

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
«ОЦЕНОЧНО-КОНСУЛЬТАТИВНЫЙ ЦЕНТР»**

*Муниципальный контракт  
на оказание услуг по оценке  
№ 515 от  
«12» апреля 2012 г.*

**ОТЧЕТ № 12 04/12-65/8 ОРС**  
**об определении рыночной стоимости имущества**

**Оцениваемые объекты:** Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016

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

**Оценщик:** Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»

**Дата составления отчета:** 20.04.2012г.

**г. Киров – 2012г.**

ОГЛАВЛЕНИЕ	
РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ	3
1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки	3
1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки	3
1.3 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке	4
1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки	4
РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
РАЗДЕЛ 3 ЗАЯВЛЕНИЕ о СООТВЕТСВИИ	7
РАЗДЕЛ 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ	8
5.2 Сведения об ОЦЕНЩИКЕ	8
5.2 Сведения об ОЦЕНЩИКЕ	8
РАЗДЕЛ 6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
РАЗДЕЛ 7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ	11
РАЗДЕЛ 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ и ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ	13
8.1 Информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки	13
8.2 Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки	13
8.3 Общие положения регулирующие права собственности и другие вещные права	14
8.4 Применяемые понятия и определения	15
РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	18
9.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки	18
9.2 Сведения об имущественных правах	19
9.3 Информация о наличии обременений	19
9.4 Сведения о юридическом лице	20
9.5 Информация о текущем использовании объекта оценки	20
9.8 Данные об износе и устаревания	24
9.9 Фотофиксация объекта оценки	24
Окружение	25
9.10 Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	25
Анализ социально-экономического состояния региона в январе - феврале 2012 года	30
РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ и обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов	38
10.1 Общие сведения о рынке недвижимости	38
10.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Кирова	40
РАЗДЕЛ 11 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	48
11.1 Анализ НЭИ земельного участка в качестве незастроенного	49
11.2 Анализ НЭИ застроенного земельного участка	49
РАЗДЕЛ 12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	51
12.1 Основные этапы проведения процесса оценки	51
12.2 Выбор подходов к оценке	52
12.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА	58
12.3.1. Порядок выполнения метода сравнительного анализа сделок	58
12.3.2 Обоснование выбора единиц сравнения объектов-аналогов	58
12.3.3 Описание объектов аналогов	58
12.3.4 Выбор метода внесения корректировок	61
12.3.5 Определение поправок и порядок их внесения	63
12.3.6 Заключение о стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода	69
12.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА	70
12.4.1. Расчет потенциального валового дохода	70
12.4.2. Расчет действительного валового дохода	78
12.4.3. Расчет чистого операционного дохода	78
12.4.4. Расчет ставки капитализации	80
РАСЧЕТ 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА	83
13.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	83
13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	88
Приложения	89

## РАЗДЕЛ 1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

### 1.1 Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки

Согласно ст.9 ФЗ-135 Основанием для проведения оценки является договор на проведение оценки объектов, заключенный заказчиком с оценщиком или с юридическим лицом, с которым оценщик заключил трудовой договор.

Основание для проведения оценки объектов оценки в рамках данного отчета является: Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке № 515 от 12.04.2012г и задание на оценку, заключенный между Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова и ООО «Оценочно-Консультативный Центр».

### 1.2 Общая информация, идентифицирующая объект оценки

В рамках данного отчета определяется рыночная стоимость следующего объекта оценки:

<b>Объект оценки:</b>	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016
<b>Имущественные права на объект оценки:<sup>1</sup></b>	<b>Собственность Муниципального образования «Город Киров».</b> Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».
<b>Основание включения в реестр муниципальной собственности:<sup>2</sup></b>	Постановления ВС РФ от 27 декабря 1991 г. N 3020-1 «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» (Объекты государственной собственности, независимо от того, на чьем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).
<b>Наименование правообладателя:</b>	Муниципальное образование «Город Киров»
<b>Информация о текущем использовании объекта оценки</b>	Используется под торговлю непродовольственными товарами
<b>Балансовая стоимость:<sup>3</sup></b>	1. Помещение многофункционального назначения общей площадью 2058,8 кв.м – 8 762 444,00 руб. 2. Помещение в здании Дома Фото общей площадью 21,2 кв.м – 90 229,17 руб. <sup>4</sup>
<b>Остаточная стоимость:<sup>3</sup></b>	1. Помещение многофункционального назначения общей площадью 2058,8 кв.м – 0,00 руб. 2. Помещение в здании Дома Фото общей площадью 21,2 кв.м – 0,00 руб.
<b>Износ, % (по данным паспорта БТИ)</b>	24,0% на 12.01.2012г.
<b>Инвентаризационная стоимость, руб. (в ценах 2010г.)<sup>5</sup></b>	277 304,00 руб.
<b>Установление данных об обременении объекта:<sup>1</sup></b>	Существующие ограничения и обременения права не зарегистрированы

<sup>1</sup> Копия задания на оценку (см.Приложение)

<sup>2</sup> Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-585 (см.Приложение)

<sup>3</sup> Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-575 (см.Приложение)

<sup>4</sup> Балансовая стоимость получена расчетным путем

<sup>5</sup> Копия Технического паспорта на помещение в здании Дома Фото от 12.01.2012г.

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

Настоящая оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.1998 года №135-ФЗ с последующими изменениями, в соответствии со Стандартами Российского общества оценщиков, Федеральными стандартами: №1 (ФСО № 1), № 2 (ФСО № 2), № 3 (ФСО № 3), обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности и утвержденными приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 № 256, № 255, № 254 соответственно.

В процессе оценки Оценщиком использовались следующие методы оценки:

1. Метод сравнения продаж (в рамках Сравнительного подхода);
2. Метод прямой капитализации (в рамках Доходного подхода);

Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке:

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	2	3	4	5
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	Не применялся (мотивированный отказ)	347 765	379 350

Оценка рыночной стоимости объекта оценки осуществляется в соответствии с общими принципами оценки объекта оценки, установленными законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.

В условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является стоимость, определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Установленная в указанном порядке стоимость объекта оценки признана рекомендуемой для целей оценки.

### 1.4 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Отдельные части настоящего отчета об оценке не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным его текстом, принимая во внимание все содержащиеся в нем ограничения и допущения.

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Описание оцениваемых объектов, источники информации и методы анализа приведены в соответствующих разделах отчета. В состав отчета включены гарантии нашей объективности, а также ограничительные условия и сделанные допущения.

При оценке Оценщик исходил из положения, что объект не заложен и не обременен долговыми обязательствами. Имеющиеся ограничения прав описаны в соответствующих разделах отчета.

Проведенные нами исследования и анализ позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость объекта оценки, с учетом округления, составляет на **13.04.2012г:**

№	Наименование	Стоимость без НДС, руб.	Сумма НДС 18%, руб.	Рыночная стоимость с НДС 18%, руб.
1	2	3	4	5
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	305 084,75	54 915,25	<b>360 000,00</b> (Триста шестьдесят тысяч рублей)

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без учета НДС (пп.12 п.2 ст146 Налогового кодекса РФ (часть вторая).№ 117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями) и с учетом НДС.<sup>6</sup>

**Директор ООО**

**"Оценочно-Консультативный Центр"**

Специалист-оценщик

(Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921,  
регистрационный № 083, 24 марта 2006 года )

**А.Н. Пленкин**  
**20.04.2012 г.**

---

<sup>6</sup> На основании задания на оценку (см.Приложение)

**РАЗДЕЛ 2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ**

<b>Объект оценки:</b>	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016
<b>Имущественные права на объект оценки:<sup>7</sup></b>	<b>Собственность Муниципального образования «Город Киров».</b> Согласно ст.209 «Содержание права собственности» ГК РФ, «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом».
<b>Основание включения в реестр муниципальной собственности:<sup>8</sup></b>	Постановления ВС РФ от 27 декабря 1991 г. N 3020-1 «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» (Объекты государственной собственности, независимо от того, на чем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).
<b>Наименование правообладателя:</b>	Муниципальное образование «Город Киров»
<b>Цель и задачи оценки:<sup>7</sup></b>	Определение рыночной стоимости объектов оценки для отчуждения на основании договора купли-продажи без проведения торгов.
<b>Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения:<sup>7</sup></b>	Определение рыночной стоимости объектов муниципальной собственности, находящихся в аренде субъектов малого или среднего предпринимательства и подлежащие отчуждению на основании договора купли-продажи без проведения торгов.
<b>Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки</b>	Результаты оценки предполагается использовать Заказчиком оценки исключительно в соответствии с целями проведения оценки Объекта оценки, установленными Муниципальным контрактом на оказание услуг по оценке. Ограничения связанные с указанным использованием, не выявлены.
<b>Вид определяемой стоимости:</b>	Рыночная стоимость
<b>Используемые стандарты оценки:</b>	1. Федеральные стандарты оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, обязательные к применению при осуществлении оценочной деятельности. Утверждены приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007, № 256, № 255, № 254. 2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (СРО РОО-2010)
<b>Основание для проведения оценщиком оценки объекта оценки:</b>	Муниципальный контракт на оказание услуг по оценке № 515 от 12.04.2012г и задание на оценку, заключенный между Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности г. Кирова и ООО «Оценочно-Консультативный Центр».
<b>Балансовая стоимость:<sup>9</sup></b>	1. Помещение многофункционального назначения общей площадью 2058,8 кв.м – 8 762 444,00 руб. 2. Помещение в здании Дома Фото общей площадью 21,2 кв.м – 90 229,17 руб. <sup>10</sup>
<b>Остаточная стоимость:<sup>3</sup></b>	1. Помещение многофункционального назначения общей площадью 2058,8 кв.м – 0,00 руб. 2. Помещение в здании Дома Фото общей площадью 21,2 кв.м – 0,00 руб.
<b>Инвентаризационная стоимость, руб. (в ценах 2010г.)<sup>11</sup></b>	277 304,00 руб.
<b>Номер отчета:</b>	№ 12 04/12- 65/8 ОРС
<b>Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)</b>	13 апреля 2012г.
<b>Дата осмотра</b>	13 апреля 2012г.
<b>Дата составления отчета</b>	20 апреля 2012г.
<b>Срок проведения оценки:</b>	с 13 апреля 2012г. по 20 апреля 2012г.
<b>Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка:</b>	- Оценка основана на документах; предоставленных заказчиком, которые считаются достоверными. - Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без учета НДС (пп.12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ (часть вторая).№ 117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и

<sup>7</sup> Копия задания на оценку (см.Приложение)

<sup>8</sup> Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-585 (см.Приложение)

<sup>9</sup> Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-575 (см.Приложение)

<sup>10</sup> Балансовая стоимость получена расчетным путем

<sup>11</sup> Копия Технического паспорта на помещение в здании Дома Фото от 12.01.2012г.

