федеральное БТИ» Пышко Т.Д. и Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова, выступающим от имени муниципального образования «Город Киров», в лице начальника Управления Молчанова А.В. Информация настоящего раздела приведена в полном соответствии с заданием на оценку, являющимся неотъемлемой частью контракта.

стоимости)	
Срок проведения оценки	С 23 августа 2010 г. по 31 августа 2010 г.
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения	Результат оценки предполагается использовать в целях отчуждения имущества на основании договора купли – продажи, ограничения определяются оценщиком самостоятельно
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Определяются оценщиком самостоятельно

3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Табл. 3 – Сведения о заказчике оценки

Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
Полное наименование	Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г. Кирова, выступающее от имени муниципального образования «Город Киров», в лице начальника Управления Молчанова А. В.
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1034316546978, дата присвоения ОГРН 25.03.2003 г.
Место нахождения	610000, г. Киров, ул. Воровского, д. 39

Табл. 4 – Сведения об оценщиках

Оценщики:	Попова Марианна Анатольевна, работает на основании трудового договора №83 от 30.10.2003 г. Девятьяров Андрей Владимирович, работает на основании трудового договора №129 от 25.01.2005 г.
Информация о членстве в СРО оценщиков:	Оценщики Попова Марианна Анатольевна и Девятьяров Андрей Владимирович являются членами Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка» (129090, г. Москва, ул. Щепкина, 25/20), реестровые номера: Попова Марианна Анатольевна – 00107, Девятьяров Андрей Владимирович - 00038
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:	Диплом Государственного университета по землеустройству о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 499240 выдан Поповой Марианне Анатольевне 20.09.02 г. Диплом Академии управления «ТИСБИ» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 309913 выдан Девятьярову Андрею Владимировичу 11.06.2007 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика:	Оценщик Попова Марианна Анатольевна осуществляет оценочную деятельность на основании полиса страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков № 09160В4002944, выданного ОАО «Военно-страховая компания», действующего в период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г. Оценщик Девятьяров Андрей Владимирович осуществляет оценочную деятельность на основании полиса страхования гражданской ответственности при осуществлении профессиональной деятельности оценщиков № 09160В4002946, выданного ОАО «Военно-страховая компания», действующего в период с 01.01.2010 г. по 31.12.2010 г.
Стаж работы оценщика в области оценочной деятельности:	Попова Марианна Анатольевна - с 2002 года

	Девятьяров Андрей Владимирович – с 2007 года
Юридическое лицо, с которым Оценщик заключил трудовой договор:	Федеральное государственное унитарное предприятие, основанное на праве хозяйственного ведения «Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости - Федеральное бюро технической инвентаризации» (ФГУП «Ростехинвентризация - Федеральное БТИ»)
ОГРН, дата присвоения	ОГРН 1027739346502, дата присвоения ОГРН 09.10.2002 г.
Место нахождения	119415, г. Москва, просп. Вернадского, д. 37, корп. 2
Наименование филиала ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», заключившего договор на оценку	Кировский филиал
Место нахождения филиала	г. Киров, ул. Воровского, д. 73

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах: *Не привлекались*

4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

1. Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством РФ об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является Оценщик, подготовивший отчет об оценке, предназначенный для Заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение Оценщика относительно стоимости объекта оценки.
2. Пределы применения полученных результатов оценки ограничены целью и предполагаемым использованием результатов оценки, а также датой оценки.
3. Отчет об оценке основан на профессиональном суждении Оценщика относительно стоимости объекта оценки, которое не является гарантией перехода прав, по стоимости, рассчитанной в отчете об оценке.
4. В процессе определения стоимости Оценщик применяют подходы к оценке и методы оценки, и использует свой профессиональный опыт. Профессиональное суждение Оценщика – основанное на требованиях законодательства РФ, федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности саморегулируемой организации оценщиков, членом которой является Оценщик, аргументированное, подтвержденное соответствующими исследованиями и верифицированное заключение о рыночной или иной стоимости объекта оценки, выраженное в письменной форме в отчете об оценке, как документе, содержащем сведения доказательственного значения.
5. Суждение Оценщика относительно величины стоимости действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые в дальнейшем могут повлиять на стоимость объекта оценки.
6. При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых внешних и внутренних факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных факторов, либо в случае их последующего обнаружения.
7. В обязанности Оценщика не входит проведение экспертизы документов на объект оценки на предмет их подлинности и соответствия действующему законодательству. Информация, предоставленная Заказчиком, считается достоверной в том случае, если она подписана уполномоченным на то лицом и заверена в установленном порядке, при условии, что у Оценщика нет оснований считать иначе.
8. В отчете об оценке имеются ссылки на все источники информации, используемой в отчете об оценке, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, либо прилагаются копии материалов и распечаток. В случае если информация при опубликовании на сайте в сети Интернет не обеспечена свободным и необременительным доступом на дату проведения оценки и после даты проведения оценки или в будущем возможно изменение адреса страницы, на которой опубликована используемая в отчете об оценке информация, или используется информация, опубликованная не в периодическом печатном издании, распространяемом на территории Российской Федерации, к отчету об оценке прилагаются копии соответствующих материалов.
9. Оценщики не могут разглашать содержание отчета об оценке в целом или по частям без предварительного письменного согласования с Заказчиком, за исключением случаев, предусмотренных законодательством РФ.
10. Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

Допущения и ограничения связанные с различными этапами расчетов представлены далее по тексту отчета об оценки с пометной «допущение».

5. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ

Федеральные стандарты оценки, обязательные к применению на территории РФ:

– Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г. № 256;

– Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г. № 255;

– Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)» утвержденным Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007 г. № 254.

Также оценщик использовал **стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные** НП «Кадастр-оценка». Данные стандарты и правила являются обязательными к использованию (в соответствии с положениями ст.15 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ), так как оценщик является членом НП «Кадастр-оценка».

6. АНАЛИЗ ДОСТАТОЧНОСТИ И ДОСТОВЕРНОСТИ ДАННЫХ

Согласно ст. 19 ФСО-1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

«Информация считается достаточной, если использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объекта оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объекта оценки»

В статье 4 ФСО-3 принцип достаточности раскрывается следующим образом:

«Отчет об оценке не должен содержать информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов, если она не является обязательной согласно требованиям федеральных стандартов оценки и стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик, подготовивший отчет (принцип достаточности)»

Анализ этих двух статей ФСО с учетом предшествующей статьи 18 ФСО-1, посвященной анализу объекта оценки и рынка, показывает, что речь идет о достаточности, прежде всего, сведений об объекте оценки, его характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка. Что касается данных о рынке, то Оценщик исходил из необходимости сбора возможно более полной информации о рынке, существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех трех подходов получены из представленной Заказчиком документации, перечень которой приведен в разделе 13, а копии представленной документации, согласно статье 11 ФСО-3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание статьи 19 ФСО-1 и статьи 11 ФСО-3, Оценщик считает собранную об объекте оценки информацию достаточной и достоверной.

7. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

7.1 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объектом оценки согласно заданию на оценку является:

- Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

7.1.1 Сведения об имущественных правах и обременениях

Сведения об имущественных правах и обременениях приведены в таблице:

Табл. 5 – Сведения об имущественных правах и обременениях

Правоудостоверяющие (правоподтверждающие) документы	Выписка из Реестра муниципальной собственности г. Кирова от 27.07.2010 г. №6-1456
Вид права	Собственность
Документ-основание	Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 №3020-1
Субъект (субъекты) права	Муниципальное образование «город Киров». Юридический адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Воровского, д. 39
Объект права	Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А
Существующие ограничения (обременения) права	Данные не представлены

7.1.2 Описание местоположения

Объект оценки расположен по адресу: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86

Город Киров - центр Кировской области, расположен в 896 км к востоку от Москвы. Расположен на берегах реки Вятка. Населения 464.8 тысяч человек (данные на 1996 год).

Экономика: Среди наиболее крупных предприятий: заводы – АО «Электромашзавод имени Лепсе», «Авитек», «Маяк», станкостроительный, почвообрабатывающих машин, «Физприбор», инструментальный «Крин», строительного оборудования, электробытовых приборов, шинный, синтетических стройматериалов, обработки цветных металлов, биохимический; комбинаты – коженно-обувной, кожевенно-меховой, «Исток», текстильный, мебельный, деревообрабатывающий, мясной; фабрики – спичечная, музыкальных инструментов.

Образование: Институты: Вятский гуманитарный университет, Вятская сельскохозяйственная академия, Вятский государственный университет. Факультет всероссийского заочного финансово-экономического института, Медицинская академия.

Транспорт: Порт. Крупный узел железнодорожных линий и автодорог. Аэропорт.

В результате визуального осмотра (дата осмотра объекта оценки – 23 августа 2010 г.) были проанализированы положительные и отрицательные факторы местоположения объекта оценки. Описание местоположения объекта оценки представлено в таблице:

Табл. 6 – Описание местоположения объекта оценки

Наименование	Характеристика
Адрес	Объект оценки расположен в городе Кирове, ул. Ленина, д. 86
Район города	Первомайский р-н
Улица	Ленина
Локальное местоположение	Центральная часть города
Преобладающая застройка микрорайона	В силу местоположения преобладает жилая застройка со встроенными на первых этажах торговыми помещениями, торговая застройка
Транспортная и пешеходная доступность	Транспортная доступность – отличная Пешеходная доступность - в 2 минутах пешком от остановки общественного транспорта
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Отличная
Близость к скоростным магистралям	Объект оценки расположен в непосредственной близости от улицы Ленина – одной из главных транспортных магистралей города
Объекты социальной инфраструктуры микрорайона в пределах пешей доступности (менее 1 км)	Социальная инфраструктура характеризуется как развитая (в пределах пешеходной доступности имеются магазины, больница, детский сад, школа)
Экологическая обстановка района	Благоприятная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Отсутствуют
Состояние прилегающей территории	Хорошее
Дополнительная существенная информация	-

Вывод:

Положительными факторами расположения объекта оценки является: расположение в центральной части города, благоприятная экологическая обстановка района, хорошая транспортная и пешеходная доступность, хорошая обеспеченность общественным транспортом.

Отрицательных факторов не выявлено.

7.1.3 Сведения об износе и устареваниях, присущих объекту оценки

Табл. 7 – Физическое состояние Объекта оценки

Наименование	Характеристика
Состояние здания	Неудовлетворительное
Техническое состояние нежилых помещений (субъективная оценка)	Помещение находится в удовлетворительном состоянии

Видимые дефекты внутренней отделки	Загрязнение обоев, стертость линолеума

7.1.4 Функциональные характеристики

Все элементы отделки нежилых помещений выполнены с применением материалов, актуальных для строительства в настоящее время.

7.1.5 Экономические внешние факторы

Для объекта оценки были рассмотрены следующие группы факторов:

1. Социально-экономические факторы (различные показатели социально-экономического состояния в месте расположения объекта оценки);
2. Физические факторы (связанные с физическим изменением окружающей территории объекта оценки);
3. Юридические факторы (связанные с изменением в законодательстве).

Не выявлено изменения социально-экономических показателей и физического изменения окружающей территории, способных повлиять на стоимость объекта оценки по сравнению с другими аналогичными объектами в Кировской области. Изменения законодательства, накладывающие какие-либо ограничения на использование объекта оценки, также не зафиксированы.

7.2 КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ЭЛЕМЕНТОВ, ВХОДЯЩИХ В СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, КОТОРЫЕ ИМЕЮТ СПЕЦИФИКУ, ВЛИЯЮЩУЮ НА РЕЗУЛЬТАТЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

На основании визуального осмотра и представленных Заказчиком документов[2], были установлены количественные и качественные характеристики объекта оценки, представленные в таблице:

Табл. 8 – Количественные и качественные характеристики объекта оценки

Наименование	**Характеристика**
I. Характеристики здания, в котором расположены нежилые помещения	
Тип здания	Нежилое
Памятник архитектуры	Нет
Серия дома	Н/д
Этажность	2
Год постройки	До 1917
Материал стен	Кирпич
Материал перекрытий	Дерево
Инженерно-технические коммуникации	Центральное отопление, электроснабжение, водопровод, канализация, горячее водоснабжение, телефон
Дополнительная существенная информация	Снос или реконструкция дома не предполагается

[2] Копии представлены в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки.

II. Характеристики нежилых помещений	
Этаж расположения	1
Общая площадь, кв. м	44,7
Высота потолков, м	2,7
Расположение помещений	Встроенные
Функциональное назначение	Торговое
III. Конструктивные параметры и материалы	
Окна	Двойные створные
Двери	Филенчатые
Полы	Линолеум
Внутренняя отделка	Стены – обои, пластиковые панели, потолок – подвесной, полы линолеум

7.3 ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ[3]

На дату оценки объект оценки используется в качестве торгового помещения – помещения магазина.

7.4 ДРУГИЕ ФАКТОРЫ И ХАРАКТЕРИСТИКИ, ОТНОСЯЩИЕСЯ К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, СУЩЕСТВЕННО ВЛИЯЮЩИЕ НА ЕГО СТОИМОСТЬ

Отсутствуют.

7.5 ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

- Копия технического паспорта на помещение

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:

- Фотографии объекта оценки

7.6 СХЕМА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Местоположение объекта оценки указано на фрагменте карты г. Кирова:

Рис. 1 – Местоположение объекта оценки на фрагменте карты г. Кирова

На рисунках 2-17 приведены фотографии объекта оценки.

[3] На основании Акта осмотра, представленного в приложении к настоящему Отчету об оценке объекта оценки.

8. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки представляет собой торговое помещение, расположенное в центральной части города, поэтому далее проводится анализ рынка торговых помещений, расположенных в центре г. Кирова.