	дополнениями) и с учетом НДС на основании задания на оценку предоставленного заказчиком. - В проведении оценки объекта оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику. Иные специалиста не привлекались.
--	--

### РАЗДЕЛ 3 ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСВИИ

Подписавший настоящий отчет Оценщик (ки) настоящим заявляет, что:

- утверждения и факты, содержащиеся в данном отчете, являются правильными и корректными;
- анализ, мнения и заключения соответствуют сделанным допущениям и ограничивающим условиям, являются личными, независимыми и профессиональными мнениями и заключениями;
- у оценщика не было текущего имущественного интереса и отсутствует будущий имущественный интерес в оцениваемом объекте, а также отсутствуют какие-либо дополнительные обязательства по отношению к какой-либо из сторон, связанных с оцениваемым объектом;
- оплата услуг оценщика не связана с определенной итоговой величиной стоимости объекта и также не связана с заранее предопределенной стоимостью;
- задание на оценку не основывалось на требованиях определения минимального, максимального, или заранее оговоренного результата
- анализ, мнения и выводы были получены, а Отчет составлен в полном соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ), Федеральными стандартами оценки: ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности, утвержденных приказом Минэкономразвития от 20 июля 2007, № 256, № 255, № 254, стандартам и правилам осуществления оценочной деятельности РОО (СРО РОО).
- Настоящая оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями норм Кодекса этики;
- оценщик имеет опыт оценки аналогичного имущества;
- оценщиком произведена персональная инспекция оцениваемого объекта (ов);
- ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

#### Оценщик

*(Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года)*

**А.Н. Пленкин**

### РАЗДЕЛ 4. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке	Проведено
2	Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки, фотографирование объекта оценки;	Проведено
4	Поиск и анализ рыночной информации, необходимой для оценки;	Проведено
5	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится Объект оценки	Проведено
6	Анализ наиболее эффективного использования (НЭИ) Объекта оценки;	Проведено
7	Применение трех подходов к оценке Объекта оценки;	Проведено
8	Осуществление расчетов	Проведено
9	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки	Проведено
10	Составление и передача Заказчику Отчета об оценке	Проведено

## РАЗДЕЛ 5 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

### 5.2 Сведения о ЗАКАЗЧИКЕ

<b>ЗАКАЗЧИК:</b>	
<b>Организационно-правовая форма</b>	Муниципальное учреждение
<b>Полное наименование</b>	Управление (Комитет) по делам муниципальной собственности г.Кирова
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1034316546978 от 23.03.2003г
<b>Место нахождения и почтовый адрес:</b>	Россия, 610000, Кировская область, город Киров, улица Воровского, дом 39
<b>Телефон</b>	тел. 8 (8332) 204-398
<b>Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН)</b>	4348010693
<b>Код причины постановки на учет (КПП)</b>	434501001

### 5.2 Сведения об ОЦЕНЩИКЕ

Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки

В проведении оценки объекта (ов) оценки ни одно лицо, кроме оценщика, подписавшего настоящий отчет, не оказывало профессионального содействия оценщику.

### Сведения об ОЦЕНЩИКЕ (Оценщиках), работающем на основании трудового договора

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Местонахождения оценщика</b>	Россия, г.Киров, 610007, ул.Нагорная, д.6
<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации:</b>	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 15 апреля 2008г., регистрационный № 004281 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@sroroo.ru - секретариат orgotdel@sroroo.ru - организационный отдел law@sroroo.ru - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921, регистрационный № 083, 24 марта 2006 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	1. Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 96925/776/00002/1 от 12 января 2012г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 13.01.2013г.г.Киров, ул.Московская д.25 Страховая сумма – 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) 2. Полис Обязательного страхования ответственности оценщика № 2181 от 18.08.2011г., выданный ОСАО «Ингосстрах», сроком действия по 31.12.2012г. г.Москва, ул.Пятницкая д.12, стр.2. Страховая сумма – 300 000,00 (триста тысяч рублей)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	7 лет
<b>Организационно правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Полное наименование юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	Общество с ограниченной ответственностью «Оценочно-Консультативный Центр»
<b>Место нахождения и почтовый адрес:</b>	Россия, г.Киров, 610007, ул.Нагорная, д.6, т. 8 (8332) 78-78-48, 78-64-94



<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН юридического лица с которым оценщик заключил трудовой договор:</b>	ОГРН № 1064345091030 от 10.04.2006г.
<b>Начало хозяйственной деятельности</b>	10.04.2006г.
<b>Место нахождения юридического лица:</b>	Россия, г.Киров, 610007, ул.Нагорная, д.6, т.8 (8332) 78-78-48, 78-64-94, т/ф 56-54-03
<b>Идентификационный номер налогоплательщика:</b>	ИНН 4345131989
<b>Директор:</b>	Пленкин Андрей Николаевич
<b>Сведения о страховании ответственности:</b>	Страховой полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности № 96915/776/00009/1 от 10 октября 2011г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 12.10.2012г. г.Киров, ул.Московская д.25

Выполняя требование статьи 15.1 №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» ООО «Оценочно-Консультативный Центр» имеет в штате 2-х лиц, являющихся членами Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков».

#### **ОЦЕНЩИК (второй штатный сотрудник)**

<b>Фамилия, имя, отчество оценщика</b>	Пленкина Ирина Николаевна
<b>Местонахождения оценщика</b>	Россия, г.Киров, 610007, ул.Нагорная, д.6
<b>Сведения о членстве оценщика в саморегулируемой организации оценщиков:</b>	Член СРО Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» (РОО), включенный в реестр членов РОО 24 марта 2008г., регистрационный № 004109 Местонахождение РОО: 105066, Москва, 1-й Басманный переулок, д.2А, офис 5 Телефоны: +7 (495) 662 7425 (многоканальный); E-mail: info@srogo.ru - секретариат orgotdel@srogo.ru - организационный отдел law@srogo.ru - юридический отдел
<b>Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности:</b>	1. Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 984175, регистрационный № 0052, 01 февраля 2008 года, НОУ ВПО «Московская финансово-промышленная академия» по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)». 2. Удостоверение о краткосрочном повышении квалификации от 30 июня 2011г.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности:</b>	1. Страховой полис Страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности № 96925/776/00002/2 от 12 января 2012г., выданный ОАО «АльфаСтрахование», сроком действия по 13.01.2013г.г.Киров, ул.Московская д.25 Страховая сумма – 3 000 000,00 (Три миллиона рублей) 2. Полис Обязательного страхования ответственности оценщика № 2182 от 18.08.2011г., выданный ОСАО «Ингосстрах», сроком действия по 31.12.2012г .г.Москва, ул.Пятницкая д.12, стр.2 Страховая сумма – 300 000,00 (триста тысяч рублей)
<b>Стаж работы в оценочной деятельности:</b>	4 года

## РАЗДЕЛ 6 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

### 6.1 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки

Данный отчет подготовлен с учетом следующих допущений и ограничивающих условий:

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

2. Отчет выполнен в соответствии с Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 № 135-ФЗ, стандартами оценки обязательными к применению.

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

4. Оценщик оставляет за собой право включать в состав приложения не все использованные документы, а лишь те, которые представляются Оценщику наиболее существенными для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика будут храниться копии всех существенных материалов, использованных при подготовке Отчета.

5. Информация, оценки и мнения, содержащиеся в данном отчете, получены из источников, считающихся надежными. Оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, предоставленной другими сторонами, поэтому для всех сведений указывается источник информации.

6. Предполагается, что данные о площадях и размерах объекта, основанные на представленной Заказчиком документации, являются достоверными.

7. Оценщик не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Он не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но ссылается на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на оцениваемое имущество.

8. Оценщик провел визуальную инспекцию объекта оценки и отметил в данном отчете все видимые важные ценообразующие факторы, которые могли быть замечены. Оценщик не несет ответственности за неточности оценки, которые могли быть следствием скрытых (необнаруженных при визуальном осмотре) и поэтому неучтенных дефектов. Таким образом, предполагается, что отсутствуют какие-либо скрытые дефекты, кроме обнаруженных, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.

9. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать Отчет, иначе, чем это предусмотрено договором на оказание услуг по оценке рыночной стоимости объекта оценки.

10. Сведения, полученные Оценщиком (ми) и содержащиеся в Отчете, считаются достоверными. Мы не принимаем на себя ответственности за достоверность предоставленной информации, ответственность за это несет Заказчик. В своих действиях мы поступали как независимые исполнители. Размер нашего вознаграждения, ни в какой степени не связан с нашими выводами о стоимости оцениваемых объектов. Мы исходили из того, что предоставленная нам со стороны Заказчика информация являлась точной и правдивой, и не проводили ее проверки.

11. Местоположение оцениваемых объектов, их особенности и состояние документировались на месте.

12. Мнение оценщика (ов) относительно стоимости объектов действительно только на дату оценки. Исполнитель не принимает на себя никакой ответственности за изменение социальных, экономических, физических факторов и изменения местного или федерального законодательства, которые могут произойти после этой даты, повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на стоимость объектов.

13. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно величины стоимости Объектов и не является гарантией того, что рассматриваемый объект будет выкуплен по указанной стоимости.

14. В отчете использовалась информация о событиях произошедших только до даты оценки, что удовлетворяет требованию п.19 ФСО №1: «Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки».

15. Итоговая величина стоимости Объектов является действительной исключительно на дату оценки, при этом она может быть признана рекомендуемой для целей оценки, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев. (п. ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки»)

16. Итоговая величина стоимости выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

17. Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без учета НДС (пп.12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ (часть вторая).№ 117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями) и с учетом НДС.<sup>12</sup>

18. Расчеты в рамках проведения оценки Объектов осуществлялись Специалистом с использованием программного продукта «Microsoft Excel». В расчетных таблицах и формулах,

<sup>12</sup> На основании задания на оценку (см.Приложение)

представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговое значение получено также при использовании округленных показателей.

## 6.2 Ограничения и пределы применения полученного результата оценки (в том числе специальные)

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

## РАЗДЕЛ 7 ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ

Для проведения работ по оценке Оценщиком использовались следующие группы данных:

- информация, которая содержится в документах, предоставленных Заказчиком оценки;
- информация, которая доступна из открытых источников.

Информация, которая содержится в документах, предоставленных Заказчиком, представлена ниже

в таблице.

№ п/п	Наименование	Источник получения данных
1	Макроэкономический и отраслевой анализ	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Министерство экономического развития и торговли РФ <a href="http://www.economy.gov.ru/">http://www.economy.gov.ru/</a></li> <li>- Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. <a href="http://www.gks.ru/catalog/default.asp">http://www.gks.ru/catalog/default.asp</a>,</li> <li>- Социально-экономическое положение Кировской области - <a href="http://kirovstat.kirov.ru">kirovstat.kirov.ru</a></li> <li>- Центральный банк РФ <a href="http://www.cbr.ru">http://www.cbr.ru</a></li> <li>- Информационный центр Госкомстата России <a href="http://www.info.gks.ru">http://www.info.gks.ru</a></li> <li>- Управление Федеральной службы Государственной регистрации кадастра и картографии по Кировской области. <a href="http://www.to43.rosreestr.ru/">http://www.to43.rosreestr.ru/</a></li> <li>- Обзор мировой экономики - <a href="http://www.ereport.ru/reviews/rev201202.htm">http://www.ereport.ru/reviews/rev201202.htm</a></li> <li>- <b>Экономическая ситуация в России</b> <a href="http://uisrussia.msu.ru">http://uisrussia.msu.ru</a>, (статья на сайте <a href="http://uisrussia.ru">http://uisrussia.ru</a></li> <li><a href="http://www.ereport.ru">http://www.ereport.ru</a></li> </ul>
2	Анализ рынка недвижимости и определение диапазона основных ценообразующих факторов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Основные сайты по рынку недвижимости РФ: Информационно-аналитическое агентство недвижимости «RWAY»); <a href="http://www.apartment.ru">http://www.apartment.ru</a> (недвижимость для всех),</li> <li>- информационные сайты: «Из рук в руки» <a href="http://www.irt.ru">http://www.irt.ru</a>; <a href="http://www.investorkirov.ru">www.investorkirov.ru</a>, <a href="http://www.dom43.ru">www.dom43.ru</a>, <a href="http://www.nppn.ru">www.nppn.ru</a>, <a href="http://www.kvartkirov.ru">www.kvartkirov.ru</a>, <a href="http://www.vestum.ru">www.vestum.ru</a>, <a href="http://www.aup.ru">www.aup.ru</a>, <a href="http://www.gorodkirov.ru">www.gorodkirov.ru</a>, <a href="http://rieltor43.com">rieltor43.com</a>, газеты «Народные страницы», «Из рук в руки» и др.</li> <li>- Информационный ресурс Администрации МО «Город Киров» <a href="http://www.admkirov.ru/">http://www.admkirov.ru/</a></li> <li>- индикаторы рынка земли <a href="http://land-in.ru">http://land-in.ru</a></li> <li>- Ставки рынка ГКО-ОФЗ на дату оценки - <a href="http://www.cbr.ru">www.cbr.ru</a></li> <li>- Ставка налога на имущество - гл. 30, ст. 380 Налогового кодекса РФ</li> <li>- Скидки на торг - <a href="http://www.appraiser.ru">www.appraiser.ru</a>; данные риэлторских агентств г. Кирова</li> </ul>
2	Анализ рынка недвижимости и определение диапазона основных ценообразующих факторов	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Размер и структура операционных расходов в процентах от валового дохода для коммерческой недвижимости - <a href="http://www.realestatezone.ru/?p=738">http://www.realestatezone.ru/?p=738</a></li> <li>- Нормативный срок службы объекта - Постановление Совмина СССР от 22.10.1990 N 1072 "О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР"; Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций состоящих на государственном бюджете Утверждены ЦСУ СССР, Министерством финансов СССР, Госпланом СССР, Госстроем СССР 28 февраля 1972 г. № 9.17.ИВ</li> </ul>

№ п/п	Наименование	Источник получения данных
3	<b>Оценка объектов недвижимости</b>	<p><b><u>Официальная законодательная и распорядительная литература:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. "Налоговый Кодекс Российской Федерации (часть вторая)" от 05.08.2000 N 117-ФЗ (принят ГД ФС РФ 19.07.2000) (ред. от 19.05.2010) (с изм. и доп., вступающими в силу с 04.06.2010)</li> <li>2. Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)"Гражданский кодекс Российской Федерации (часть первая)" от 30.11.1994 N 51-ФЗ (принят ГД ФС РФ 21.10.1994) (ред. от 27.12.2009, с изм. от 08.05.2010)</li> <li>3. СНиП 2.01.07-89 «Градостроительство. Планировка и застройка городских и сельских поселений». Москва. 1994.</li> <li>4. Постановление Совета Министров СССР от 22 октября 1990 года № 1072 «О единых нормах амортизационных отчислений на полное восстановление основных фондов народного хозяйства СССР».</li> <li>5. Сборник нормативных документов «О составе затрат и единых нормах амортизационных отчислений», Москва, Финансы и статистика, 1994.</li> <li>6. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01.</li> <li>7. ВСН 53-86(р). Правила оценки физического износа жилых зданий, Москва, Прейскурантиздат, 1988.</li> <li>8. «Средние нормативные сроки службы основных фондов учреждений и организаций, состоящих на государственном бюджете», Статистика, Москва, 1972.</li> </ol> <p><b><u>Учебно-методическая литература:</u></b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>9. Виноградов Дмитрий Викторович. "Экономика недвижимости», учебное пособие - Владим.гос.ун-т, 2007</li> <li>10. Оценка бизнеса: учебник / под ред. А.Г. Грязновой, М.А.Федотовой. - 2-е изд., перераб. и доп. - М.: Финансы и статистика, 2008. - 736 с.: ил.</li> <li>11. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». - СПб.: СПбГТУ, 1997. - 422 с. - ISBN 5-7422-0024-2</li> <li>12. Озеров Е.С. "Экономика и менеджмент недвижимости». Спб.: Издательство «МКС», 2003 - 422 с. - ISBN 5-901810-04-X</li> <li>13. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Сравнительный подход: учебное пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 212 с.</li> <li>14. Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов: учебно-методическое пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 253 с.</li> </ol>

Для проведения работ по оценке **Оценщиком** также использовались данные, информация о которых содержится в открытых и доступных источниках.

Все данные, которые используются в настоящем **Отчете** в расчетах или иным способом, сопровождаются ссылками на источник их получения в самом тексте **Отчета**. **Оценщик** счел возможным не приводить весь перечень использованных данных в этом разделе.

## РАЗДЕЛ 8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ

### 8.1 Информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки

Оценка рыночной стоимости объекта оценки проводилась в соответствии с действующими законодательными актами:

Федеральным Законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», № 135-ФЗ, (с изм., внесенными Федеральными законами от 18.07.2009 N 181-ФЗ, от 21.11.2011 N 327-ФЗ);

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

- Федеральным стандартом оценки №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №254;
- Федеральным стандартом оценки №2 «Цель оценки виды стоимости», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №255;
- Федеральным стандартом оценки №1 «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки», утвержденный приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007 №256;

При оценке выполнялись требования Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010), существующие принципы и методики проведения оценки, гармонизирующие с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Свод Стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества Оценщиков (РОО) предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации в других странах СНГ.

Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО (ССО РОО):

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
ССО РОО 1-01-2010	Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)
ССО РОО 1-02-2010	Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
ССО РОО 1-03-2010	Типы имущества
ССО РОО 2-01-2010	Рыночная стоимость как база оценки
ССО РОО 2-02-2010	Составление отчета об оценке
ССО РОО 2-05-2010	Оценка стоимости недвижимого имущества
ССО РОО 2-06-2010	Оценка стоимости интересов [прав] аренды
ССО РОО 2-10-2010	Оценка стоимости бизнеса
ССО РОО 2-13-2010	Анализ дисконтированного денежного потока (ДДП) для целей рыночных оценок и инвестиционных анализов

### 8.2 Обоснование использования стандартов стоимости при проведении оценки объекта оценки

В случае, если в нормативном правовом акте, содержащем требование обязательного проведения оценки какого-либо объекта оценки, либо в договоре об оценке объекта оценки (далее – договор) не определен конкретный вид стоимости объекта оценки, установлению подлежит рыночная стоимость данного объекта.

Применение Федеральных Стандартов Оценки (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3) обусловлено тем, что оценочная деятельность осуществляется на территории Российской Федерации.

Обязательность применения ССО РОО 2010 обусловлена тем, что Оценщик является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» и осуществляет свою деятельность на территории Российской Федерации. Указанные использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Оценка выполнена с учетом требований руководящих и методических документов по оценке недвижимого имущества.

### **8.3 Общие положения регулирующие права собственности и другие вещные права**

В соответствии с подразделом 3 части 1 Гражданского Кодекса РФ, к объектам гражданских прав относятся вещи, включая деньги и ценные бумаги, иное имущество, в том числе имущественные права; работы и услуги; информация; результаты интеллектуальной деятельности, в том числе исключительные права на них (интеллектуальная собственность); нематериальные блага. (ст.128 ГК РФ (часть 1)).