Классификация и сегментация рынка недвижимости. Участники рынка недвижимости.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это 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. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственно регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

В соответствии с общепринятой классификацией профессиональных операторов рынка недвижимости все объекты недвижимости можно отнести к какому-либо сегменту рынка. Ниже приведена типовая сегментация объектов недвижимости:

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- - под дачное и садово-огородное использование;
- - под жилую застройку;
- - промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- - сельскохозяйственного назначения;
- - природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- - лесного фонда, водного фонда;
- - участки недр;
- - земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- - индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старая застройка, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

- - офисные здания и помещения административно-офисного назначения;
- - гостиницы, мотели, дома отдыха;
- - магазины, торговые центры;
- - рестораны, кафе и другие пункты общепита;
- - пункты бытового обслуживания, сервиса.

Промышленная недвижимость:

- - заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;
- - мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и другие инженерные сооружения;
- - паркинги, гаражи;
- - склады, складские помещения.

Недвижимость социально-культурного назначения:

- - здания правительственных и административных учреждений;
- - культурно-оздоровительные, образовательные, спортивные объекты;
- - религиозные объекты.

В таблице ниже приведена классификация рынков недвижимости.

Табл. 9 - Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
2. Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.

- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агенства или интернет сайты.

В г. Кирове крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг – Валькирия, Инком-недвижимость, Боди, Вятка-РиМакс, Вятка-Риэлти, МИС-вятская недвижимость, Мегаполис и др.

Примером информационных площадок в г. Кирове могут служить сайты www.nppn.ru, www.dom43.ru, чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости.

Среди популярной прессы можно отметить– «Из рук в руки», «Народные страницы», «НППН».

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

4. Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

5. Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

6. Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации. В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

7. Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

8. Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

Анализ рынка недвижимости

Рынок недвижимости - это набор механизмов, с помощью которых передаются права на собственность и связанные с ней интересы. В зависимости от географического фактора, каждый регион, город, район представляет собой отдельный рынок недвижимости со своими различными условиями. Рынок недвижимости зависит от законодательной базы, условий финансирования, форм владения. Этот рынок постоянно изменяется и является уникальным в каждой стране, регионе, городе.

Развитие рынка недвижимости происходит из взаимосвязи спроса и предложения. Уровень спроса и предложения на рынке недвижимости в городе Кирове в частности зависит от экономического развития Кировской области: получения доходов от предпринимательской деятельности для юридических лиц и уровня заработной платы для физических лиц.

Анализ рынка недвижимого имущества выполнен с целью обзора ситуации, сложившейся в настоящее время в секторах рынка недвижимости города Кирова.

В настоящее время объекты недвижимости попадают на рынок по трем каналам:

1. Помещения, находящиеся в муниципальной собственности и предлагаемые городским комитетом по управлению муниципальным имуществом. После проведения массовой приватизации, когда была продана большая часть объектов муниципальной собственности хорошего качества, в настоящее время в основной своей массе выставляются на продажу и сдаются в аренду помещения невысокого качества. Они предлагаются во всех частях города, часто расположены в цокольных и подвальных помещениях жилых домов.

Сдача в аренду муниципальных помещений осуществляется на долгосрочной и краткосрочной основе по ставкам ниже арендных ставок, существующих на вторичном рынке, в том числе и при сдаче муниципальных помещений арендаторами в субаренду по согласованию с городским комитетом по управлению муниципальным имуществом.

В таблице 5 приведены значения ставок арендной платы за пользование муниципальным имуществом по состоянию на 1 декабря 2008 г.:

Табл. 10 – Значения ставок арендной платы за пользование муниципальным имуществом по состоянию на 1 декабря 2008 г.[4]

N п/п	Наименование использования	Ставка арендной платы за 1 кв.м в месяц		
		мин.	средняя	макс.
1	Административные здания, офисы	17.67	189.93	823.79
2	Бытовое обслуживание (мастерские по ремонту и пошиву обуви,одежды,часов,теле-аудио-видео,парикмахерские,прокат)	17.67	107.13	604.16
3	Магазины, торговля, аптека	17.67	210.46	915.80
4	Общепит (кафе, столовые, бары, рестораны, закусочные, кулинария)	17.67	139.26	598.47
5	Производство	17.67	116.61	256.63
6	Склады	17.67	92.8	529.13
7	Спорт, культура, фитнес, уставная деятельность и прочее	17.67	110.29	463.96

Продажа муниципальных объектов осуществляется только на аукционах. При этом экспозиция объектов на рынке составляет не более 2 месяцев (с момента объявления торгов и до их проведения) и не во всех случаях может считаться достаточным маркетинговым периодом. Отсутствие же активной рекламы без проведения специальных маркетинговых исследований с адресной работой с потенциальными покупателями, в том числе и за пределами города, не позволяют говорить об адекватном маркетинге при продаже муниципальных объектов. Таким

[4] http://www.admkirov.ru/property/administration/materials/stat/20081201/

образом, нарушение одного из существенных требований концепции рыночной стоимости не позволяет интерпретировать цены на торгах как отражение последней.

2. Здания и помещения, продаваемые в случае обращения взыскания на недвижимое имущество должника. Как и при продаже муниципального имущества, при продаже арестованных объектов время экспозиции их на рынке не всегда может считаться достаточным маркетинговым периодом, отсутствует активная реклама, не проводятся глубокие маркетинговые исследования и адресная работа с покупателями. Кроме того, продавцов (владельцев объектов) в этих случаях нельзя рассматривать как добровольных участников сделки. Поэтому нарушение существенных требований концепции рыночной стоимости предполагает осторожное отношение к использованию в анализе рыночной стоимости оцениваемых объектов результатов продажи арестованного имущества.

3. Объекты недвижимости, в добровольном порядке выставляемые на продажу и сдаваемые в аренду их собственниками. В эту категорию попадают объекты самого разного качества, как по физическим параметрам, так и по характеру отделки и обеспеченности факторами удобства.

Дальнейший анализ требует определить области сбора необходимой для выполнения оценки рыночной информации, в том числе о ценах предложения, об арендных ставках и условиях продажи объектов недвижимости. При разработке данного раздела были использованы обзоры периодической печати: газеты «Народные страницы», «Из рук в руки» и др., информация из Интернет-ресурсов: www.valkiria.biz, www.nppn.ru, www.dom43.ru, www.investor.kirov.ru и др., а также устная информация, выявленная из интервью с заказчиком, риэлторами, управляющими недвижимостью.

Рамки цен предложений и арендных ставок зависят от известных условий. Ими являются местоположение объекта, транспортная доступность, социальная инфраструктура, экологическое состояние района, криминогенная обстановка, а также период и уровень эксплуатации недвижимости, состояние объекта недвижимости (требуется ли ему капитальный или текущий ремонт) и конструктивные характеристики. Кроме того, на стоимость нежилых помещений влияют и такие факторы, как наличие телефонных линий, количество мест на автостоянке, наличие охраны и пр. Следует учесть, включен ли в стоимость аренды или цены продажи нежилого помещения налог на добавленную стоимость. К стоимостным факторам относятся также и условия заключения договора (прямая аренда, субаренда, договор о совместной деятельности).

Сегмент рынка недвижимости – торговые помещения

Торговые помещения, представленные на рынке города, можно выделить в следующие группы:

Специализированные торговые учреждения, использующие приватизированную или находящуюся в аренде муниципальную собственность для целей собственного бизнеса. К данному типу относятся крупные магазины города. Часть площадей (при наличии избытка) предоставляется сторонним организациям в аренду или субаренду. Достоверная информация о сделках купли-продажи с данным типом недвижимости в связи с ее большими размерами и высокой рыночной стоимостью официально публикуется крайне редко.

Специализированные торговые учреждения, имеющие торговые площади в собственности на основе совершенных сделок купли-продажи. В основном к данному типу относятся небольшие магазины, расположенные в приспособленных помещениях, а так же торговые павильоны, выполненные в капитальных конструкциях. Используются торговыми учреждениями только для целей собственного бизнеса. С данным типом недвижимости совершается абсолютное большинство сделок купли-продажи;

Торговые площади, эксплуатируемые компаниями в торговых зонах и площадках (крытые и открытые сельскохозяйственные и вещевые рынки). Данные компании не ведут торговой деятельности, а все площади сдают в аренду сторонним организациям, основную часть которых составляют частные предприниматели, так называемые «челноки»;

Торговые площади, принадлежащие компаниям - операторам недвижимости. По своей сути являются дальнейшим развитием предыдущего типа эксплуатации недвижимости. Для города Кирова сравнительно новый вид бизнеса, который в настоящее время стал довольно активно развиваться. Одними из первых в городе стали торговые комплексы «Росинка», «Дом быта», «Новый универмаг», «Юбилейный», «Преображенский пассаж» и другие.

Купля-продажа торговых помещений

В связи с отмеченной структурой торговых помещений города Кирова, сделки-купли продажи наблюдаются в основном только во второй группе недвижимости.

В силу конфиденциальности информации установить реальные суммы совершенных операций не предоставляется возможным, поэтому ниже рассмотрены цены предложений по продаже торговых площадей.

Как и в случае с офисной площадью, на цену предложения, кроме площади объекта и его текущего технического состояния, сильное влияние оказывает местоположение объекта. Таким образом, торговые площади в среднем предлагаются к продаже по ценам выше, чем офисные, стоимость предложения по продажам торговых помещений составляет от 30000 до 45000 рублей.

Табл. 11. Предложения о продаже офисных помещений в центре города Кирова, расположенных на первом этаже

Объект / Адрес	Район	Этажность / материал	Площадь, кв.м.	Площадь земли	Цена	Фото
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Большевиков ул	Центр	0 / 3 кирпич	180 / - / -		**6000 т.руб**	
состояние хорошее, сигнализация, действующий, высокий цоколь, 2 отдельных входа, красная линия						
"Авеаль-недвижимость", г.Киров, ул.К.Маркса, 63, 32-12-34 Агент: 47-65-85				**№** 43924 **Дата:** 2010.07.19 00:00		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, К.Маркса ул	Центр	кирпич	125 / - / -		**35 т.руб/кв.м.**	
состояние хорошее, сигнализация, действующее, цоколь, 2 отдельных входа, оборудование, парковка, проходимое место						
"Авеаль-недвижимость", г.Киров, ул.К.Маркса, 63, 32-12-34 Агент: 47-65-85				**№** 66871 **Дата:** 2010.07.19 00:00		
Объект: помещение под магазин под магазин.офис.студия.услуги **Адрес:** Киров г	Центр	1 / 0 кирпич	268.1 / - / -		**34000 руб/кв.м.**	
2 с/у, переведено в нежилое, отдельный вход, возможно под офис, чистая продажа, центральная холодная вода, в собственности, подъезд, возможна рассрочка платежа, документы готовы, горячая вода, торг, центральная канализация, центральное отопление, состояние хорошее, интернет, телефонная точка, все коммуникации, пластиковые окна, сигнализация, система видеонаблюдения, ОСНОВНАЯ S-195.8м+вспомог.43.7м+не отапл. 28.6 Высота 2.6м подвал бонусом.						
ООО "Корпорация недвижимости", г. Киров, ул. Дрелевского, 39, оф. 10,9, 64-13-03, 70-87-63, 70-87-64, 70-87-67 Агент: 8-919-508-52-66				**№** 119266 **Дата:** 2010.05.20 12:47		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Октябрьский пр-кт, 124	Центр	1 / 14 кирпич	60 / - / -		**2700 т.руб**	
"Детский мир", окна на проспект						
"Сеть коммерческой недвижимости", г.Киров, ул.Октябрьский пр-т, д.84, 32-01-22, 54-66-45, 44-44-03 Агент: 44-44-03				**№** 119504 **Дата:** 2010.06.24 00:00		
Объект: помещение под магазин **Планировка:** новая **Адрес:** Киров г, К.Либкнехта ул, 120	Центр	1 / 6 кирпич	50 / - / -		**1700 т.руб**	
с/у раздельно, лоджия 6 кв.м., состояние среднее, рядом с ТЦ "Европейский"						
АН"Ковчег", г.Киров, ул.Энгельса, д.29/1, 35-73-83, 49-42-38, 47-12-25				**№** 137512 **Дата:** 2010.08.05 00:00		
Объект: помещение под магазин **Планировка:** полногабарит **Адрес:** Киров г, Октябрьский пр-кт, 58	Центр	1 / 5 кирпич	42 / - / -		**1750 т.руб**	
окна на окт.пр., под офис, магазин удобное месторасположение, не переведена						
Калита, г. Киров, ул. Некрасова, д.40/1, оф.303, 49-25-59, 78-31-97, 78-03-98 Агент: 49-25-59				**№** 146226 **Дата:** 2010.08.19 13:59		
Объект: помещение под магазин под офис и т.д. **Планировка:** хрущевка **Адрес:** Киров г, Ленина ул, 102в	Центр	1 / 5 кирпич	44.9 / 28.9 / 6		**2000 т.руб**	2 фото
смежные, квартира не переведена,все окна выходят на ул.Ленина						
89127208467				**№** 183085 **Дата:** 2010.06.30 17:03		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Энгельса ул, 91	Центр	1 / 5 кирпич	31 / - / -		**1000 т.руб**	1 фото
Требует перевода под нежилое, окна выходят на угол Октябрьского пр. и ул.Энгельса, есть место для автостоянки.Возможна продажа соседней квартиры площадью 42 кв. метра. Возможен торг.						
8-953-687-36-24				**№** 183826		

					Дата: 2010.07.24 19:40
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Октябрьский пр-кт	Центр	1 / 5 кирпич	77 / - / -		**2900** **руб**
78-36-94					**№** 198188 **Дата:** 2010.06.16 14:36
Объект: помещение под магазин **Планировка:** полногабарит **Адрес:** Киров г, К.Либкнехта ул, 68	Центр	1 / 4 кирпич	90 / - / -		**4200** **т.руб**
квартира не переведена, возможно под офис					
"Квадратный метр", г.Киров, К.-Либкнехта, д.55, оф.115, 35-03-62, 78-04-51 Агент: 35-03-62, 35-57-72, 47-52-57, 78-04-51					**№** 206638 **Дата:** 2010.07.06 14:51
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Профсоюзная ул	Центр	0 / 9 кирпич	147 / - / -		**40** **т.руб/кв.м.**
с/у раздельно					
44-75-31 Антон					**№** 215298 **Дата:** 2010.07.31 20:28

Аренда торговых помещений

Реальные ставки за аренду торговых площадей в первой группе определить весьма сложно, так как во многих случаях они регулируются положениями договоров о совместной деятельности или специальными условиями договоров аренды, устанавливающими оплату в зависимости от торгового оборота.