Оборотоспособность объектов гражданских прав определена ст. 129 ГК РФ, в соответствии с положениями которой объекты гражданских прав могут свободно отчуждаться или переходить от одного лица к другому в порядке универсального правопреемства (наследование, реорганизация юридического лица) либо иным способом, если они не изъяты из оборота или не ограничены в обороте.

Виды объектов гражданских прав, нахождение которых в обороте не допускается (объекты, изъятые из оборота), должны быть прямо указаны в законе. При этом земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.

В соответствии с положениями ГК РФ различают право собственности и другие вещные права.

#### **Право собственности**

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

**Таким образом, Понятие «собственность на имущество» включает в себя право владения - физическое обладание этим имуществом, право пользования - возможность использования имущества и получения дохода от этого использования и право распоряжения - возможность продать, обменять, подарить или иным образом распорядиться имуществом.**

#### **Другие вещные права**

Вещными правами наряду с правом собственности, в частности, являются:

- право пожизненного наследуемого владения земельным участком (статья 265 ГК РФ);
- право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком (статья 268 ГК РФ);
- сервитуты (статьи 274, 277 ГК РФ);
- право хозяйственного ведения имуществом (статья 294 ГК РФ) и право оперативного управления имуществом (статья 296 ГК РФ).

Вещные права на имущество могут принадлежать лицам, не являющимся собственниками этого имущества. При этом вещные права лица, не являющегося собственником, защищаются от их нарушения любым лицом в порядке, предусмотренном статьей ГК РФ.

#### **Приобретение права собственности**

Статья 218 ГК РФ предусматривает следующие основания приобретения права собственности:

1 Право собственности на новую вещь, изготовленную или созданную лицом для себя с соблюдением закона и иных правовых актов, приобретается этим лицом.

2 Право собственности на имущество, которое имеет собственника, может быть приобретено другим лицом на основании договора купли - продажи, мены, дарения или иной сделки об отчуждении этого имущества.

3 При этом в случае реорганизации юридического лица право собственности на принадлежавшее ему имущество переходит к юридическим лицам правопреемникам реорганизованного юридического лица.

Момент возникновения права собственности у приобретателя по договору определяется в соответствии со следующими положениями:

1. Право собственности у приобретателя вещи по договору возникает с момента ее передачи, если иное не предусмотрено законом или договором.

Передачей признается вручение вещи приобретателю, а равно сдача перевозчику для отправки приобретателю или сдача в организацию связи для пересылки приобретателю вещей, отчужденных без обязательства доставки.

Вещь считается врученной приобретателю с момента ее фактического поступления во владение приобретателя или указанного им лица.

Если к моменту заключения договора об отчуждении вещи она уже находится во владении приобретателя, вещь признается переданной ему с этого момента.

К передаче вещи приравнивается передача коносамента или иного товарораспорядительного документа на нее.

При этом в соответствии со статьями 163-164 ГК РФ, существует ряд сделок, в отношении которых действуют требования об их обязательном нотариальном удостоверении или государственной регистрации.

Так, нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе, а также в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась.

2. В случаях, когда отчуждение имущества подлежит государственной регистрации, право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации, если иное не установлено законом.

Государственной регистрации подлежат сделки с землей и другим недвижимым имуществом в случаях и в порядке, предусмотренных статьей 131 ГК РФ и законом о регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Важным моментом является то, что в соответствии со статьей 165 ГК РФ, несоблюдение нотариальной формы и требования о государственной регистрации сделки влечет ее недействительность. Такая сделка считается ничтожной.

### **Право аренды**

Статья 607. Объекты аренды. В аренду могут быть переданы земельные участки и другие обособленные природные объекты, предприятия и другие имущественные комплексы, здания, сооружения, оборудование, транспортные средства и другие вещи, которые не теряют своих натуральных свойств в процессе их использования (непотребляемые вещи).

В соответствии со ст. 608 ГК РФ Право сдачи имущества в аренду принадлежит его собственнику. Арендодателями могут быть также лица, управомоченные законом или собственником сдавать имущество в аренду.

### **8.4 Применяемые понятия и определения**

Определение рыночной стоимости приводится в Федеральном Законе от 29 июля 1998 года №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с последующими изменениями), Федеральном стандарте оценки №2. Как субъект гражданских правоотношений Оценщик придерживается требований Федерального Закона и Федеральных Стандартов оценки, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности.

**Рыночная стоимость объекта оценки** – наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда:

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

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

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

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

платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

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

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

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

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку. [1]

**Объект оценки** - объект гражданских прав, в отношении которого законодательством Российской Федерации установлена возможность его участия в гражданском обороте.

**Цена объекта оценки** - денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки.

**Стоимость объекта оценки** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

**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. Итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

**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.

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

**Дата оценки (дата проведения оценки, дата определения стоимости)** - дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное.

**Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цену, уплаченную покупателем за объект оценки.

**Наиболее эффективного использования объекта оценки** - использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей.

**Экспертиза отчета об оценке** - совокупность мероприятий по проверке соблюдения оценщиком при проведении оценки объекта оценки требований законодательства Российской Федерации об оценочной деятельности и договора об оценке, а также достаточности и достоверности используемой информации, обоснованности сделанных оценщиком допущений, использования или отказа от использования подходов к оценке, согласования (обобщения) результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним.

Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" дает такое определение рыночной стоимости объекта оценки:

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

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

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

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

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



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

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

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

Понятие **текущего ремонта**<sup>13</sup> связано с устранением физического износа в короткоживущих элементах.

Понятие **«модернизация»** связано с изменением морально устаревших короткоживущих и частично долгоживущих элементов (например, перегородок, входов).

**Капитальный ремонт** связан с заменой или усилением морально устаревших долгоживущих элементов (капитальный ремонт может протекать одновременно с текущим ремонтом и модернизацией).

**Реконструкция** связана с изменением объемно-планировочных решения здания (сооружения) путем капитальной перестройки.

---

<sup>13</sup> Яскевич Е.Е. Практика оценки недвижимости. Москва: Техносфера, 2011. — 504 с. (стр.56)

**РАЗДЕЛ 9. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ ССЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ**

**9.1 Перечень документов используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки**

<b>Документы, подтверждающие права собственности на объект недвижимого имущества:</b>	1	Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-585 (см.Приложение)
<b>Основание включения в реестр муниципальной собственности<sup>14</sup>:</b>	1	Постановления ВС РФ от 27 декабря 1991 г. N 3020-1 «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» (Объекты государственной собственности, независимо от того, на чем балансе они находятся, передаются в муниципальную собственность городов (кроме городов районного подчинения) и районов (кроме районов в городах).
<b>Дополнительные документы:</b>	1	Задание на оценку от 12.04.2012г.
	2	Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-585 (см.Приложение)
	3	Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-587 (см.Приложение)
	4	Копия Технического паспорта на помещение в здании Дома Фото от 12.01.2012г.
<b>Установление данных об обременении объекта:</b>		Существующие ограничения и обременения права не зарегистрированы

Указанные документы были подписаны и предоставлены уполномоченным на то лицом. Заместителем главы администрации, начальником управления (комитета) по делам муниципальной собственности А.В.Жаравиным.

**Анализ достаточности и достоверности предоставленных данных**

Согласно п.19 ФСО №1 Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используемой в отчете.

Информация, предоставленная Заказчиком считается достаточной в виду того, что использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки объектов оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки.

Согласно п.4 ФСО №3 применительно к данному отчету об оценке принцип достаточности раскрывается следующим образом:

отчет об оценке не содержит информацию, не использующуюся при проведении оценки при определении промежуточных и итоговых результатов оценки, 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);

отчет об оценке содержит в себе достаточную информацию об объектах оценки, их характеристиках, влияющих на его стоимость с точки зрения типичных субъектов рынка, а так же информацию о рынке являющейся существенной для оценки объекта применяемыми методами.

Исходные данные об объекте оценки для всех используемых подходов получены из представленной Заказчиком документации (подписанной уполномоченным лицом), перечень которой приведен в разделе 8.1 настоящего отчета, а копии представленной документации, согласно пункту 11 ФСО №3, приведены в Приложении к отчету об оценке.

Информация предоставленная заказчиком, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Исходя из успешного применения выбранных Оценщиком методов оценки, и опираясь на содержание пункта 19 ФСО №1 и пункта 11 ФСО №3, Оценщик считает собранную об объектах оценки информацию достаточной и достоверной.

<sup>14</sup> Копия выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова от 16.03.2012г. № 6-585 (см.Приложение)

## **9.2. Сведения об имущественных правах**

Объект недвижимости (помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016) является собственностью муниципального образования «Город Киров». 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.<sup>15</sup>

### **Право собственности**

В ст. 209 раскрыто содержание права собственности, в соответствии с которым собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом.

Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Владение, пользование и распоряжение землей и другими природными ресурсами в той мере, в какой их оборот допускается законом, осуществляются их собственником свободно, если это не наносит ущерба окружающей среде и не нарушает прав и законных интересов других лиц.

Собственник может передать свое имущество в доверительное управление другому лицу (доверительному управляющему). Передача имущества в доверительное управление не влечет перехода права собственности к доверительному управляющему, который обязан осуществлять управление имуществом в интересах собственника или указанного им третьего лица.

В соответствии со ст. 212 в Российской Федерации признаются частная, государственная, муниципальная и иные формы собственности. Права всех собственников защищаются равным образом.

Особенности приобретения и прекращения права собственности на имущество, владения, пользования и распоряжения им в зависимости от того, находится имущество в собственности гражданина или юридического лица, в собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования, могут устанавливаться лишь законом.

Статья 213 ГК РФ раскрывает сущность права собственности граждан и юридических лиц:

1. В собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.

2. Коммерческие и некоммерческие организации, кроме государственных и муниципальных предприятий, а также учреждений, финансируемых собственником, являются собственниками имущества, переданного им в качестве вкладов (взносов) их учредителями (участниками, членами), а также имущества, приобретенного этими юридическими лицами по иным основаниям.

**Таким образом, в настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объект недвижимого имущества (помещение в здании Дома Фото).**

## **9.3 Информация о наличии обременений**

В соответствии с Федеральным законом российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» «ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других)».

В соответствии с нормами Федерального закона Российской Федерации № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» наряду с государственной регистрацией вещных прав на недвижимое имущество подлежат государственной регистрации ограничения (обременения) прав на него, в том числе сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда. (ст.4 п.1). Государственная регистрация прав носит открытый характер. Орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, обязан предоставлять сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, о любом объекте недвижимости любому лицу, предъявившему удостоверение личности и заявление в письменной форме. Выписки из Единого государственного реестра прав, утвержденные в установленном порядке, должны содержать описание объекта недвижимости, зарегистрированные права на него, а также ограничения (обременения) прав, сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости (ст.7, п.1). В записях об ограничениях (обременениях) права указывается содержание ограничения (обременения), срок его

<sup>15</sup> Копия Выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова № 6-585 от 16.03.2012г.. (см.Приложение)

действия, лица, в пользу которых ограничиваются права, сумма выданного кредита для ипотеки (залога), сумма ренты при отчуждении недвижимого имущества, наименование документа, на основании которого возникает ограничение (обременение) права, время его действия, содержание сделок с отложенным исполнением, стороны по таким сделкам, сроки и условия исполнения обязательств по сделкам, цены сделок. (ст.12, п.6)

На дату оценки оценщику не предоставлена выписка из ЕГРП на недвижимое имущество и сделок с ним на объект оценки, следовательно, информации о зарегистрированных ограничениях прав отсутствует.

#### 9.4 Сведения о юридическом лице

Объекты недвижимости принадлежат на праве собственности муниципальному образованию «Город Киров». Юридический адрес: г. Киров, ул. Воровского, д. 39.

#### 9.5 Информация о текущем использовании объекта оценки

На дату осмотра объект оценки (помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016) находится в завершенном строительстве виде, в настоящее время используется в качестве административного (офисного) помещения.

#### 9.6 Описание земельного участка и анализ местонахождения объекта оценки

Объект оценки расположен по адресу: г. Киров, ул. Горького, д. 54.

**Таблица 9.6.1 - Описание земельного участка и анализ местонахождения**

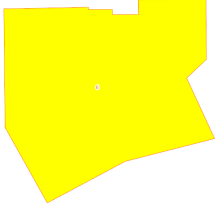
<b>Местоположение</b>	Кировская область, г. Киров, Ленинский район, ул. Горького, д. 54.
<b>Сведения об имущественных правах</b>	Нет данных
<b>Наименование собственника:</b>	Нет данных
<b>Объект права</b>	Земельный участок
<b>Кадастровый номер</b>	43:40:000409:006
<b>Площадь земельного участка, кв.м</b>	2 912 кв.м
<b>Категория земель</b>	<b>Земли поселений (населенных пунктов)</b> Землями населенных пунктов признаются земли, используемые и предназначенные для застройки и развития населенных пунктов. В состав земель населенных пунктов могут входить земельные участки, отнесенные в соответствии с градостроительными регламентами к следующим территориальным зонам: жилым; общественно-деловым; производственным; инженерных и транспортных инфраструктур; рекреационным; сельскохозяйственного использования; специального назначения; военных объектов; иным территориальным зонам.
<b>Разрешенное использование</b>	Многоцелевое использование
<b>Фактическое использование:</b>	Эксплуатация здания
<b>Форма участка</b>	 Неправильной формы
<b>Топография</b>	Рельеф с уклоном
<b>Состояние участка</b>	Застроенный земельный участок На указанном земельном участке располагается объект недвижимого имущества: здание нежилое 5 этажное (известное как «Дом Фото»)
<b>Обеспеченности инженерными сетями</b>	Есть: электричество, водопровод, отопление, канализация
<b>Неблагоприятные условия окружающей среды</b>	Специфические источники загрязнения отсутствуют.
<b>Транспортная доступность:</b>	Хорошая
<b>Состояние дорог</b>	Удовлетворительное, местами хорошее
<b>Установление данных об обременении объекта:</b>	Не установлены



Рисунок 9.6.3 – Расположение объекта недвижимости на фрагменте карты г. Кирова

Таблица 9.6.2- Описание месторасположения объекта оценки

Показатель	Описание или характеристика показателя
Населенный пункт	г. Киров
Административный район	Ленинский
Удаленность от центра	Удален от центра
Преобладающая застройка района	Жилые, общественные здания.
Транспортная доступность	Автомобиль, автобус, троллейбус
Обеспеченность общественным транспортом (субъективная оценка)	Хорошая
Расстояние до остановки	Менее 100 м
Близость к скоростным магистралям	Объект оценки располагается на крупной магистрали: улице Горького. В непосредственной близости – улица Комсомольская.
Объекты социальной инфраструктуры района в пределах пешей доступности (менее 1 км.)	Магазины, торговые центры «Арбат», «Лето», предприятия системы питания (кафе, закусочные), почтовое отделение связи, железнодорожный и авто вокзалы, телефонная станция, отдел милиции, школа, детский сад и т.д.
Обеспеченность объектами социальной инфраструктуры (субъективная оценка)	Хорошая
Экологическая обстановка района	Удовлетворительная
Объекты промышленной инфраструктуры микрорайона	Не выявлены
Состояние прилегающей территории (субъективная оценка)	Удовлетворительное
Дополнительная существенная информация	-

**Основные выводы:**

- Объект имеет достаточно хорошую транспортную доступность, как с точки зрения общественного транспорта, так и для владельцев автотранспорта.
- Объект находится в Ленинском административном районе города Кирова (общепринятое название района – «автовокзал»), обеспеченность района объектами социальной инфраструктуры хорошая.
- Район не имеет значительных отклонений от показателей экологической обстановки от средне районной.
- Функциональная зона вокруг объектов: жилые, общественные дома.

**9.7 Точное описание объекта оценки, информация о физических свойствах объекта оценки**  
**Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки.**

Количественные и качественные характеристики объекта оценки были получены на основании технического паспорта БТИ на помещение в здании Дома Фото по адресу: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54. Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016. Выдан Кировским филиалом ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное бюро технической инвентаризации» по состоянию на 12.01.2012г, а также на основании визуального осмотра.

**Таблица 9.7.1 - Базовые сведения об объекте недвижимости (здании) в котором расположено оцениваемое помещение**

Наименование здания	Нежилое здание по адресу г.Киров, ул.Горького д.54.
Материал стен	кирпич
Материал перекрытий	железобетонные, плиты
Материал перегородок	кирпич
Фундамент	сборный бетонный
Кровля	рулонная
Год постройки	1981
Этажность	5 этажей
Подземные этажи	нет данных
Коммуникации	электричество, отопление, вентиляция, канализация
Высота потолков, м	Различная
Отдельный вход	есть

**Таблица 9.7.2 Описание помещения (объекта оценки)**

Адрес объекта оценки	Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54
Кадастровый номер помещения	43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016
Общая площадь, м.	21,2
Основная площадь, м.	21,2
Вспомогательная площадь, м.	-
Высота помещения, м.	3,9
Этажность	4/5
Функциональное назначение	Административное
Использование	Используется по назначению (офис)
Количество кабинетов	1
Санузел	Нет (на этаже - присутствует)
Проемы оконные	ПВХ
Проемы дверные	Металлические
Полы	линолеум
Потолки (отделка)	побелка
Отделка	Обои, окраска
Отопление	центральное от ТЭЦ
Канализация	центральная, сброс в городскую сеть
Горячее водоснабжение	центральное
Водопровод	от городской сети
Вентиляция	да
Телефон	нет
Балансовая стоимость, руб.	нет данных
Остаточная стоимость, руб.	нет данных
Физический износ, %	24
Дата последней инвентаризации	12.01.2012 г.
Капитальный ремонт	нет
Данные об отсутствии или наличии перепланировки или переоборудования	перепланировка и переоборудование не производились

<b>Политические, административные и юридические</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- налоговая, финансовая политика;</li> <li>- предоставление разного рода льгот;</li> <li>- контроль землепользования, ставок арендной платы;</li> <li>- зонирование: запретительное, ограничительное или либеральное;</li> <li>- строительные нормы и правила: ограничительные или либеральные;</li> <li>- услуги муниципальных служб: дороги, благоустройство транспорт, школы, охрана здоровья и т.д.;</li> <li>- правовые нормы и правила</li> </ul>
---	--

Источник: [http://www.aup.ru/books/m94/3\\_3.htm](http://www.aup.ru/books/m94/3_3.htm)

**Каждый из факторов, входящий в группу, может формировать понижающую, повышающую, стабилизирующую тенденцию в темпах роста цен на объекты недвижимости.**

### Описание макроэкономических факторов

#### *Обзор мировой экономики - февраль 2012 года<sup>16</sup>*

Согласно предварительным данным, общие темпы роста экономик стран, входящих в Организацию экономического сотрудничества и развития (ОЭСР), в IV квартале 2011 года снизились до 0,1%, в то время как в предыдущем квартале рост исчислялся 0,6%. Об этом говорится в релизе организации.