Анализ реальных ставок аренды за площадь на торговых площадках и рынках выполнить еще сложнее, так как официальная оплата является только частью (во многих случаях меньшей) оттого, что приходится платить «челнокам» за возможность ведения торговли. Вместе с тем считается, что ставки аренды за торговые точки в среднем по городу составляют от 300 до 600 рублей за квадратный метр в месяц.

Табл. 12 Предложение о сдаче в аренду офисных помещений, расположенных в центре города Кирова.

Объект / Адрес	Район	Этажность / материал	Площадь, кв.м.	Площадь земли	Цена	Фото
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Красноармейская ул	Центр		112 / - / -		**600** **руб/кв.м.**	
помещение под магазин, выставочный зал, услуги, 1 этаж, отдельный вход, хорошее состояние						
ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65				**№** 3009 **Дата:** 2009.12.04 16:09		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, К.Либкнехта ул	Центр		150 / - / -		**60** **т.руб в мес.**	
магазин, 1 этаж, отдельный вход						
ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65				**№** 39774 **Дата:** 2010.06.09 00:00		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Красноармейская ул	Центр	кирпич	112 / - / -		**600** **руб/кв.м.**	
состояние хорошее, сигнализация, действующий, под магазин, офис, мед.центр, 2 отдельных входа						
"Авеаль-недвижимость", г.Киров, ул.К.Маркса, 63, 32-12-34 Агент: 47-65-85				**№** 43804 **Дата:** 2010.07.19 00:00		
Объект: торговое помещение **Адрес:** Киров г, Ленина ул	Центр		50 / - / -		**450** **руб/кв.м.**	
торговая площадь под промтовары, 1 этаж						
ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65				**№** 48433 **Дата:** 2009.12.04 16:16		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Р.Люксембург ул	Центр		128 / - / -		**500** **руб/кв.м.**	
ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65				**№** 123411 **Дата:** 2009.12.04 16:09		
Объект: торговое помещение **Адрес:** Киров г, Герцена ул	Центр		160 / - / -		**69** **т.руб в мес.**	
возможно под продукты						
ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65				**№** 132514 **Дата:** 2010.06.09 00:00		
Объект: помещение под магазин **Адрес:** Киров г, Дрелевского ул	Центр		47 / - / -		**550** **руб/кв.м.**	

отдельный вход

ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 **№** 132517
Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65 **Дата:** 2009.12.17 15:30

Объект: торговое помещение под пром , дет, парфюм **Адрес:** Киров г	Центр	1 / 0 кирпич	90 / - / -	**650 руб**	

состояние хорошее, сигнализация, Центр №6-. ком.услуги входят в стоимост.s от 10 , 20, 15, до 90, Возможен подбор вариантов

ООО"Торговый дом "Деревяные дома", Московская 9. офис 8, 38-55-19, 78-31-46 **№** 161946
Агент: 8-912-823-39-09 **Дата:** 2010.04.12 14:43

Объект: торговое помещение **Адрес:** Киров г	Центр	1 / 0	32 / - / -	**350 руб**	

все коммуникации, сигнализация, Центр №11-Ц. в торговом центе, состояние хорошее, электроэнергия не входит в стоимость,отдельный вход, индивидуальный подход. Возможен подбор вариантов

ООО"Торговый дом "Деревяные дома", Московская 9. офис 8, 38-55-19, 78-31-46 **№** 161958
Агент: 8-912-823-39-09 **Дата:** 2010.04.12 15:13

Объект: торговое помещение под хозтовары **Адрес:** Киров г	Центр		160 / - / -	**500 т.руб**	

состояние хорошее, все коммуникации, сигнализация, Центр №63. В торговом центре Площади от 15 до 30,70, оживленное место, удобный подъезд, возможен подбор вариантов.

ООО"Торговый дом "Деревяные дома", Московская 9. офис 8, 38-55-19, 78-31-46 **№** 170860
Агент: 8-912-823-39-09 **Дата:** 2010.04.12 15:13

Объект: торговое помещение **Адрес:** Киров г, Герцена ул, 44а	Центр	1 / 1	50 / - / -	**30 т.руб в мес.**	6 фото

После ремонта,натяжные потолки,подсобное помещение.

"Ваша недвижимость", г.Киров, ул.Володарского, д.127а, 64-74-74, 78-44-68 **№** 174162
Дата: 2010.04.21 10:51

Объект: торговое помещение **Адрес:** Киров г, Ленина ул, 16	Центр	1 / 9 кирпич	50 / - / -	**500 т.руб**	

свежий ремонт.

ООО "Мегаполис", г. Киров, ул. Милицейская, д.14, оф. 306, 37-20-87, 37-37-78 **№** 196210
Агент: 78-49-28, 37-20-87 **Дата:** 2010.06.04 15:24

Объект: торговое помещение **Адрес:** Киров г, Ленина ул	Центр	1 / 5	30 / - / -	**12 т.руб в мес.**	

Возможен раздел на отдельное помещение, с отд. входом .

Агентство недвижимости "Тройка", г. Киров, ул. Дрелевского, 6, 38-15-59, 64-64-98, 32-13-81 **№** 219468
Дата: 2010.09.01 11:17

Ценообразующие факторы, влияющие на стоимость объекта оценки

На разброс цен недвижимости обычно влияют следующие факторы: местоположение объекта, площадь объекта, качество прав на объект, условия продажи, условия финансового расчета, инфраструктура, использование или назначение объекта, материал основных конструкций и планировка объекта, техническое состояние объекта, транспортная и пешеходная доступность, наличие рядом аналогичных объектов, соответствие объекта принципу ННЭИ.

Далее приводится краткий анализ основных ценообразующих факторов применительно к рынку торговой недвижимости г. Кирова.

1.Местоположение объекта. Местоположение (удаленность от центра города) является важным фактором, влияющим на стоимость офисной недвижимости. При удалении от центра, как правило, стоимость объектов уменьшается, и наоборот

2.Площадь объекта. На рынке г. Кирова прослеживается обратная зависимость цены 1 кв. м офисной недвижимости в зависимости от общей площади: чем больше площадь офисного помещения, тем меньше удельная цена 1 кв. м общей площади.

3.Время продажи/предложения. Данный фактор учитывает рост/падение цен на рынке недвижимости в течение определенного времени.

4.Факт сделки (уторговывание). Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

5.Передаваемые права. Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права

собственности.

6.Условия продажи (чистота сделки). Данный элемент сравнения позволяет исключить объекты недвижимости из объектов сравнения либо провести по ним корректировки цен продаж при выявлении отклонений от чисто рыночных условий продажи, предопределяемых нетипичной мотивацией приобретения недвижимости.

7.Условия финансирования. Продажа объектов недвижимости на необычных для данного сегмента рынка условиях (бартер, продажа в кредит, и т.п.) требует тщательного анализа и внесения соответствующих поправок к цене сделки.

8. Инфраструктура. Наличие либо отсутствие в районе расположения объекта оценки объектов социальной инфраструктуры - жилищного и коммунального хозяйства, здравоохранения, физкультуры и спорта, розничной торговли и общественного питания, бытового обслуживания, системы образования, учреждений культуры, науки оказывает влияние на его стоимость соответственно в сторону увеличения либо уменьшения.

9. Использование или назначение объекта. Данный фактор обусловлен различием цен в зависимости от назначения и использования объектов недвижимости: при аналогичных характеристиках торговые помещения в г. Кирове стоят дороже офисных, офисные в свою очередь стоят дороже производственных и складских.

10. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций

11.Техническое состояние объекта. В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу)

12.Транспортная и пешеходная доступность. На стоимость объекта влияет его транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта

13.Наличие рядом аналогичных объектов. Данный фактор учитывает уникальность объекта для данного местоположения: как правило, при наличии в ближайшем окружении объекта большого числа аналогичных объектов, его ценность, и соответственно стоимость, будут ниже, чем при их отсутствии.

14.Соответствие объекта принципу ННЭИ. Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

9. ПОДХОДЫ К ОЦЕНКЕ ИМУЩЕСТВА

- **Затратный подход**

Затратный подход основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что покупатель, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек. Данный подход оценки может привести к объективным результатам, если возможно точно оценить величины затрат на строительство аналогичного объекта и его износа при непременном условии относительного равновесия спроса и предложения на рынке недвижимости.

Определить рыночную восстановительную стоимость зданий и сооружений можно путем

пересчета сметной стоимости строительства в ценах 1984 гг в сметные цены 1991 г. и дальнейшей корректировки этих цен с использованием рыночных коэффициентов удорожания строительно-монтажных работ на дату оценки. Другой подход для получения величины восстановительной стоимости - расчет ее на основе индексов и рыночных цен в строительстве, приводимым в ежеквартальном межрегиональном информационно-аналитическом бюллетене КО-Инвест. Третий подход применяется для нового строительства и заключается в калькулировании необходимых для строительства ресурсов в текущих ценах. Расчеты стоимости строительства производились в ценах 1969 года на основе Укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) с последующим индексированием затрат на дату оценки.

Достоинства подхода на основе УПВС:

1. Использование нормативов, имеющих серьезную фактическую базу, реальные технологические модели в текущем уровне цен на СМР, созданной примерно в те годы, когда были возведены оцениваемые объекты.
2. Универсальность подхода. Возможность производить оценку практически любых зданий и сооружений.
3. Разумный объем показателей и других данных, которые необходимо хранить в памяти компьютера.
4. Возможность использования методики лицами, не имеющими профессиональной специальной подготовки в области проектно-сметного дела.
5. Возможность оперативно рассматривать и анализировать с точки зрения затрат несколько вариантов улучшений в процессе поиска лучшего и наиболее эффективного использования.
6. Возможность получения составляющих прямых затрат по каждому конструктивному элементу и виду работ.
7. Возможность получения ведомости потребных ресурсов в натуральных показателях и использования их стоимости на дату оценки на данном рынке для вычисления прямых издержек (ресурсный метод).
8. Удобство автоматизации расчета с использованием электронных таблиц и интеграции с другими программными средствами для комплексной автоматизации оценочной деятельности.

Основная формула затратного подхода к оценке недвижимости выглядит так:

$$Сзатр = Сзу + Сновстр - Износ, \text{ где}$$

Сзатр - стоимость, определенная затратным методом,
Сзу - стоимость участка земли,
Сновстр - стоимость нового строительства (восстановительная или замещающая),
Износ - накопленный износ.

Стоимость нового строительства определяется с точки зрения потенциального покупателя (инвестора):

$$Сновстр = ПИ + КИ + ПП, \text{ где}$$

ПИ - прямые издержки,
КИ - косвенные издержки,
ПП - прибыль предпринимателя (инвестора).

Под прямыми издержками обычно понимают издержки, которые несет генеральный подрядчик (строитель) и которые включаются в договорную цену. В нормальных рыночных условиях эта величина равна сметной стоимости строительства, которая определяется как сумма стоимости строительно-монтажных работ (Ссмр), стоимости оборудования (Соб), если она подлежит оценке, и величине прочих затрат (ПрЗ):

$$ПИ = Ссмет = Ссмр + Соб + ПрЗ$$

Стоимость строительно-монтажных работ определяется как сумма прямых затрат подрядчика (ПЗ), накладных расходов и плановых накоплений (сметной прибыли подрядчика):

Ссмр = ПЗ + НР + ПН

Прямые затраты складываются из заработной платы строительных рабочих, стоимости материалов и стоимости эксплуатации машин и механизмов:

ПЗ = Сзп + Смат + Сэмм

В приложениях приведены электронные таблицы, обосновывающие полученную по затратному подходу рыночную стоимость.

Информация для подсчета объемов работ получена путем визуального осмотра, изучения данных технической экспертизы и технического паспорта на здание.

В соответствии с Инструкцией Минфина №39 (изменение №6) «основные средства, принимаемые заказчиками на балансовый учет после ввода в эксплуатацию законченных строительством объектов, отражается в учете по фактически произведенным затратам, включая уплаченные суммы налога на добавленную стоимость, с последующим списанием на себестоимость через суммы износа (амортизации) в установленном порядке». Таким образом, НДС при строительстве является одним из существенных элементов затрат.

Затратный подход показывает оценку восстановительной стоимости объекта за вычетом износа, увеличенную на стоимость земли.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях оптимального ее использования.
2. Расчет стоимости возведения нового аналогичного объекта, получение восстановительной оценки.
3. Определение величины физического и морального износа объекта, оборудования и механизмов.
4. Уменьшение восстановительной оценки на сумму износа для получения реальной стоимости объекта.
5. Добавление к рассчитанной реальной стоимости здания стоимости земли.

- **Сравнительный подход**

Данный 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.

Данный подход включает сбор данных о рынке продаж и предложений по объектам недвижимости, сходным с 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 данном 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.

Подход сравнения продаж является основным для оценки отдельных групп или видов объектов недвижимости. 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», т.е. 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 аналогичного нового объекта (с учетом факторов износа, времени и риска). Другим показателем верхней границы стоимости может служить стоимость, полученная подходом капитализации дохода - покупатель не заплатит за объект больше, чем текущая стоимость ожидаемых преимуществ, возникающих от владения этим объектом.

В зависимости от предполагаемого характера дальнейшего использования оцениваемого объекта (по месту, целям и способам его эксплуатации) рекомендуется выделять два типа оценочных стоимостей: стоимость при существующем использовании («стоимость в пользовании» или «стоимость в текущем пользовании») и стоимость при предполагаемом альтернативном использовании, возникающем, как правило, в случае возможной смены собственника объекта, например, в случае его продажи на свободном, открытом и конкурентном рынке («стоимость в обмене»).

- **Доходный подход**

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.