ОЭСР отмечает, что статистику для полноты картины следует рассматривать через призму показателей отдельных стран, входящих в организацию. Так, рост ВВП США по итогам октября-декабря прошлого года составил 0,7% (во третьем квартале было 0,5%), в то же время ВВП Японии за отчетный период потерял 0,6% (в июле-сентябре был зафиксирован резкий рост на 1,7%). ВВП Еврозоны и ЕС сократились в последние три месяца прошлого года на 0,3% - впервые со второго квартала 2009 года. Следует отметить, что из 34 государств-членов ОЭСР отрицательная динамика роста ВВП в квартальном исчислении была зафиксирована в 11 странах - Австрии (-0,1%), Бельгии (-0,2%), Чехии (-0,3%), Эстонии (-0,8%), Германии (-0,2%), Италии (-0,7%), Великобритании (-0,2%), Японии (-0,6%), Голландии (-0,7%), Португалии (-1,3%), Испании (-0,3%). Позитивную динамику продемонстрировали: Франция (+0,2%), Венгрия (+0,3%), Израиль (+0,8%), Южная Корея и Мексика (+0,4%), Словакия (+0,9%), США (+0,7%). В остальных государствах рост экономик остался на уровне предыдущего квартала. В странах G7 ВВП в IV квартале 2011 года поднялся на 0,2%. В годовом исчислении рост ВВП в странах ОЭСР также замедлился: в IV квартале подъем относительно того же периода 2010 года составил 1,3% против 1,7% в III квартале. Отметим, что самые высокие показатели в годовом исчислении продемонстрировали: Эстония (+5,2%), Израиль (+3,9%), Мексика (+3,7%), Южная Корея (+3,4%), Словакия (+3,3%). В то же время, экономика Португалии сократилась в четвертом квартале на 2,6%, Японии - на 1%. Общий показатель группы G7 составил +1,0%. В целом по итогам 2011 года ВВП стран ОЭСР вырос на 1,8% по сравнению с повышением на 3,1% в 2010 году.

**Таблица 9.10.2 – Прогноз развития мировой экономики: темпы роста ВВП (%)<sup>17</sup>**

	2009	2010	2011 (прогноз)	2012 (прогноз)
Мировая экономика	-2,2	3,8	2,8	3,2
Страны с высоким уровнем дохода	-3,4	2,7	1,6	2,2
Развивающиеся страны	1,9	7,4	6,0	6,0
Российская Федерация	-7,8	4,0	4,0	3,8

Источник: оценки экспертов Всемирного банка.

ЕБРР, согласно новому прогнозу, ожидает увеличение ВВП РФ в 2013 году на 4,3%.

Нестабильная ситуация в еврозоне оказала негативное влияние на рынок капитала в России, коррекцию на фондовых рынках, а также на некоторое обесценение рубля по отношению к доллару и евро, отмечает ЕБРР.

Несмотря на то, что использование средств резервных фондов приостановлено и дефицит бюджета РФ ожидается в 2012 году меньше 3% ВВП, ЕБРР по-прежнему обеспокоен ростом цены на нефть, при которой бюджет сбалансирован. По мнению банка, в условиях колебания цен на сырьевые товары это может усилить волатильность экономики РФ и рубля.

В России и большинстве стран Центральной Азии продолжилось восстановление после глобальной кризиса. При этом рост экономик и инфляция в этом регионе, скорее всего, несколько замедлятся в 2012 году, отмечает ЕБРР. Восстановление экономик России и Казахстана было обусловлено ростом цен на нефть, а также применением значительных фискальных мер. Восстановление этих стран в свою очередь позитивно отразилось и на экономиках Киргизии, Таджикистана и Узбекистана.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> <http://www.ereport.ru/reviews/rev201202.htm>

<sup>17</sup> [http://uisrussia.msu.ru/docs/nov/worldbank/2011/26/RER26\\_RUS.pdf](http://uisrussia.msu.ru/docs/nov/worldbank/2011/26/RER26_RUS.pdf) (статья на сайте [http://uisrussia.msu.ru/docs/nov/worldbank/worldbank\\_index.htm](http://uisrussia.msu.ru/docs/nov/worldbank/worldbank_index.htm) Доклад об экономической ситуации в России #26 - сентябрь 2011 г.)

<sup>18</sup> <http://www.finmarket.ru/z/ews/news.asp?id=2697529>

### Экономическая ситуация в стране (России)<sup>19</sup>

По данным Минэкономразвития, ВВП России в январе 2012 года составил 3,9% к январю 2011 года, а со снятой сезонностью сократился в январе на 0,1% по сравнению с декабрем 2011 года. ВВП России в январе 2012 года снизился по сравнению с декабрем прошлого года на 0,1% с исключением сезонного фактора. Об этом говорится в мониторинге, подготовленном министерством экономического развития (МЭР) РФ.

"За этим снижением стояла отрицательная динамика строительства, торговли, сельского хозяйства на фоне значительного снижения инвестиционного спроса и отрицательной динамики реальных доходов населения. Основной положительный вклад в экономический рост в январе внесло промышленное производство, однако это не компенсировало падение по другим составляющим ВВП", - подчеркивается в документе.

По оценкам МЭР, основным позитивным моментом января стал продолжающийся рост промышленного производства, который за прошлый месяц с исключением сезонного и календарного факторов составил 1%. Этот рост был обеспечен ускорением роста обрабатывающих производств и возобновлением роста производства и распределения электроэнергии, газа и воды. Оба сектора выросли в январе на 1,2% по сравнению с декабрем 2011 года, при этом добыча полезных ископаемых выросла на 0,2%.

Как отмечается в мониторинге, в январе продолжился рост в производстве транспортных средств и оборудования, производстве прочих неметаллических минеральных продуктов. После декабрьского спада восстановился рост в производстве машин и оборудования, производстве кокса и нефтепродуктов, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности, производстве резиновых и пластмассовых изделий.

Четырехмесячный рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака сменился спадом в январе. Продолжилось падение производства в отраслях легкой промышленности и в производстве электрооборудования, электронного и оптического оборудования; после декабрьского роста спад отмечается в химическом производстве, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий, обработке древесины и производстве изделий из дерева.

В январе в отличие от промышленного производства в динамике инвестиционного спроса возобновились негативные тенденции. С исключением сезонного и календарного факторов инвестиции в основной капитал упали на 9,9%. Снижение инвестиционной активности во многом было обеспечено сокращением объемов работ по виду деятельности "Строительство" - на 5% по отношению к декабрю.

Потребительский спрос в январе показал отрицательную динамику впервые с сентября 2010 года. По сравнению с декабрем прошлого года с исключением фактора сезонности оборот розничной торговли упал на 0,6% на фоне негативной динамики реальных располагаемых доходов населения и реальной заработной платы, снижение которых в январе с исключением сезонного фактора по сравнению с декабрем составило 1,0% и 1,4% соответственно.

При этом, указывают в МЭР, на рынке труда сохраняется позитивная ситуация – уровень безработицы с исключением сезонности в январе составил 5,9% (в декабре – 6%). Отрицательный вклад в динамику ВВП внесло и сельское хозяйство, снизившись в январе по сравнению с декабрем на 3,4% (сезонность исключена).

Экспорт товаров в январе 2012 года, по оценке МЭР, составил \$41 млрд. (135,1% к январю 2011 года и 80,4% к декабрю 2011 года). Импорт товаров в январе текущего года, по оценке, составил \$20 млрд. (122,4% к январю 2011 года и 65,5% к декабрю 2011 года). Положительное сальдо торгового баланса в январе 2012 года увеличилось по сравнению с январем прошлого года, по оценке, на 49,9% и составило \$21 млрд.

Инфляция в январе 2012 года составила 0,5% (год назад – 2,4%). "В январе постепенно усиливается рост цен на продукты питания вследствие сезонного фактора. Рост цен на плодоовощную продукцию умеренный. Продолжился рост цен на большинство продуктов: мясо, птицу, рыбу, молоко и молочную продукцию. Продолжился умеренный рост цен на непродовольственные товары. Рост цен на рыночные услуги в январе текущего года ниже, чем в январе прошлого года", — говорится в мониторинге.

При этом Минэкономразвития оценивает январский рост промпроизводства со снятой сезонностью в 1%, тогда как по данным Росстата рост составил всего 0,4%. Такая разница связана с лучшей, по мнению специалистов министерства, динамикой в обрабатывающих отраслях, где производство увеличилось на 1,2%, а также в распределении электроэнергии, газа и воды - тоже на 1,2%. При этом произошло некоторое снижение объема розничной торговли - на 0,6%, а инвестиции со снятой сезонностью продемонстрировали падение на 9,9%.

Рост ВВП России по итогам 2012 года может быть ниже официального прогноза в 3,7%, сообщил замглавы Минэкономразвития Андрей Клепач. "В прогнозе у нас 3,7%, а может быть даже несколько ниже, учитывая, что база 2011 года повысилась", - сказал Клепач. При этом Клепач не стал комментировать, насколько показатель в текущем году может быть ниже прогноза. Рост российской экономики в 2011 году составил 4,3% против последнего официального прогноза 4,2%.

Минэкономразвития, резюмировала госпожа Набиуллина, пока сохраняет прогноз по росту ВВП в 2012 году на 3,9%. Отметим, что Международный валютный фонд (МВФ) в январе понизил прогноз по

<sup>19</sup> <http://www.ereport.ru/reviews/rev201112.htm>



росту экономики России в 2012 году с 4,1% до 3,3%, а на 2013 - с 4% до 3,5%. Международное рейтинговое агентство Standard & Poog`s ожидает, что в 2012 году экономика страны увеличится на 3,5%.

Бюджетные риски повысились в условиях растущего давления на увеличение расходов и риска снижения нефтяных цен. При том, что существуют значительные различия в процессах восстановления рисков труда в российских регионах, относительно небольшие регионы с большей долей малых и средних предприятий, более благоприятным инвестиционным климатом, большим объемом прямых иностранных инвестиций и более развитым финансовым сектором, как правило демонстрируют более уверенное восстановление экономики после кризиса.

**Таблица 9.10.3 – Прогноз роста ВВП (%)<sup>20</sup>**

	2007	2008	2009	2010	2011	2012 прогноз	2013 прогноз
Мировая экономика	4.0	1.5	-2.3	4.2	2.7	2.5	3.1
Страны с высоким уровнем дохода	2.7	0.2	-3.9	3.1	1.6	1.4	2.0
Развивающиеся страны	8.7	5.9	2.7	7.6	6.0	5.4	6.0
Россия	7.4	3.9	-7.8	4.3	4.3	3.5	3.9

Источник: прогнозы сотрудников Всемирного банка

**Таблица 9.10.4 - Основные экономические показатели в соответствии с базовым прогнозом**

	2011	2012 прогноз	2013 прогноз
Темпы роста ВВП, %	4.3	3.5	3.9
Баланс консолидированного бюджета, % ВВП	1.6	-1.3	-0.9
Счет текущих операций (млрд. долл. США)	101	53.8	25.0
<i>% ВВП</i>	5.5	2.7	1.1
Счет операций с капиталом и финансовыми инструментами (млрд. долл. США)	-75.3	-48.9	-21.6
<i>% ВВП</i>	-4.1	-2.4	-1.0
Справка: прогноз цен на нефть (\$/баррель)	104	98.2	97.1

Источник: прогнозы сотрудников Всемирного банка

В нашем базовом сценарии профицит счета текущих операций и дефицит счета операций с капиталом уменьшаются, а государственный бюджет становится дефицитным. Прогноз платежного баланса остается весьма оптимистичным, даже несмотря на сохраняющуюся волатильность потоков капитала.

В целом состояние Российской экономики имеет умеренные темпы.

#### **Присоединение к ВТО – большие возможности для экономического развития**

После 18 лет переговоров Россия успешно согласовала условия своего присоединения к Всемирной торговой организации. По нашим оценкам, преимущества от вступления в ВТО для России будут весьма значительными. В среднесрочной перспективе выгоды от присоединения составят около 3% ВВП в год, при этом дополнительный рост заработных плат составит 4-5%, а более чем 99% домохозяйств получат дополнительный доход. В долгосрочной перспективе ежегодные выгоды от присоединения к ВТО могут составить около 11% ВВП при дополнительном росте заработных плат примерно на 13-17%.

Что касается предельных тарифов, то в соответствии с принятыми Россией обязательствами средний невзвешенный (предельный) тариф в рамках режима наибольшего благоприятствования (РНБ) должен составить после выполнения всех обязательств 8,2%.

При этом средний невзвешенный применяемый тариф РНБ составит всего 7,6%, поскольку по многим позициям таможенного тарифа применяемые ставки пошлин будут ниже предельного уровня, требуемого в соответствии с обязательствами России перед ВТО. Этот уровень сопоставим со средним невзвешенным применяемым тарифом РНБ в России, который в 2011 году составил 11%. Несмотря на снижение пошлин, в большинстве отраслей повысится рентабельность и конкурентоспособность в результате сокращения затрат на ресурсы (особенно ресурсы для оказания услуг) и повышения цен на экспортную продукцию. В отношении секторов, где могут высвободиться работники, правительство должно принять надлежащие меры, направленные на оказание помощи высвобождаемым работникам в адаптации к новым условиям путем предоставления ресурсов для переподготовки или переезда к новому месту работы с более высокой зарплатой. Этот путь более предпочтителен, чем субсидирование отраслей с сокращающимся производством и оттягивание

<sup>20</sup> <http://www.logistics-forum.ru/novosti/111.pdf>

адаптации к условиям более производительной экономики. Для того чтобы достичь быстрых темпов экономического роста будет важно использовать преимущества и выгоды, которые Россия получит в результате вступления в ВТО, для дальнейших реформ по улучшению инвестиционного климата, а также деловой и регулятивной среды. Диверсификация и модернизация экономики, а также экономический рост выиграют в том случае, если присоединение России к ВТО будет сопровождаться улучшением делового климата для всех компаний, как российских, так и зарубежных.

16 декабря 2011 г. в рамках Министерской конференции ВТО в Женеве Всемирная торговая организация (ВТО) официально приняла предложение России и пригласила Россию присоединиться к ВТО. До середины июля 2012 г.<sup>3</sup> Россия должна ратифицировать документы о присоединении, и через 30 дней после уведомления ВТО о завершении процедуры ратификации она станет членом ВТО. Российская Федерация, Черногория и Самоа станут соответственно 155-м, 156-м и 157-м членами ВТО, если законодательные органы этих стран ратифицируют пакеты соглашений о присоединении. Растянувшийся более чем на 18 лет, процесс присоединения России к ВТО стал самым длительным, а Рабочая группа по присоединению России к ВТО самой многочисленной в истории организации. Объем торговли между членами ВТО составляет 97% от мирового торгового оборота, включая более 94% от объема торговли продовольственными товарами в последние годы. Россия вне всяких сомнений является самой крупной экономикой мира, не входящей в состав ВТО.

## РАЗДЕЛ 10 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

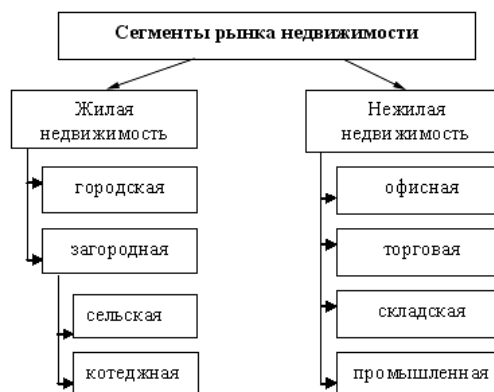
### 10.1 Общие сведения о рынке недвижимости

Рынок недвижимости имеет разветвленную структуру и его можно дифференцировать по различным признакам. В общем виде можно использовать классификацию, представленную в таблице ниже

Таблица 10.1.1 - Классификация рынков недвижимости<sup>23</sup>

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

Ниже представлена структуризация рынка недвижимости или так называемые его сегменты



<http://inforealty.com.ua/showarticle/4.html>

**Рынок нежилой недвижимости** составляет меньший процент, чем рынок жилой недвижимости. По сравнению с жилой, он более привлекательный для инвесторов, так как имеет более высокую стоимость. Нежилая недвижимость разделяется на офисные, торговые, складские и промышленные помещения.

**Офисная недвижимость** может быть как нежилой так и жилой. Жилые квартирно-офисные варианты пользуются спросом мелких компаний, которые только начинают работать на рынке. Так как предложение нежилых офисов маленькое и стоимость его очень велика для начинающей фирмы. Зачастую нежилые офисы сдают в аренду в связи с ее большой стоимостью. Больше всего пользуются спросом бизнес-центры, которые размещаются в центре города, также административные здания, здания государственных и коммунальных структур.

**Складская недвижимость** является очень востребованной на рынке товаров. Спросом пользуются склады на первом этаже или в подвале с лифтом, отапливаемые или не отапливаемые, в зависимости от хранения товаров, с удобным подъездом грузовых машин, с рампой. Также используются под склады большие ангары, гаражи. Существуют также специализированные склады, построенные специально для определенной группы товаров, с требуемыми нормами. Конечно же, такие склады являются идеальными для заказчика, так как, соответствует всем требованиям.

<sup>23</sup> По данным сайта [http://www.aup.ru/books/m94/2\\_1.htm](http://www.aup.ru/books/m94/2_1.htm)

**Промышленная недвижимость** включает в себя заводы, цехи, комбинаты и другие производственные помещения. В идеале промышленная зона таких объектов недвижимости должна находиться за чертой города. В отличие от выше упомянутых сегментов нежилой недвижимости такого большого спроса на промышленную недвижимость нету, как и нету большого предложения.

На рынке нежилой (коммерческой) недвижимости товаром является право собственности государственных, муниципальных и частных объектов нежилого фонда - зданий и помещений с различным функциональным назначением:

1. **Офисная недвижимость** (офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-офисного назначения; офис продаж; представительство, конференц-зал; банк и т.д.);

2. **Торговая недвижимость** (торговая точка (киоск), магазин, супермаркет, гипермаркет, павильон и др.);

3. **Недвижимость общественного питания** (рестораны, кафе, бары, столовые и пр.);

4. **Недвижимость индустрии сервиса** (пункт быстрого обслуживания: салон красоты; обменный пункт; парикмахерская, фитнес-центр; Интернет-кафе и пр.);

5. **Производственная недвижимость** (заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения; технопарки; автозаправки; гаражи и авторемонтное производство);

6. **Склады** (складские помещения, здания, комплексы);

**Нежилые помещения свободного** (неопределенного, многофункционального) назначения.

В рамках данного отчета под многофункциональными помещениями понимаются новые помещения, удовлетворяющие требованиям, предъявляемые к торговым и административным помещениям, а также жилые помещения, расположенные на первых этажах зданий, предлагающиеся под переделку.

7. **Недвижимость специального назначения** (недвижимость культурно-развлекательного назначения; недвижимость гостиничного назначения; недвижимость рекреационного назначения)

#### **Основные характеристики объектов коммерческой недвижимости:**

По словам исполнительного директора Вятской Инвестиционной Консалтинговой Палаты А. Ласточкина, «для торговых помещений необходимо наличие таких характеристик, как расположение на первом этаже, высота потолка не менее 3 метров, окна должны выходить на дорогу с высокой степенью проходимости пешеходов, желательна близость известного торгового центра и парковка». Основные параметры, которыми должны обладать помещения, принадлежащие к разным типам коммерческой недвижимости, можно посмотреть в таблице:

**Таблица 10.1.2 Основные характеристики объектов коммерческой недвижимости**

Тип помещения	Площадь, кв. м	Этаж	Высота потолка, м.	Парковка, удобный подъезд автотранспорта	Другие характеристики
Торговое	30-60		Примерно 3 метра	Парковка	Выход окон на дорогу с высокой пешеходной проходимостью
	или				Относительная близость торгового центра
	150-250				Отдельный вход
Офисное	70-120	1, 2 или цокольный	Стандартный	Парковка, удобный подъезд авто	Наличие телефона, ремонта
					Отдельный вход
Складское	150-600	1	4 метра	Удобный подъезд крупного автотранспорта	Отопление
					Авторампа
					Наличие офисов

#### **Факторы, влияющие на цены предложений и арендные ставки на рынке коммерческой недвижимости:**

##### **• Назначение объекта**

Основным моментом, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является назначение объекта (варианты его использования). Весь рынок коммерческой недвижимости делится на несколько сегментов: торговая, административная (офисная), производственно-складская и общественное питание.

Цена на объект недвижимости напрямую связана с его текущим использованием или вариантами возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на объекты торговли, далее следуют офисные помещения и по самым низким ценам за 1 кв.м. площади на рынке выставляются объекты производственно-складского назначения.