Основные этапы процедуры оценки при данном подходе:

1. Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
2. Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
4. Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки. Преимущества каждого подхода в оценке рассматриваемого объекта недвижимости

определяются по следующим критериям:

- Тип, качество и обширность информации, на основе которых проводится анализ.
- Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость, такие как использование, потенциальная доходность.

10. АНАЛИЗ ЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В оценочном процессе принцип наилучшего и наиболее эффективного использования имеет определяющее значение. В общем случае определение рыночной стоимости недвижимости невозможно без предварительного анализа наиболее эффективного использования (далее по тексту - НЭИ).

Принцип НЭИ отражает основную цель рационального покупателя - получение максимальной полезности при реализации права собственности. Эта цель достигается путем выбора из всех возможных вариантов использования недвижимости такого варианта, при котором рынок дает этой собственности максимальную стоимость.

НЭИ недвижимого имущества это такое юридически разрешенное, физически возможное и экономически целесообразное использование, при котором стоимость объекта является максимальной.

Таким образом, для выбора НЭИ необходимо рассмотреть каждый из всех разумных вариантов использования на соответствие указанным четырем критериям. Прежде чем производить такой анализ, следует провести анализ рынка недвижимости.

При анализе рынка необходимо обратить особое внимание на следующие моменты:

- экономическое состояние города (региона);
- центры занятости;
- характеристики доходов населения;
- уровень безработицы;
- виды землепользования в районе;
- месторасположение объекта;
- текущие и ретроспективные величины цен и арендных ставок;
- перспективы экономического роста города (региона) и района месторасположения объекта;
- характер и тип окружающей застройки;
- характеристики субъектов рынка недвижимости;
- транспортная обеспеченность и доступность;
- транспортная и социальная инфраструктура;
- ограничения в сфере строительства и землепользования;
- соотношение прав на свободные и застроенные земельные участки (аренда, собственность - что преобладает);
- соотношение первичного и вторичного рынков.

В результате анализа рынка оценщик должен ответить на вопрос, какой из возможных видов функционального использования объекта с учетом его характеристик, местоположения и перспективы развития пользуется наибольшим спросом.

Анализ НЭИ объекта недвижимости проводится в два этапа. На первом этапе определяется НЭИ земельного участка без учета имеющихся на нем улучшений, на втором - с учетом улучшений. Если стоимость свободной земли при ее наиболее эффективном использовании за вычетом затрат на снос существующих строений меньше стоимости имеющегося объекта недвижимости при его наиболее эффективном использовании, то результатом анализа является наиболее эффективное использование, определенное для всего объекта.

Если стоимость земельного участка как свободного при его НЭИ за вычетом затрат на снос или реконструкцию существующих улучшений больше стоимости существующего объекта, то наиболее эффективным использованием объекта является использования свободного земельного участка.

Рассмотрим каждый из четырех критериев выбора НЭИ.

Юридическая разрешенность. Отклоняются виды использования, выходящие за рамки существующих нормативных и законодательных ограничений. При этом анализу подлежат:

- разрешенные виды землепользования;
- местные требования и ограничения в градостроительстве;
- правила регистрации сделок;
- законодательство в области охраны окружающей среды;
- строительные и жилищные кодексы;
- требования пожарной безопасности;
- использование памятников истории и культуры;
- наличие сервитутов и иных обременении в отношении объекта.

В отчете оценщик должен дать четкое описание всех имеющихся нормативных правовых положений, касающихся объекта оценки, и их возможное или предполагаемое изменение в будущем.

В частности, документом, содержащим исчерпывающий перечень ограничений юридического характера, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке, является градостроительный план земельного участка[5].

Физическая возможность. Здесь должны быть рассмотрены все физические возможности и ограничения для потенциальных видов использования, такие как размер, форма, топография участка, несущие и дренажные характеристики почвы и подпочвенного слоя, протяженность фронтальных границ, наличие коммунальных сетей, климатические условия. Далее следует оценить ресурсное качество земельного участка - какие и в каком количестве могут быть привлечены к участку другие ресурсы в плане их физической осуществимости. Например, определить площадь застройки и этажность здания с учетом характеристик как самого участка, так и его месторасположения. Предположим, оценке подлежит объект, у которого, с точки зрения экономической эффективности, целесообразно надстроить один или два дополнительных этажа, т. е. созданная дополнительная стоимость превосходит строительные затраты. Принятие такого решения не возможно без предварительного анализа таких факторов, как группа капитальности, состояние фундамента и несущих элементов здания, а также характеристики почвы.

Экономическая целесообразность. Экономическая целесообразность того или иного потенциального использования - это степень соответствия варианта использования требованиям типичного инвестора относительно сроков возмещения вложенного капитала и нормы прибыли или требованиям типичного покупателя относительно соотношения величины вкладываемого капитала и получаемой полезности (например, размера и качества жилья). Для этого оценщику следует предварительно, помимо прочих иных факторов, изучить предпочтения потребителей объектов недвижимости, а также уровень конкурентности различных видов использования в районе месторасположения объекта.

Основополагающую роль в данном анализе играет принцип добавочной (остаточной) продуктивности[6] - денежный поток, остающийся после компенсации затрат на труд, капитал и управление (предпринимательство) относится к земле. Данный принцип основан на экономической теории: теории земельной ренты[7].

При наличии проектной документации по объекту оценки, не противоречащей выявленным градостроительным ограничениям и сложившейся рыночной практике, целесообразно использовать в дальнейшем анализе указанный в данной документации вариант развития объекта как основной.

Максимальная стоимость- это итоговый критерий для выбора НЭИ объекта относительно всех отобранных юридически разрешенных, физически осуществимых и экономически оправданных видов использования.

НЭИ можно определять на основе качественного анализа, если такое использование очевидно или его выбор предельно ограничен физическими или юридическими факторами. В

5 В соответствии со ст. 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации орган местного самоуправления обязан по обращению правообладателей выдавать градостроительный план земельного участка в течение 30 дней без взимания платы, в том числе информацию о разрешенном использовании земельного участка, требованиях к назначению, параметрам и размещению объекта капитального строительства на указанном земельном участке.

6 Один из основных принципов оценки: The appraisal of real estate. - 12th ed., Appraisal institute (U.S.), 2001.

7 Смит, Рикардо, Маркс, неоклассическая теория.

общем случае более корректно и доказательно НЭИ определяется на основе расчетного обоснования.

Для определения НЭИ земельных участков обычно используются остаточные методы, а для земельных участков с улучшениями - или на основе капитализированного дохода от всего объекта (доходная недвижимость), или на основе предполагаемой продажи (например отсутствие рынка аренды).

Все дальнейшие расчеты по определению рыночной стоимости объекта оценки выполняются для варианта наиболее эффективного использования. Если наиболее эффективным использованием объекта оценки является снос существующего объекта и строительство нового, дальнейшая методология расчета должна соответствовать оценке земельного участка с излишними улучшениями, то есть элементами, сокращающими стоимость земельного участка на величину затрат на очистку земельного участка от данных элементов.

При проведении оценки Оценщик должен выбрать такой способ использования имущества, который при условии выполнения известных условий (законности, физической осуществимости и т.д.) дает максимальное значение стоимости. Кроме того, необходимо помнить, что при определении рыночной стоимости речь идет о типичном покупателе, а это значит, что один и тот же способ использования, реализованный любым из покупателей, входящих в данную группу, должен обеспечить одинаковое или близкое значение стоимости, что в свою очередь предполагает однозначность и детерминированность эффекта от использования имущества, независимо от того, кем оно используется.

Результаты анализа наиболее эффективного использования объекта аренды представлены в форме таблицы. Несоответствие варианта использования хотя бы одному из критериев свидетельствует о том, что данное использование не может считаться наиболее эффективным.

Табл. 13 – Анализ наиболее эффективного использования объекта оценки

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
1	2	3	4	5	6	7
1.	Торговое	+	+	+	Не определяется, поскольку данный вариант является единственным, соответствующим всем критериям НЭИ	Является наиболее эффективным
2.	Офисное / сфера услуг	+	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
3.	Производственное	Недопустимо использования	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку	Не является наиболее эффективным

№ п/п	Вариант использования здания	Юридическая разрешенность	Физическая возможность	Экономическая целесообразность	Стоимость объекта, ден. ед.	Вывод о наиболее эффективном использовании
		помещений, связанных с организацией производств, технологический процесс которых так или иначе связан с повышенным уровнем вредных выбросов, пожароопасности			данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	
4.	Складское	+	+	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным
5.	Свободный земельный участок	+	Физически неосуществимый вариант, поскольку помещение является встроенным помещением в жилом многоэтажном доме, снос помещения невозможен	Экономически не целесообразно	Не определяется, поскольку данный вариант соответствует не всем критериям НЭИ	Не является наиболее эффективным

В результате наилучшим и наиболее эффективным использованием объекта оценки признается использование его в торгового помещения.

11. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно заданию целью настоящей оценки является определение рыночной стоимости объекта оценки, предполагаемое использование результата оценки: для отчуждения путем купли-продажи.

Основными документами при проведении оценки являются Федеральный закон от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Федеральные стандарты оценки (ФСО №1,2,3), обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Минэкономразвития России.

Определение понятия рыночной стоимости

Согласно разделу III. «Виды стоимости» п. 6 ФСО №2 «При определении рыночной стоимости объекта оценки определяется наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

– одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;

– стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;

– объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов;

– цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;

– платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

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

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

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

Согласно п. 16. ФСО №1 проведение оценки включает следующие этапы:

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

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

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

г) согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;

д) составление отчета об оценке.

11.1 ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Согласно пунктам раздела II. «Общие понятия оценки » ФСО №1:

«… 5. При определении стоимости объекта оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости (итоговая стоимость объекта). Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

11.2 ИСПОЛЬЗОВАНИЕ (ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) ЗАТРАТНОГО, СРАВНИТЕЛЬНОГО И ДОХОДНОГО ПОДХОДОВ

Раздел III. «Подходы к оценке» ФСО №1 определяет три подхода, из которых:

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.

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

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

Оценщик при проведении оценки обязан использовать (или обосновать отказ от использования) затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке. Оценщик вправе самостоятельно определять в рамках каждого из подходов к оценке конкретные методы оценки.

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

Оценщик на основе полученных в рамках каждого из подходов к оценке результатов определяет итоговую величину стоимости объекта оценки.

Выбор (отказ) того или иного подхода осуществляется исходя из специфики оцениваемого имущества, особенностей конкретного рынка и состава сведений, содержащихся в собранной информации.

Затратный подход к оценке стоимости земельных участков реализуется в рамках методов остатка и выделения. Указанные методы предполагают строительство на участке объекта недвижимости, приносящего доход. В соответствии с заданием на оценку, участок предоставляется для дачного строительства, и собственник участка не будет возводить на нем приносящий доход объект коммерческой недвижимости. Таким образом, в рамках настоящего отчета, расчет стоимости объекта оценки затратным подходом не производился.

В сравнительном подходе для оценки применен метод сравнения продаж, так как имеется достаточное количество рыночной информации об аналогичных участках, выставленных на продажу в районе расположения объекта оценки. При применении сравнения продаж стоимость объекта оценки определяется по сравнению с ценой продажи аналогичных объектов. Каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым. В цену продажи объектов-аналогов вносятся поправки, отражающие существенные различия между аналогом и объектом оценки.

Методы доходного подхода (метод капитализации дохода, метод остатка, метод предполагаемого использования) предполагают капитализацию дохода, извлекаемого пользователем земельного участка. В соответствии с заданием на оценку, участок предоставляется для дачного строительства, и собственник участка не будет использовать его в целях извлечения прибыли. Поскольку величина дохода, приносимого участком, неизвестна, расчет стоимости участка доходным подходом не производился.

Выводы:

Оценщик проанализировал исходные данные и рыночную информацию об объекте оценки и пришел к выводу:

1. Затратный подход предполагает определение рыночной стоимости соответствующих прав на земельный участок, относимый к объекту оценки. Данные о межевании земельного участка Оценщику не представлены. Официальной сметой затрат на покупку прав на земельный участок и строительство на нем здания Оценщик не располагает. **Поскольку**

значительная часть стоимости объекта недвижимости приходится на относящийся к нему земельный участок, Оценщик считает, что отсутствует объективная возможность достоверного определения рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом ввиду недостаточности информации.

2. Сравнительный подход применялся для расчета стоимости объекта.

3. Доходный подход применялся для расчета стоимости объекта.

11.3 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Согласно п. 14 ФСО №1, 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.

11.3.1 Возможность применения сравнительного подхода к оценке.

Согласно 22 ФСО №1, сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов.

Оценщик полагает, что имеющиеся общедоступные средства массовой информации, содержащие объявления с предложениями на продажу объектов коммерческой недвижимости, позволяют провести такую оценку.

Оценщик полагает, что используемая в отчете информация об объектах-аналогах является:

а) достаточной – поскольку не противоречит данным анализа рынка и не ведет к существенному изменению характеристик, и итоговой величины стоимости;

б) достоверной – поскольку соответствует действительности (что установлено оценщиком в результате телефонных переговоров с сотрудниками организаций, предлагающих на продажу объекты) 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.

11.3.2 Выбор метода оценки в рамках сравнительного подхода.

В рамках сравнительного подхода используются следующие методы оценки:

- метод сравнения продаж (основан на сравнении объекта оценки и объектов-аналогов, для которых известны цены);
- метод, основанный на применении валового рентного мультипликатора (основан на применении к величине дохода объекта оценки коэффициента (мультипликатора), рассчитанного по объектам – аналогам, как отношение дохода к их цене).

В рамках сравнительного подхода Оценщик принял решение использовать метод сравнительной единицы (сравнения продаж), как наиболее подходящий для целей настоящей оценки, так как рынок коммерческой недвижимости г. Кирова достаточно полно представлен в открытых источниках информации объявлениями о продаже недвижимости, содержащими достаточное количество информации, в достоверности которой у Оценщика нет причин сомневаться.

11.3.3 Этапы применения сравнительного подхода к оценке:

- выбор и описание объектов-аналогов;
- выбор единицы сравнения;
- выбор элементов сравнения и расчет корректировок;
- расчет рыночной стоимости объекта оценки.

11.3.4 Выбор и описание объектов-аналогов

Объекты-аналоги для дальнейшего расчета выбраны по принципу сопоставимости, который основан на установлении сходства показателей по трем уровням:

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

Функциональное сходство характеризует сходство в назначении, т.е. способность выполнять одинаковые функции (операции, действия, процессы).

Конструктивное сходство разделяются на близкое (или практически идентичное) и конструктивно подобное.

Параметрическое сходство устанавливается исходя из основных эксплуатационных показателей (площадь, конфигурация и пр.)

Для подбора объектов-аналогов был произведен поиск предложений о продаже объектов коммерческой недвижимости в г. Кирове. Согласно анализу рынка объекта оценки (раздел 8 Отчета) на дату оценки к продаже предлагается значительное количество аналогичных объектов. В результате были выбраны объекты, наиболее близкие к объекту оценки по функциональному, конструктивному и параметрическому сходству. Перечень и описание объектов-аналогов представлены в таблице:

Табл. 14 – Перечень и описание объектов-аналогов

Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

Характеристика объекта	**Объект оценки**	**Объект №2, источник: www.dom43.ru**	**Объект №4, источник: www.dom43.ru**	**Объект №5, источник: www.dom43.ru**
Адрес объекта	г. Киров, ул. Ленина, д. 86	г. Киров, ул. Ленина	г. Киров, ул. Ленина	г. Киров, Октябрьский пр-т
Общая площадь, м2	44,70	44,9	46,0	77,0
Цена предложения, руб.		2 000 000	2 050 000	2 900 000
Цена предложения 1м2, руб.		44 543	44 565	37 662
Цена продажи 1м2, руб.		42 316	42 337	35 779
Динамика сделок на рынке (дата предложения)	август 2010	август 2010	август 2010	август 2010
Права собственности	Полное право	Полное право	Полное право	Полное право
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Инфраструктура	Развита	Развита	Развита	Развита
Использование объекта	Торговое помещение	Аналог	Аналог	Аналог
Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание
Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Транспортная и пешеходная доступность	Отличная	Аналог	Аналог	Аналог
Месторасположение	Центр	Центр	Центр	Центр

Наличие рядом аналогичных объектов	Есть	Есть	Есть	Есть
Соответствие объекта принципу ННЭИ	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует

11.3.5 Выбор единицы сравнения

Согласно анализу рынка объекта оценки показателем цены является 1 кв. м общей площади помещения. Таким образом, для дальнейших расчетов единицей сравнения является цена 1 кв. м общей площади помещения.

11.3.6 Выбор элементов сравнения и расчет корректировок

Выбор элементов сравнения. Базой для внесения поправок является единица сравнения – цена продажи/предложения объекта-аналога.

Для дальнейших расчетов были выбраны следующие основные элементы сравнения:
передаваемые права;
условия продажи;
условия финансового расчета;
инфраструктура;
использование помещения (назначение);
материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия;
техническое состояние;
транспортная и пешеходная доступность;
местоположение;
наличие рядом аналогичных объектов;
площадь помещения;
соответствие объекта принципу ННЭИ

Допущение: в расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом не принимались элементы (факторы) сравнения, которые, по мнению Оценщика, не являются существенными, либо не оказывают однозначного влияния (отсутствует возможность количественного расчета) на рыночную стоимость объекта оценки.

Если элемент объекта-аналога превосходит по качеству тот же элемент объекта оценки, то делается понижающая поправка, если же уступает – то вводится повышающая поправка.

Различают относительные (процентные и коэффициентные) и абсолютные (денежные) корректировки (поправки), которые рассчитываются одним из пяти приведенных ниже методов:

– Метод, связанный с анализом парных продаж. Парной продажей называется продажа двух объектов идентичных почти во всем за исключением одной, как правило, характеристики, если между двумя сопоставимыми объектами имеется единственное различие, то разница в продажных ценах может быть приписана этому различию.

– Метод прямого анализа характеристик. Суть метода заключается в анализе характеристик объекта оценки и объекта-аналога. Методом прямого анализа характеристик обычно рассчитывается: поправка на время продажи/предложения объекта или поправка на износ.

– Экспертный метод расчета. Экспертные методы расчета и внесения поправок основаны на данных о преимуществах или недостатках объекта-аналога по сравнению с объектом оценки. Экспертные поправки вносятся в цену объекта-аналога последовательно.

– Регрессионный анализ. В развитых секторах рынка недвижимости используются различные виды уравнений регрессии.

– Статистические методы. Например, метод анализа иерархий. В методе используется дерево критериев, в котором общие критерии разделяются на критерии частного характера. Для каждой группы критериев определяются коэффициенты важности. Альтернативы также сравниваются между собой по отдельным критериям с целью определения каждой из них. Средством определения коэффициентов важности критериев либо критериальной ценности альтернатив является попарное сравнение. Результат сравнения оценивается по бальной шкале. На

основе таких сравнений вычисляются коэффициенты важности критериев, оценки альтернатив и находится их общая оценка как взвешенная сумма оценок критериев. После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

Обоснование введенных корректировок.

1. Площадь объекта. Все помещения имеют приблизительно одинаковую площадь, корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

2. Время продажи/предложения. Объекты-аналоги предлагаются к продаже на дату оценки, поэтому корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

3. Факт сделки (уторговывание). Корректировка на снижение цены в процессе торга отражает процент снижения объявленной цены (цены предложения) в процессе переговоров между продавцом и покупателем. Корректировка на цену продажи принята в размере 5% по итогам телефонного разговора с сотрудниками фирмы «Авеаль» (тел. 32-13-03, 32-12-34), предлагающих к продаже аналогичные объекты. По мнению риэлторов, на размер скидки на торг в наибольшей степени влияют условия финансового расчета: например, если покупатель готов сразу внести всю сумму наличными средствами, размер скидки может достигать 30%. В нашем случае, поскольку обязательного требования к покупателю произвести полный расчет в ограниченный срок нет (более того, покупателю может быть предложена рассрочка платежа), скидка на торг принята в минимальном размере - 5%.

4. Передаваемые права. Учитывая передачу идентичных прав у объекта оценки и объектов-аналогов – прав собственности, корректировка по данному фактору не проводилась.

5. Условия продажи (чистота сделки). Учитывая отсутствие данных о каких-либо специальных условиях, можно предположить, что все сделки проводятся в рыночных условиях, таким образом, введение поправки на особые условия продажи считается нецелесообразным.

6. Условия финансирования. Учитывая аналогичные условия финансирования у объекта оценки и объектов-аналогов, корректировка по данному фактору не проводилась.

7. Развитость инфраструктуры. Все помещения расположены в пределах одной территории, имеют одинаковую обеспеченность инфраструктурой, корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

8. Использование или назначение объекта. Все помещения имеют одинаковое разрешенное использование, корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

9. Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия. Все помещения имеют одинаковые материалы основных конструкций, а также примерно одинаковую планировку, корректировка по данному критерию не вводилась.

10. Техническое состояние объекта. Корректировка на техническое состояние объекта не вводилась, поскольку техническое состояние объекта соответствует техническому состоянию объектов-аналогов.

11. Транспортная и пешеходная доступность. Все объекты имеют одинаковую транспортную и пешеходную доступность, корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

12.Местоположение объекта. Все помещения расположены в центральной деловой части г. Кирова, корректировка по данному признаку не вводилась.

13. Наличие рядом аналогичных объектов. Все объекты расположены в деловой части города, в их ближайшем окружении имеются аналогичные объекты, выставленные на продажу. Корректировка по данному элементу сравнения не производилась.

14. Соответствие объекта принципу ННЭИ. Все помещения соответствуют принципу ННЭИ, корректировка по данному фактору не вводилась.

11.3.7 Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода представлен в таблице.

Табл. 15 – Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

Характеристика объекта	**Объект оценки**	**Объект №2, источник: www.dom43.ru**	**Объект №4, источник: www.dom43.ru**	**Объект №5, источник: www.dom43.ru**
Адрес объекта	г. Киров, ул. Ленина, д. 86	г. Киров, ул. Ленина	г. Киров, ул. Ленина	г. Киров, Октябрьский пр-т
Общая площадь, м2	44,70	44,90	46,00	77,00
Цена предложения, руб.		2 000 000	2 050 000	2 900 000
Цена предложения 1м2, руб.		44 543	44 565	37 662
Цена продажи 1м2, руб.		42 316	42 337	35 779
Дата предложения	август 2010	август 2010	август 2010	август 2010
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Право собственности	Полное право	Полное право	Полное право	Полное право
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Условия продажи	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Условия финансового расчета	Рыночные	Рыночные	Рыночные	Рыночные
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Инфраструктура	Развита	Развита	Развита	Развита
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Использование объекта	Торговое помещение	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Материал основных конструкций, конструктивные и планировочные отличия	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание
Корректировка, %		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779

Техническое состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние	Рабочее состояние
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Транспортная и пешеходная доступность	Отличная	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Корректировка на площадь	44,70	44,9	46	77
Корректировка, %		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Месторасположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Наличие рядом аналогичных объектов	Есть	Есть	Есть	Есть
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		42316	42337	35779
Соответствие объекта принципу ННЭИ	Соответствует	Соответствует	Соответствует	Соответствует
Корректировка, %		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		**42316**	**42337**	**35779**
Общ. чистая корректировка, руб.		2227	2228	1883
Корректировка в % от цены предложения		5,0%	5,0%	5,0%
1/К		20,000	20,000	20,000
Вес		33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенная цена, руб.		14105	14112	11926
Стоимость 1 м2 руб.		**40144**		
Стоимость объекта, руб.		**1 794 443**		
Стоимость объекта округленно, руб.		**1 794 000**		

11.4 ОПРЕДЕЛЕНИЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход подразумевает, что цена объекта недвижимости на дату оценки есть текущая стоимость чистых доходов, которые могут быть получены владельцем в течение будущих лет от сдачи в аренду или размещения на его территории доходного бизнеса.

В рамках доходного подхода возможно применение одного их двух методов:

- прямой капитализации доходов;
- дисконтированных денежных потоков.

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

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) более сложен, детален и позволяет оценить объект в случае получения от него нестабильных денежных потоков, моделируя характерные черты их поступления. Применяется метод ДДП, когда:

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

В целях настоящей оценки для определения рыночной стоимости объекта оценки был использован метод капитализации денежного потока, поскольку текущие арендные платежи приближенно соответствуют доходам, ожидаемым в будущем.

Период прогнозирования в целях настоящей оценки приравнивается к 1 году, предполагается, что поток доходов, получаемых в будущем, будет постоянным.

При определении рыночной стоимости методом капитализации денежного потока соблюдается последовательность действий:

- Расчет величины денежного потока в прогнозном периоде.
- Расчет ставки дисконтирования и коэффициента капитализации.
- Расчет рыночной стоимости объекта оценки.

Ниже изложен порядок применения данных этапов.

11.4.1 Расчет величины денежного потока

В целях настоящей оценки в качестве базы для капитализации был выбран номинальный рублевый денежный поток.

На первом этапе расчета денежного потока определяется потенциальный валовой доход (ПВД), приносимый оцениваемым объектом (в расчете на 1 кв.м. помещения).

Табл. 16 - Расчет ставки арендной платы для объекта оценки

Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

Характеристика объекта	**Объект оценки**	**Объект №1, источник: www.dom43.ru**	**Объект №2, источник: www.dom43.ru**	**Объект №3, источник: www.dom43.ru**
Адрес объекта	г. Киров, ул. Ленина, д. 86	г. Киров, ул. Ленина	г. Киров, ул. Ленина	г. Киров, ул. Ленина
Общая площадь	44,70	50,0	50,0	30,0
Стоимость аренды 1 м2 руб./мес. (предложение)		450,0	500	400
Стоимость аренды 1 м2 руб./мес. (продажа)		428	475	380
Качество прав	Право аренды	Право аренды		
Корректировка	%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Условия финансирования	Рыночные	Рыночные		
Корректировка	%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0

Скорректированная цена		428	475	380
Дата предоставления в аренду	август 2010	август 2010	август 2010	август 2010
Корректировка	%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Корректировка	%	0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Инфраструктура	Развита	Развита	Развита	Развита
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Назначение объекта, наличие оборудования	Торговое помещение	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Материал основных конструкций и конструктивные отличия	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание	Первый этаж, кирпичное здание
Корректировка		0,00%	0,00%	0,00%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Корректировка на состояние объекта	Рабочее состояние	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Корректировка на площадь	44,7	50,0	50,0	30,0
Корректировка		0,0%	0,0%	0,0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Транспортная доступность, наличие подъездных путей	Отличная	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена		428	475	380
Соответствие объекта принципу ННЭИ	Соответствует	Аналог	Аналог	Аналог
Корректировка		0%	0%	0%
Корректировка, руб.		0	0	0
Скорректированная цена, руб.		**428**	**475**	**380**
Общ. чистая корректировка, руб.		23	25	20
Корректировка в % от цены предложения		5,0%	5,0%	5,0%
1/К		20,000	20,000	20,000
Вес		33,33%	33,33%	33,33%
Взвешенная цена, руб.		143	158	127
Ставка арендной платы, руб./кв.м.в мес.	**427,5**			

На втором этапе необходимо рассчитать величину действительного валового дохода (ДВД). Это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

Определение степени недоиспользования осуществляется с помощью коэффициента загрузки, который зависит от следующих факторов:

- общеэкономической ситуации;
- перспектив развития региона;
- стадии цикла рынка недвижимости;
- соотношение спроса и предложения на оцениваемом региональном сегменте рынка недвижимости.

При эксплуатации объектов недвижимости желательно поддерживать коэффициент загрузки на высоком уровне, так как значительная часть операционных расходов является постоянной и не зависящей от уровня загрузки.

Прогнозирование меньшей степени загруженности (заполняемости) произведено для объекта оценки по формуле

$$К_З=1-((D_n*1)/N_a)),$$

где:

$К_З$ - коэффициент загрузки объекта;

D_n – средний период, в течение которого объект эксплуатируется;

N_a – число арендных периодов в году (количество дней в году).

Табл. 17 - Расчет степени загрузки объекта оценки

№	Показатель	Расчет/Источник информации	Величина
1	Количество дней в году	-	365
2	Количество дней, когда объект вынужденно пустует	-	0
3	**Коэффициент загрузки, %**	**1-(п.2*1/п.1)**	**100%**

На третьем этапе из величины действительного валового дохода (ДВД) вычитаются операционные расходы и получается прибыль от объекта.

Операционные расходы (расходы на эксплуатацию) – это 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, платежи за землю.

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.

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.

В процессе проведения работ по оценке, Оценщик провел телефонный опрос сотрудников риэлторских фирм, предлагающих к аренде принятые для расчета объекты-аналоги. По итогам переговоров было установлено, что в ставку аренды объектов-аналогов расходы по коммунальным платежам (электроэнергия, теплоснабжение, водоснабжение и водоотведение, техническое обслуживание, плата за охранно-пожарную сигнализацию) не входят. Все указанные выше расходы уплачиваются арендатором.

Расходы, которые несет собственник – плата за землю, налог на имущество, расходы на замещение (на регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы). В расчетах величина операционных расходов, вычитаемых из действительного валового дохода, принимается исходя из средних значений аналогичных расходов по объектам с аналогичным назначением, оценка которых производилась Оценщиком ранее, и по которым Оценщику были предоставлены справки о величине расходов (всего было проанализировано более 40 справок от арендаторов помещений по операционным расходам; значения платы за землю, а также расходов на замещение по всем объектам составляют примерно одинаковые значения, в среднем размер расходов на замещение составляет 200 руб./кв.м. в год, размер арендной платы за землю составляет 100 руб./кв.м. помещения в год). Налог на имущество в расчетах учтен исходя из стоимости объекта, определенной в сравнительном подходе (за вычетом НДС), поскольку новый собственник объекта оценки отразит в балансе стоимость объекта в размере его выкупной стоимости.

Капитализируя полученный денежный поток (чистый денежный поток), получаем рыночную стоимость объекта.

11.4.2 Обоснование ставки возрастной капитализации

Для расчета коэффициента капитализации используются следующие методы:

- методом рыночной экстракции;
- методом кумулятивного построения.

Расчет ставки возвратной капитализации методом рыночной экстракции

Метод рыночной экстракции, по-видимому, позволяет определить наиболее адекватную величину коэффициента капитализации для объектов недвижимости.

Как известно, коэффициент капитализации равен:

$$K = \frac{ЧОД_1}{C_0}; \qquad ЧОД_1 = ЧОД_0 \times (1+t);$$

где:

К – коэффициент капитализации;
$ЧОД_1$ – прогнозная величина чистого операционного дохода;
$С_0$ –стоимость объекта недвижимости на дату оценки;
$ЧОД_0$ – текущая величина чистого операционного дохода на дату оценки;
t – годовой темп прироста чистого операционного дохода.

В связи с тем, что данные по рыночным значениям чистого операционного дохода, как правило, в доступной оценщику информации отсутствуют, то для рыночной экстракции

приходится использовать величину предлагаемой арендной платы. В этом случае расчетная зависимость приобретает вид:

$$K = \frac{(1-a_1)\times(1-a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^{n} \frac{A_{1i}}{C_{0i}} = \frac{(1+t)\times(1-a_1)\times(1-a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^{n} \frac{A_{0i}}{C_{0i}};$$

где:

A_{1i} – прогнозная величина арендной платы для i-го объекта недвижимости;

A_{0i} – величина арендной платы для i-го объекта недвижимости на дату оценки;

C_{0i} – стоимость i-го объекта недвижимости на дату оценки

a_1 – средний рыночный коэффициент недозагрузки объекта недвижимости;

a_2 – средняя рыночная величина отношения операционных расходов к арендной плате;

n – количество объектов недвижимости, по информации о которых осуществляется рыночная экстракция.

Рассмотрим данные рынка помещений, аналогичных объекту оценки.

Табл. 18 – Расчет ставки возрастной капитализации методом рыночной экстракции

Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Цена продажи, руб.	Стоимость 1 кв.м., руб	Адрес	Назначение	Площадь, кв.м.	Стоимость аренды за 1 кв.м., руб./месяц
г. Киров, ул. Московская	Торговое	64,9	2700000	41602	г. Киров, ул. Дрелевского	Торговое	47	550
г. Киров, ул. К. Либкнехта	Торговое	50	1700000	34000	г. Киров, ул. Воровского	Торговое	63	635
г. Киров, Центр	Торговое	56	3000000	53571	г. Киров, ул. Герцена	Торговое	50	600
г. Киров, ул. К. Либкнехта	Торговое	90	4200000	46667	г. Киров, ул. Ленина	Торговое	43,1	850
г. Киров, ул. Энгельса	Торговое	31	1000000	32258	г. Киров, Центр	Торговое	41	450
Среднее значение стоимости 1 кв.м., руб.:				**41620**	**Среднее значение арендной ставки за 1 кв.м., руб./мес.:**			**617**
							Коэффициент капитализации (406*12/45684):	**17,79%**

Расчет ставки возвратной капитализации методом кумулятивного построения

Ставка капитализации, рассчитанная методом кумулятивного построения, включает ставку дохода на капитал (ставка дисконтирования) и норму возврата.

Ставка дисконтирования определяется путем суммирования безрисковой ставки и премий, отражающих дополнительные риски, присущие объекту недвижимости, которые в сравнении с другими инвестиционными инструментами считаются безрисковыми.

В оценочной практике принято выделять несколько видов премий за риск: премия за риск инвестирования в объект недвижимости, премия низкую ликвидность, премия за инвестиционный менеджмент.

Коэффициент капитализации для любого актива, теряющего свою стоимость с течением времени (прежде всего для недвижимости) состоит из двух частей: ставки дохода на инвестиционный капитал (***R₀***) и нормы возврата капитала (***SFF***).

Коэффициент (ставка) капитализации применяется при оценке имущества для капитализации дохода за определенный период, как правило, год. Ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Одним из методов расчета ставки капитализации (***R₀***) является «Расчет коэффициента капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива». Этот расчет учитывает как доход на инвестиции, так и компенсацию изменения стоимости объекта за рассматриваемый период.

Доход на инвестиции отражает норма отдачи, или ставка дисконтирования, или, более точно, конечная норма отдачи (конечная отдача), в силу того, что учитывается весь период владения. Существует функциональная связь между общей ставкой капитализации и конечной отдачей.

$$\mathbf{R_0 = R_e - \Delta \times SFF}$$

где: $\mathbf{R_0}$ – ставка капитализации;
$\mathbf{R_e}$ – ставка дисконтирования, или норма прибыли (отдачи) на всю сумму инвестиций;
Δ – долевое изменение стоимости;
SFF – норма возврата (фактор фонда возмещения).

Ставка капитализации ($\mathbf{R_0}$) включает ставку отдачи на капитал ($\mathbf{R_e}$) и норму возврата (**SFF**), формирующую отчисления в фонд возмещения капитала.

Δ **x SFF** – член уравнения, компенсирующий изменение стоимости имущества (норма возврата при изменении стоимости).

$$\Delta = \frac{FV - V}{V}$$

где: Δ – долевое изменение стоимости;
FV – цена возможной перепродажи имущества в конце периода владения (реверсия);
V – стоимость имущества.

Фактор фонда возмещения (**SFF**) – коэффициент, отражающий величину регулярных вложений в течении определенного времени, для получения по истечении срока, при заданной ставке дохода, одной денежной единицы.

$$SFF = \frac{R}{(1+R)^n - 1}$$

где: **SFF** – норма возврата (фактор фонда возмещения);
R– ставка дохода на капитал (отношение чистого дохода к вложенному капиталу);
n – количество лет;

Так, при уменьшении стоимости имущества в течение периода владения, инвестор компенсирует потерю стоимости за счет периодического дохода, т. е. ставка капитализации корректируется на изменение первоначальной стоимости (и в случае уменьшения стоимости объекта - увеличивается на норму возврата).

Если стоимость объекта недвижимости не изменяется во времени, то долевое изменение стоимости равно нулю ($\Delta = 0$) и ставка (коэффициент) капитализации равен ставке дисконтирования ($\mathbf{R_0 = R_e}$).

Примером таких объектов могут служить земельные участки.

Ставка капитализации может быть равна ставке дисконтирования ($\mathbf{R_0 = R_e}$) и в случае, когда стоимость объекта недвижимости изменяется (чаще всего снижается), но поток дохода бесконечен. При бесконечном сроке экономической жизни объекта ($\mathbf{n \Rightarrow \infty}$), величина нормы возврата стремится к нулю ($\mathbf{SFF \Rightarrow 0}$), по этому при достаточно большом периоде времени величиной нормы возврата можно пренебречь.

При прогнозе полной потери стоимости объекта оценки в конце периода владения (**FV= 0,** и, следовательно Δ = **-1**) возврат первоначального капитала должен быть обеспечен за счет реинвестирования части периодического дохода, и первоначальное выражение будет иметь вид:

$$R_0 = R_e + SFF$$

Определение нормы возврата (**SFF**), а, следовательно, и ставки капитализации (R_0) зависит от условий формирования фонда возмещения потери стоимости.

При расчете ставки капитализации с корректировкой на изменение стоимости актива, выделяют три основных метода определения нормы возврата:

1. Метод Инвуда.
2. Метод Хоскольда.
3. Метод Ринга.

Метод Инвуда.

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

В условиях постоянного и стабильного во времени денежного потока фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме прибыли ($i = R_e$), т.е.

$$SFF = \frac{R_e}{(1+R_e)^n - 1}$$

Применяется в случаях, когда по экспертному заключению Оценщика ожидается получение постоянного дохода за оставшийся период владения объектом оценки.

Метод Хоскольда.

Аннуитетный метод возврата инвестиций.

Ставка дохода, приносимого объектом, высока, и ее трудно достичь в случае реинвестирования. Чтобы обезопасить возврат средств, вложенных в объект недвижимости, инвестор формирует фонд возмещения по минимальной (безрисковой) ставке.

$$SFF = \frac{R_f}{(1+R_f)^n - 1}$$

где: R_f – безрисковая ставка (ставка безрискового финансирования)-норма дохода по безрисковым вложениям.

Применятся в случаях, когда, по мнению Оценщика, получение постоянных доходов связано с повышенным риском уменьшения или прекращения прогнозируемого денежного потока.

Метод Ринга.

Линейный метод возврата капитала (инвестиций).

Этот метод предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом. Норма возврата в этом случае представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения. Эта доля при 100%-ом возмещении капитала равна **1/n**.

$$SFF = \frac{1}{n}$$

где: **n** – время амортизации объекта (остаточный срок экономической жизни) в годах.

Применяется при оценке старых или сильно изношенных объектов, для которых характерна тенденция снижение дохода (уменьшение арендной платы, увеличение расходов на ремонт и восстановление) за оставшийся период владения объектом.

В данной работе, в качестве метода нормы возврата, использовано формирование фонда возмещения при аннуитетном характере возврата капитала методом Инвуда.

Оценщик прогнозирует стабильный и постоянный доход за время владения объектом, поэтому дисконтирование денежных потоков производится на средину года.

Определение ставки дисконтирования

Ставка дисконтирования рассматривается как нижний предельный уровень доходности вложений, при котором инвестор допускает возможность вложения своих средств в покупку данного объекта недвижимости. Имеется в виду, что у инвестора есть другие альтернативы вложения средств, которые также предполагают получение дохода с той или иной степенью риска. Ставка дисконта зависит от степени риска вложений капитала. Под риском понимается вероятность потери стоимости собственности вследствие, например, банкротства предприятия, малой ликвидности недвижимости, экономических, социальных, политических и других чрезвычайных событий. Чем выше риск, тем выше ставка дисконта. Это объясняется тем, что готовность инвестора идти на риск оправдана тогда, когда он ожидает повышенную отдачу от его инвестиций.

Для определения нормы дисконтирования в настоящем отчете применяется метод построения, который основывается на предпосылке о том, что норма дисконтирования является только функцией риска и может быть определена как сумма всех рисков, которые присущи каждому конкретному проекту. Основными видами рисков, которые наиболее актуальны для инвестиций в недвижимость, являются: риск управления недвижимостью, риск низкой ликвидности, риск рынка недвижимости, риск рынка капитала, риск инфляции, финансовый риск, экологический риск, законодательный риск, планировочный риск, юридический риск, риск износа и налоговый риск. В общем случае ставка дисконта (**Re**) в методе построения – это сумма безрисковой (реальной) ставки ($\mathbf{R_f}$), премии за риск ($\mathbf{r_p}$), премия за низкую ликвидность объекта (**Л**), премия за инвестиционный менеджмент (**М**):

$$\mathbf{Re = Rf + r_p + Л + М}$$

В зарубежной практике в качестве безрисковой ставки используют процентную ставку по долгосрочным государственным облигациям. Например, в США эталоном безрисковых вложений служат облигации 30-летнего государственного займа федерального правительства. В российской практике оценки в качестве безрисковой ставки, как правило, используется норма доходности по правительственным облигациям, ставка рублевого депозита.

В целях настоящей оценки в качестве безрисковой ставки принимается значение долгосрочной ставки рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки в номинальном рублевом выражении[8].

Премия за риск вложения

Премия за риск вложений ($\mathbf{r_p}$) определена экспертным методом. Ниже указаны основные виды систематических и несистематических рисков, которые могут оказать влияние на развитие ситуации на рынке купли-продажи и аренды недвижимости. Степень вероятности риска рассматривается по десятибалльной шкале. Чем выше значение риска в таблице, тем более вероятным предполагается риск его наступления для оцениваемого объекта.

К систематическим рискам относятся:

- Ухудшение общей экономической ситуации

Данный риск учитывает возможный рост инфляции, несопоставимый с возможным увеличением арендной ставки, предполагаемой на прогнозный период. Падение ставки арендных платежей так же может быть вызвано снижением деловой активности в стране в целом, изменением структуры спроса на аренду и покупку недвижимости.

- Изменение федерального или местного законодательства

Данный вид риска связан в первую очередь с земельными отношениями, т.е. возникновением трудностей при продлении договора аренды на земельный участок, на котором расположен объект недвижимости. Также данный риск предполагает обязательные издержки собственника на предполагаемый выкуп земельного участка под объектом недвижимости. Изменения в законодательстве могут быть связаны с увеличением арендных и налоговых платежей, повышением процентной ставки кадастровой стоимости для выкупа земельного участка, а также другими аспектами, связанными с налогообложением объектов недвижимого имущества.

- Тенденции развития экономики в регионе

На изменение степени риска вложения финансовых капиталов в рынок недвижимости оказывают влияние тенденции развития экономики в регионе, отражающие общие тенденции

[8] http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp

экономики страны. Однако экономика в регионах развивается гораздо более медленными темпами, чем экономика страны в целом. Особенно большое влияние данный риск оказывает на принятие решений об инвестировании средств в депрессивные и дотационные регионы, к которым относится Кировская область.

Несистематические риски чаще всего связаны с самими объектами и поддаются корректировке:

- Ускоренный износ здания

Данный риск учитывает все виды износа здания, в том числе физический, функциональный и внешний. При этом для недвижимости с различным функциональным назначением различно влияние каждого из видов износа. Так, на стоимость производственного здания в первую очередь влияет физический износ, т.к. у зданий данного назначения велика нагрузка на перекрытия, усиленная вибрация приводит к необходимости дополнительного обслуживания межпанельных швов ит.п. Для офисных и торговых зданий особое значение приобретает функциональный износ, а именно: несоответствие характеристик здания современным рыночным стандартам и представлениям о характеристиках данного типа имущества (несовременная конструкция, дизайн, устаревшая технология и связанные с этим факторы).

- Неполучение арендных платежей

Данный риск учитывает вероятность неполучения арендных платежей арендодателем при возникновении финансовых трудностей у арендатора, в силу которых он не может полностью или частично оплатить арендные платежи, эксплуатационные и коммунальные расходы, либо при недобросовестном отношении арендатора к своим обязательствам по уплате арендных платежей в соответствии с договором аренды.

- Недостаточно эффективное управление проектом

В рамках системы профессионального управления недвижимостью происходит разграничение функций Собственника и Управляющего. За Собственником остаются функции принятия стратегических решений и функции контроля качества управления. Функции оперативного управления объектами недвижимости делегируются специализированными управляющими компаниями. При условии наличия на рынке недвижимости превышения предложения над спросом, возникает необходимость гораздо более серьезного подхода к вопросу управления объектом недвижимости.

- Наличие избыточных площадей

Данный риск связан с наличием на рынке большого количества аналогичных объектов, которые не могут быть сданы в аренду по причине превышения спроса. Также данный риск отражает и наличие избыточных площадей на самом объекте, затрудняющих одновременную 100% сдачу в аренду всех его площадей. Данные факторы не могут не сказаться на доходности объекта оценки.

- Ухудшение транспортной доступности объекта

Данный вид риска указывает, насколько обеспечен объект оценки транспортной инфраструктурой и вероятно ли наступление в будущем ситуации, когда транспортная доступность ухудшится, например, вследствие проведения ремонтных работ на дорогах, путепроводах, развертывания нового строительства и др.

- Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой

При оценке потенциала объекта и рискованности вложения в него денежных средств необходимо рассмотреть вопрос о возможности обеспечения его всеми видами инженерных коммуникаций, в том числе водоснабжением, отоплением, электроснабжением, телефонной связью и др. Чем выше риск возможности неполучения какого-либо вида благоустройства, тем выше расценивается риск вложения в объект оценки.

- Ухудшение коммерческого потенциала области

Данный риск связан, прежде всего, с тем, что планируемое увеличение предложения на рынке недвижимости неизбежно приведет к снижению ставки аренды и стоимости 1 кв.м. Особенно актуально это при условии, если соотношение спроса и предложений на недвижимость достигло равновесия или предложение превышает спрос. Данное равновесие предполагает проектирование и строительство более качественных продуктов, более жестокую конкурентную борьбу среди девелоперов и консультантов по недвижимости, занимающихся маркетингом проектов.

Премия за низкую ликвидность

Считается, что данный риск (**Л**) может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить данный объект инвестор не сможет продать недвижимость относительно других активов бизнеса быстро и без финансовых потерь. Принимая за срок экспозиции объекта оценки ($\mathbf{N_{об}}$) период в 6 месяцев, а также исходя из приемлемого для недвижимости периода экспозиции ($\mathbf{N_{норм}}$) в 12 месяцев, можно предположить общую премию за риск низкой ликвидности в оцениваемое недвижимое имущество как произведение реальной безрисковой ставки ($\mathbf{R_f}$) и отношения, учитывающего снижение ликвидности объекта оценки.

$$\mathbf{Л = R_f * N_{об} / N_{норм}}$$

Премия за инвестиционный менеджмент

Премия за инвестиционный менеджмент (**М**) определяется рискованностью и сложностью вложения средств в конкретный вид недвижимости. Доход, который инвестор планирует получить от инвестиций, в существенной степени гарантируется грамотным управлением объектом недвижимости. Риск управления недвижимостью является уникальным, так как для альтернативных инвестиций на финансовом рынке риск управления минимален. Величина премии за риск инвестирования в объекты недвижимого имущества традиционно принимается в размере, не превышающем 5%. В рамках данного Отчета величина премии за риск принята на уровне 3%.

Табл. 19 - Расчет ставок дисконтирования и капитализации методом кумулятивного построения

Определение ставки дисконтирования

Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

Вид и наименование риска		Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный						1				
2	Тенденции развития экономики в регионе	динамичный							1			
3	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный					1					
Несистематический риск												
4	Наличие избыточных площадей	статичный			1							
5	Ускоренный износ здания	статичный			1							
6	Неполучение арендных платежей	динамичный						1				
7	Недостаточно эффективное управление проектом	динамичный					1					
8	Ухудшение транспортной доступности объекта	динамичный						1				
9	Ухудшение коммерческого потенциала области	динамичный								1		
10	Сложности обеспечения инженерной инфраструктурой	динамичный					1					
Итоги:												
Количество наблюдений			0	0	2	0	3	3	1	1	0	0
Взвешенный итог			0	0	6	0	15	18	7	8	0	0
Итого:			54									
Количество факторов			10									

Поправка за риск вложений в объект недвижимости, %	**5,4**

Премия за риск инвестирования в объект оценки		
	5,40%	
Расчет премии за низкую ликвидность		
нормальный срок экспозиции объекта	6	месяцев
безрисковая ставка (бескупонная доходность)	7,35%	http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MR.asp
поправка на низкую ликвидность	**3,68%**	
БС - безрисковая ставка	7,35%	
Р - премия за риск инвестирования	5,40%	
Л - поправка на низкую ликвидность	3,68%	
М - премия за инвестиционный менеджмент	3,00%	
Ставка дисконтирования	**19,43%**	БС+Р+Л+М

Расчет величины ставки капитализации методом Инвуда

Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

№ п/п	Наименование	Символ	Значение	Ед.изм
1	Ставка дисконтирования	R_e	19,43%	
2	Год постройки		1.1.1917	
3	Срок экономической жизни		120	лет
4	Дата оценки		23.8.2010	
5	Возраст здания		93,7	лет
6	Оставшийся срок службы на дату оценки		26,3	лет
7	Оставшийся срок службы на конец прогнозного периода	n	25,3	лет
8	Ставка дохода на капитал	i	0,19425000	
9	Норма возврата (SFF)	SFF	0,00220326254	
10	Коэффициент капитализации	R_0	0,19645326	

Определение итогового значения ставки возвратной капитализации.

Величина ставки возвратной капитализации, определенная методом рыночной экстракции, составила 17,79%; определенная методом кумулятивного построения – 19,43%. Значительная разница в величинах ставки, определенной различными методами, обусловлена тем фактом, что метод кумулятивного построения основан на экспертных оценках рисков и премий за риск, в то время как метод рыночной экстракции опирается на реальные рыночные данные.

Проведенный Оценщиком подробный анализ таблицы 19 показал, что главным недостатком метода кумулятивного построения является допущение об аддитивности рисков, в то время как все факторы зависимы между собой и не действуют отдельно друг от друга. В связи с этим вероятен факт двойного (и более) учета того или иного фактора и, соответственно,

искусственного завышения ставки дисконтирования и ставки капитализации. Кроме того, существует вероятность, что в таблице 19 не учтен какой-либо из факторов риска, так как не существует стандартного набора рисков, общего для всех случаев.

С учетом вышесказанного, Оценщик в настоящем Отчете принял решение в дальнейших расчетах использовать ставку возвратной капитализации, определенную методом рыночной экстракции, как наиболее достоверную из определенных различными методами.

11.4.3 Расчет рыночной стоимости объекта оценки

На четвертом этапе определяется рыночная стоимость объекта оценки путем капитализации чистой прибыли от объекта.

Табл. 20 - Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации

Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

№	Наименование		Расчет	Величина	Единицы измерения
1	Общая площадь объекта		Данные экспликации	44,70	кв.м.
2	Арендная ставка для объекта оценки		см. табл. 16	427,5	руб./ мес.
3	Ежегодный потенциальный доход от сдачи объекта оценки в аренду		п.2*12	229 311	руб./ год
4	Количество дней в году		-	365	дней
5	Количество дней, когда объект вынуждено пустует		-	0	дней
6	Коэффициент загрузки		1-(п.5*1/п.4)	100%	%
7	Действительный валовый доход		п.3*п.6	229 311	руб./год
8	Ежегодные расходы на содержание объекта	Расходы на замещение	Среднее значение для аналогичных объектов	200	руб./кв.м. в год
		Размер арендной платы за землю	Среднее значение для аналогичных объектов	100	руб./кв.м. в год
		Налог на имущество	2,2% от стоимости, полученной сравнительным подходом за вычетом НДС	748	руб./кв.м. в год
		Итого, расходы на 1 кв.м. помещения		1 048	руб./кв.м. в год
		Итого, расходы на все помещение		46 866	руб./в год
9	Чистый операционный доход		п.7-п.8	182 445	руб./год
10	**Ставка капитализации**		**Табл. 18**	**17,79%**	**%**

11	**Рыночная стоимость объекта оценки рассчитанная доходным подходом, с учетом НДС (округленно)**	**п.11/п.12**	**1 026 000**	**рублей**

12. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОЦЕНКИ

В настоящем разделе отчета об оценке сводятся воедино все данные, полученные в ходе оценки, и делается окончательный вывод относительно рыночной стоимости оцениваемого имущества. Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них, и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки.

В зависимости от целей оценки и имеющейся информации каждый из используемых подходов применим в большей или меньшей степени, и дает более или менее достоверные результаты.

Табл. 21 – Согласование результатов оценки

Наименование	Значение стоимости, руб.	Весовые коэффициенты	Стоимость с учетом весового коэффициента, руб.	Итого, руб.
Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А				
Затратный подход	не использовался			1 512 738
Доходный подход	1 026 000	36,62%	375 748,88	
Сравнительный подход	1 794 000	63,38%	1 136 988,80	
Итого, рыночная стоимость помещения (округленно), руб.				**1 510 000**

Рассчитав стоимость объекта оценки различными подходами, Оценщику необходимо решить задачу выбора между альтернативными значениями величины стоимости, тем более, что величины эти отличаются друг от друга.

Для того чтобы определить итоговое значение рыночной стоимости объекта оценки была применена процедура принятия решения “Analytic hierarchy process” (AHP) разработанная в начале 1970 года американским математиком Томасом Саати[9] (Dr. Thomas Saaty). Авторы русского издания перевели это название как «Метод анализа иерархий»[10]. Этот метод относится к классу критериальных, и занимает особое место, благодаря тому, что он получил исключительно широкое распространение и активно применяется по сей день, особенно в США.

Принятие решения, по существу, есть не что иное, как выбор. Принять решение – значит выбрать конкретный вариант действий из некоторого множества вариантов. Варианты выбора принято называть альтернативами. Задачу выбора можно решить, если каким либо образом структурировать множество альтернатив. Критериальное структурирование основано на сопоставлении альтернатив по некоторому набору критериев. Первым этапом применения AHP является структурирование проблемы выбора в виде иерархии. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели), через промежуточные уровни-критерии к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив.

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев, и оценивается каждая из альтернатив по критериям.

[9] Томас Саати (Thomas Saaty). Докторская степень по математике. Профессор Школы Бизнеса Каца, Питсбурского Университета (Katz School of Business of the University of Pittsburgh). Разработал метод «Аналитической иерархической процедуры» (Analytic Hierarchy Decision Process), известный в России как «Иерархия Саати». Разработал Сетевой аналитический процесс (Analytic Network Process).

[10] (см. книгу: Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. - М.: Радио и Связь, 1993)

В АНР элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику.

Для каждого критерия строится матрица попарных сравнений для альтернатив.

Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы a_{ij} является индекс важности элемента иерархии i относительно элемента иерархии j, оцениваемый по шкале качественных оценок параметров сравнения от 1 до 9, предложенной автором метода[11], где оценки имеют следующий смысл:

Табл. 22 - Шкала качественных оценок параметров сравнения

Шкала качественных оценок параметров сравнения		
Важность параметров оценки	«1-9»	«2n/2»
Одинаковая важность	1 – 2	1 – 1,414
Незначительное преимущество	3 – 4	2 – 2,828
Значительное преимущество	5 – 6	4 – 5,657
Явное преимущество	7 – 8	8 – 11,31
Абсолютное преимущество	9	16

Если при сравнении одного фактора i с другим j получено, $a_{ij} = b$ то при сравнении второго фактора с первым получаем: $a_{ji} = \frac{1}{b}$. Предполагается, что все факторы попарно сравнимы.

Опыт показал, что при проведении попарных сравнений в основном ставятся следующие вопросы. При сравнении элементов А и Б:

- Какой из них важнее или имеет большее воздействие ?
- Какой из них более вероятен ?
- Какой из них предпочтительнее ?

Для каждого фактора определяется вес, нормализованный к единице, по формуле:

$$w_i = \frac{w_i'}{\sum_{i=1}^{n} w_i'}$$, где - $$w_i' = \sqrt[n]{\prod_{j=1}^{n} a_{ij}'}$$, где - a_{ij}' - индекс важности.

В совокупности веса факторов составляют нормализованные оценки вектора приоритета W_n.

Весьма полезным побочным продуктом теории является так называемый индекс согласованности (ИС), который дает информацию о степени нарушения согласованности. Вместе с матрицей парных сравнений мы имеем меру оценки степени отклонения от согласованности. Если такие отклонения превышают установленные пределы, то тому, кто проводит суждения, следует перепроверить их в матрице. Индекс согласованности определяется по формуле:

$$ИС = \frac{(\lambda_{\max} - n)}{(n-1)}$$, где

$$\lambda_{\max} = \sum_{i=1}^{n} A_i \times W_i$$, где в свою очередь

[11] Из десяти известных шкал наименьшее среднеквадратическое отклонение имеют шкалы «1-9 и «2n/2»

$$A_i = \sum_{j=1}^{n} a_{ji}$$

Для наших матриц всегда λmax ≥ n.

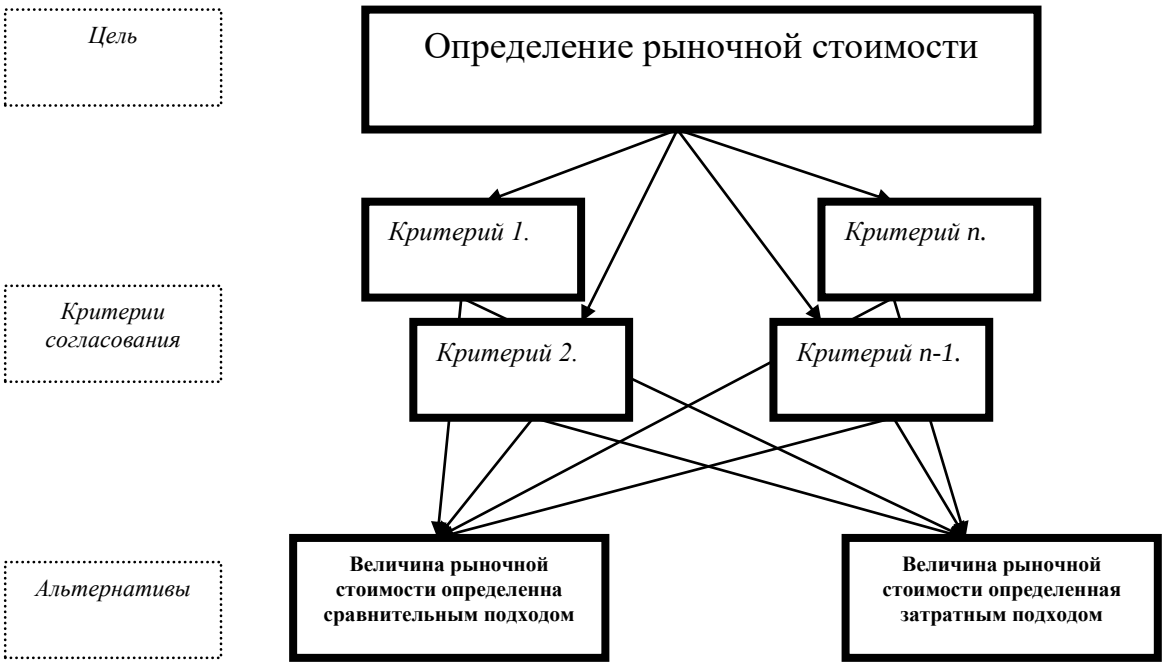
Теперь сравним эту величину с той, которая получилась бы при случайном выборе количественных суждений из нашей шкалы, и образовании обратно симметричной матрицы.

Табл. 23 - Средние согласованности для случайных матриц разного порядка

Размер матрицы	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Случайная согласованность	0	0	0.58	0.9	1.12	1.24	1.32	1.41	1.45	1.49

Если разделить ИС на число, соответствующее случайной согласованности матрицы того же порядка, получим отношение согласованности (ОС). Величина ОС должна быть порядка 10% или менее, чтобы быть приемлемой. В некоторых случаях допускается ОС до 20%, но не более, иначе необходима дополнительная проверка суждений осуществленных ранее.

Структура иерархии имеет следующий вид:



- верхний уровень это цель - определение рыночной стоимости;
- промежуточный уровень - критерии согласования;
- нижний уровень - альтернативы- значения стоимости, полученные различными методами оценки.

Табл. 24 – Расчет весовых коэффициентов

№ п/п	Наименование фактора	Номер фактора					
		1	2	3	4	5	6
1	Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
2	Наличие информации, необходимой для реализации метода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	Достоверность используемой информации при реализации метода	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
4	Учет специфических особенностей объекта оценки	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
5	Учет влияния возможных рисков при определении стоимости	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
6	Отражение тенденции развития рыночной ситуации	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

№ п/п	*Учет влияния рыночной ситуации на дату оценки объекта*	ЗП	СП	ДП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	Затратный подход	0,00	1,00	1,00	0,00	0%
2	Сравнительный подход	1,00	1,00	6,00	1,82	77%
3	Доходный подход	1,00	0,17	1,00	0,55	23%
	Сумма:				2,37	100%

№ п/п	*Наличие информации, необходимой для реализации метода*	ЗП	СП	ДП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	Затратный подход	0,00	1,00	1,00	0,00	0%
2	Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	50%
3	Доходный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	50%
	Сумма:				2,00	100%

№ п/п	*Достоверность используемой информации при реализации метода*	ЗП	СП	ДП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	Затратный подход	0,00	1,00	1,00	0,00	0%
2	Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	50%
3	Доходный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	50%
	Сумма:				2,00	100%

№ п/п	*Учет специфических особенностей объекта оценки*	ЗП	СП	ДП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	Затратный подход	0,00	1,00	1,00	0,00	0%
2	Сравнительный подход	1,00	1,00	6,00	1,82	77%
3	Доходный подход	1,00	0,17	1,00	0,55	23%
	Сумма:				2,37	100%

№ п/п	*Учет влияния возможных рисков при определении стоимости*	ЗП	СП	ДП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	Затратный подход	0,00	1,00	1,00	0,00	0%
2	Сравнительный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	50%
3	Доходный подход	1,00	1,00	1,00	1,00	50%
	Сумма:				2,00	100%

№ п/п	*Отражение тенденции развития рыночной ситуации*	ЗП	СП	ДП	Вес подхода	Приведенный вес, %
1	Затратный подход	0,00	1,00	1,00	0,00	0%
2	Сравнительный подход	1,00	1,00	6,00	1,82	77%
3	Доходный подход	1,00	0,17	1,00	0,55	23%
	Сумма:				2,37	100%

№	*Среднее значение*	*Вес фактора*	ЗП	СП	ДП	*Веса подходов*

фактора	*интенсивности*					*ЗП*	*СП*	*ДП*
1	1,00	17%	0%	77%	23%	0,00%	12,79%	3,87%
2	1,00	17%	0%	50%	50%	0,00%	8,33%	8,33%
3	1,00	17%	0%	50%	50%	0,00%	8,33%	8,33%
4	1,00	17%	0%	77%	23%	0,00%	12,79%	3,87%
5	1,00	17%	0%	50%	50%	0,00%	8,33%	8,33%
6	1,00	17%	0%	77%	23%	0,00%	12,79%	3,87%
Сумма:	*6,00*	*100%*				**0,00%**	**63,38%**	**36,62%**

Итоговая величина рыночной стоимости объекта оценки:

- Помещение магазина. Площадь: 44,7 кв.м. Первый этаж. Адрес: Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86, помещение 1006. Кад. №: 43: 40: 000305: 0027: 11575/09: 1006/А

по состоянию **на 23 августа 2010 года** составляет:

1 510 000 (Один миллион пятьсот десять тысяч) рублей

В том числе НДС 18% в размере 230 338 руб. 98 коп.

Попова Марианна Анатольевна

Действительный член Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», диплом Государственного университета по землеустройству о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)» ПП № 499240 от 20.09.02 г.

_____ *Попова Марианна Анатольевна*

Девятьяров Андрей Владимирович

Действительный член Некоммерческого партнерства по содействию специалистам кадастровой оценки «Кадастр-оценка», диплом Академии управления «ТИСБИ» о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП № 309913 от 23.10.2007 г.

_____ *Девятьяров Андрей Владимирович*

13. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНАВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ

13.1 Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источников их получения:

- Данные о количественных и качественных характеристиках объектов оценки. Источник – технический паспорт помещения, задание на оценку, предоставленные Заказчиком оценки.
- Макроэкономический и отраслевой анализ. Источник – интернет-сайт Министерства экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/, интернет-сайт Администрации Кировской области http://www.ako.kirov.ru/.
- Анализ рынка объекта оценки, расчетная часть Отчета. Источник - информационные вестники: газеты «Из рук в руки», «Народные страницы», интернет-сайт Территориального управления Федерального агентства по управлению федеральным имуществом по Кировской области http://www.gos-aktiv.ru/, интернет-сайт Администрации города Кирова http://www.admkirov.ru, интернет-сайты профессиональных операторов рынка недвижимости - www.valkiria.biz, www.dom43.ru, www.investor.kirov.ru, www.nppn.ru.

13.2 Перечень документов, использованных оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки:

- Копия технического паспорта помещения

Также для установления количественных и качественных характеристик были использованы данные, полученные при визуальном осмотре:

- Фотографии объекта оценки

13.3 Перечень нормативных актов

- Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30.11.1994 № 51-ФЗ (в действующей редакции) / СЗ РФ от 5 декабря 1994г., № 32. Ст. 3301;
- Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, № 211-212, 30.10.2001;
- Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31.07.1998 № 146-ФЗ (в действующей редакции) / Российская газета, N 148-149, 06.08.1998;
- Федеральный закон от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;
- Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 256;
- Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 255;
- Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)» утвержденный Приказом МЭРТ РФ от 20 июля 2007 г. № 254;
- О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Федеральный закон от 21.07.1997 №122-ФЗ (в действующей редакции);
- О государственном земельном кадастре. Федеральный закон от 02.01.2000 № 28-ФЗ (в действующей редакции); 6. СНиП 1.04.03-85* «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений».
- Ведомственные строительные нормы «Правила оценки физического износа жилых зданий» ВСН 53-86(р). Госгражданстрой. Утверждены приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24 декабря 1986 г. № 446.
- Ведомственные строительные нормы «Положение об организации и проведении реконструкции, ремонта и технического обслуживания зданий объектов коммунального и социально-культурного назначения» ВСН 58-88(р). Госкомархитектуры. Утверждены приказом

Государственного комитета по архитектуре и градостроительству при Госстрое СССР от 23 ноября 1988 г. № 312.

- Сборники УПВС «Укрупненные показатели восстановительной стоимости зданий и сооружений для переоценки основных фондов», Экономика, Москва, 1970.

- Постановление Госстроя СССР от 11.05.1983 г. №94. Приложение №1 «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1984 г.». Приложение №2 «Территориальные коэффициенты, к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства».

- Письмо Госстроя СССР от 06.09.1990 г. №14-Д. Приложение к письму «Индексы изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 01.01.1991 г.». Приложение «Территориальные коэффициенты, к индексам, установленным по отраслям народного хозяйства».

13.4 Перечень методической литературы

- Оценка для целей залога: теория, практика, рекомендации/М.А. Федотова, В.Ю. Рослов, О.Н. Щербакова, А.И. Мышанов. – М.:Финансы и статистика, 2008. – 384 с.:ил.;

- Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости«. СПб.:Издательство «МКС», 2003 – 422 с. – ISBN 5-901-810-04-X;

- Александров В.Т. Ценообразование в строительстве, 2-е издание, - Санкт-Петербург: Издательство «Питер», 2001 года.

- Генри С.Харрисон, «Оценка недвижимости», издание подготовлено Российским обществом оценщиков, Москва, 1994.

- Грязнова А.Г. «Оценка недвижимости», Москва, «Финансы и статистика», 2002 год.

- Ковалев А.П. «Как оценить имущество предприятия», Финстатинформ, Москва, 1996.

- Порывай Г.А. «Техническая эксплуатация зданий», Москва «Стройиздат», 1990.

- Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Издательство СПбГТУ, Санкт-Петербург, 1997.

- Тарасевич Е.И. «Методы оценки недвижимости», ТОО «Технобалт», Санкт-Петербург, 1995.

- Тарасевич Е.И. «Анализ инвестиций в недвижимость», МКС, Санкт-Петербург, 2000.

- Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», Москва, Дело, 1997.

- Черняк А.В. «Оценка городской недвижимости», Москва, Русская деловая литература, 1996.

13.5 Перечень источников внешней информации

1. Материалы сайта http://www.economy.gov.ru/;
2. Материалы сайта http://www.ako.kirov.ru/;
3. Материалы сайта http://www.gos-aktiv.ru/;
4. Материалы сайта http://www.dom43.ru/;
5. Материалы сайта http:// www.valkiria.biz/;
6. Материалы сайта http:// www.investor.kirov.ru/;
7. Материалы сайта http:// www.nppn.ru/.

Другая информация сети Internet.

Примечания: Информация сети Internet подробно указана по тексту.

ПРИЛОЖЕНИЯ

ПРИЛОЖЕНИЕ 1
Копии страховых полисов оценщиков

ПРИЛОЖЕНИЕ 2
Копии документов НП «Кадастр-оценка»

ПРИЛОЖЕНИЕ 3
Копии свидетельств оценщиков о членстве в СРО

ПРИЛОЖЕНИЕ 4
Копии дипломов оценщиков