- **Местоположение**

Большую роль в стоимости играет местоположение. В целом в городе сейчас есть определенный баланс в плане котируемости районов. Это можно очень четко проследить по торговому сегменту. Цены в центральных районах отличаются (в большую сторону) от цен отдаленных районов г. Кирова.

- **Физические характеристики (площадь, техническое состояние и т.д.)**

**Площадь.** Исходя из анализа и мониторинга рынка стоимость 1 кв.м. напрямую зависит от площади объекта в целом. Прослеживается рост стоимости 1 кв.м. площади пропорционально уменьшению общей площади объекта.

**Техническое состояние.** Коммерческую недвижимость принято делить на три категории: с ремонтом, без ремонта и в состоянии непригодном к использованию.

**Т.О.** существует понимание, что помещения одного назначения, могут значительно различаться по стоимости, так как относятся к различным «весовым категориям», то есть, к разным классам.

На сегодняшний день в России существует несколько попыток разработки классификации объектов недвижимости различных секторов рынка недвижимости.

## **10.2 Обзор рынка коммерческой недвижимости г.Кирова**

### **Обзор рынка коммерческой недвижимости по итогам марта 2012 года**

Все объекты коммерческой недвижимости, представленные на рынке г. Кирова можно разделить на две группы. Недвижимость промышленного назначения Предназначена для организации массового выпуска разнообразной продукции. Как правило, она представляет собой различные перерабатывающие и производящие цеха, амбары, склады, участки земли промышленного и сельскохозяйственного назначения. Недвижимость коммерческого назначения. Эти квадратные метры служат для продажи товаров и услуг - различные магазины, офисы, ателье, гостиницы, кафе, клубы, парковки и другие нежилые здания.

Январь на рынке недвижимости редко оказывается знаковым месяцем. В этом году он не стал исключением – недвижимость сохраняет стабильность и в плане среднего уровня цен, и в плане установившихся тенденций. Впрочем, для большинства людей, намеренных продать или купить недвижимость, подобная стабильность только к лучшему.

Владельцы объектов коммерческой недвижимости, также привыкшие за последние годы к нарастающему спросу в сегменте аренды, ориентировались исключительно на рост ставок. В большинстве случаев собственники мало уделяли внимание состоянию и перспективам своих площадей, заботясь только о повышении дохода. Поэтому, когда действующие арендаторы активно стали переселяться на более дешевые площади и когда новые арендаторы не готовы были платить по прежним расценкам за изношенные объекты, владельцам пришлось подстраиваться под условия рынка и более гибко подходить к арендным ставкам. К концу 2009 года многие помещения были отремонтированы, пересмотрены условия договоров в пользу арендаторов, часть бремени по содержанию и коммунальному обслуживанию объекта владельцы брали на себя, лишь бы привлечь арендаторов. Наиболее подверженными кризису оказались офисные помещения, маленькие магазинчики и торговые центры микрорайонного значения.

Рынок купли-продажи тесно связан с рынком аренды коммерческой недвижимости, так как продажа и аренда коммерческой недвижимости фактически служат удовлетворению одних и тех же потребностей. В зависимости от ситуации на рынке потребители могут предпочитать покупку коммерческой недвижимости ее аренде и наоборот.

Поскольку оцениваемый объект недвижимости относится в торговой группе, то анализ цен предложений коммерческой недвижимости по районам Кировской области проводился именно по этой группе (категории недвижимости).

Даже в развитых рыночных экономиках не все приведенные виды и подвиды объектов недвижимости вовлечены в розничный оборот. В современной России сегодня можно говорить о сравнительно развитом в больших городах (Москва, Санкт-Петербург, Екатеринбург и др.) рынке коммерческой, в первую очередь - офисной и торговой недвижимости и развивающемся рынке промышленно-складской недвижимости

Таблица 10.2.1 - Информация о предложении объектов коммерческой недвижимости (группировка по ценообразующему фактору «Функциональное назначение объекта коммерческой недвижимости») за 1 кв. 2012г.<sup>24</sup>

Функциональное назначение	Количество объектов	Доля в общем объеме предложения
многофункциональное и свободное назначения	169	0,11
офис	395	0,26
торговля	301	0,20
склад	24	0,02
гараж	484	0,31
производство	164	0,11
<b>Итого</b>	<b>1537</b>	<b>1,00</b>

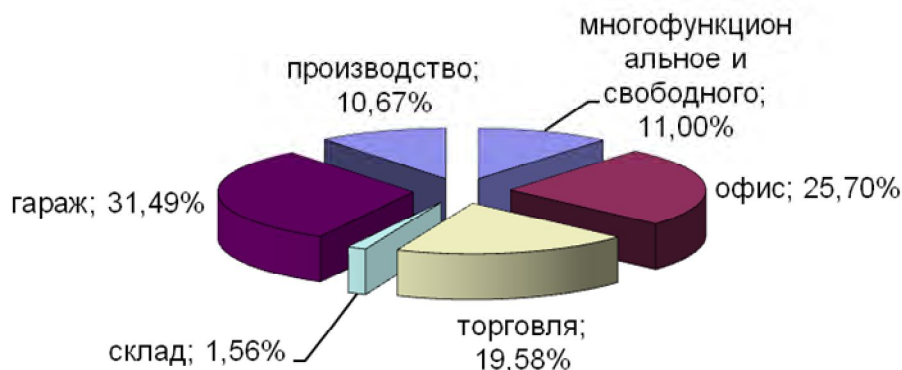


Рисунок 10.2.1 – Структура предложения объектов коммерческой недвижимости (группировка по ценообразующему фактору «Функциональное назначение объекта коммерческой недвижимости»)

В ходе анализа структуры предложения объектов коммерческой недвижимости в разрезе их функционального назначения, было выявлено следующее: наиболее представлены на рынке объекты офисной и торговой недвижимости – 19,58% и 25,70% от общего объема предложения, а также гаражи – 31,49%.

Наименее представлена недвижимость складского назначения 1,56 % от общего объема предложения соответственно.

Основными центральными улицами Киров, на которых располагаются наибольшее количество объектов коммерческого назначения являются:

ул.Ленина, Октябрьский проспект, ул.К.Маркса, ул.Большевиков, ул.Горького, ул.К.Либнехта, ул.Энгельса, ул.Воровского и др.

Основные торговые центры располагаются на улицах: Октябрьский проспект, ул.Воровского, ул.Блюхера.

#### Объекты административного (офисного) назначения<sup>25</sup>

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся **на центральных улицах** города с качеством внутренней отделки приближенной **к евро-стандарту** (класс В) составляет: от 45 000 до 90 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся **на центральных улицах** города с качеством внутренней отделки **эконом - класса** составляет: От 32 000 до 67 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу **на центральных улицах** города составила: 47 666 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся **на окраине города** с качеством внутренней отделки приближенной **к евро-стандарту** (класс В) составляет: от 49 000 до 53 000 руб. за 1 кв.м.

<sup>24</sup> По данным сайта <http://www.dom43.ru>

<sup>25</sup> экспертное исследование рынка недвижимости г.Киров ООО «РусБизнесПрайсИнформ» и опубликованное на сайте [http://www.rosrealt.ru/statya\\_nedvizhimost/226/](http://www.rosrealt.ru/statya_nedvizhimost/226/)

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся на **окраине города** с качеством внутренней отделки **эконом - класса** составляет:

от 18 100 до 38 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу на окраине города составила:

38 314 руб. за 1 кв.м.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на центральных улицах города** с качеством внутренней отделки приближенной **к евро-стандарту** (класс В) составляет:

от 520 до 600 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на центральных улицах города** с качеством внутренней отделки **эконом - класса** составляет:

от 350 до 500 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка на центральных улицах города составила:

482 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на окраине города** с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 200 до 300 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка на окраине города составила:

232 руб. за 1 кв.м. в месяц.

*Некоторые бизнес-центры города:*

«Карла Маркса, 187», «Молодой Гвардии, 46», «Октябрьский, 104», «Русь», «Орловский», «Прогресс».

#### **Объекты торгового назначения**

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся **на центральных улицах** города с качеством внутренней отделки приближенной **к евро-стандарту** (класс В) составляет:

от 53 000 до 115 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу на центральных улицах города составила:

54 706 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся **на окраине города** с качеством внутренней отделки **эконом - класса** составляет:

от 45000 до 55 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, располагающихся **на окраине города без внутренней отделки** составляет:

от 16 000 до 35 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу на окраине города составила:

34 454 за 1 кв.м.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на центральных улицах города** с качеством внутренней отделки приближенной **к евро-стандарту** (класс В) составляет:

от 500 до 700 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на центральных улицах города** с качеством внутренней отделки **эконом - класса** составляет:

от 350 до 600 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на окраине города** с качеством внутренней отделки приближенной **к евро-стандарту** (класс В) составляет:

от 350 до 650 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон **арендных ставок** для объектов, располагающихся **на окраине города** с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:

от 300 до 370 руб. за 1 кв.м. в месяц.

*Основные торговые центры города:*

«Глобус» (25 000 кв.м.), «Сити Центр» (8 000 кв.м.), «Hollywood» (3 000 кв.м.), «Атлант»(2 800 кв.м.), «Баско» (6 000 кв.м.), «Вятка-ЦУМ» (12 000 кв.м.), «Город Мастеров» (2 500 кв.м.), «Дом моды» (1 800 кв.м.), «Зенит» (5 000 кв.м.), «Кардаковский» (840 кв.м.), «Лепсе» (2 800 кв.м.), «МегаДом» (15 000 кв.м.), «Планета» (7 000 кв.м.), «Росинка» (13 000 кв.м.), «Фестиваль» (12 000 кв.м.).

### **Объекты производственно-складского назначения**

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, представляющих собой **отапливаемые** помещения, составляет:

от 8 000 до 35 000 руб. за 1 кв.м.

Диапазон цен предложений на продажу для объектов, представляющих собой **холодные** помещения, составляет:

от 3 000 до 11 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу составила:

15 650 руб. за 1 кв.м.

Диапазон **арендных** ставок для объектов, представляющих собой отапливаемые помещения, составляет:

от 70 до 200 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка составила:

138 руб. за 1 кв.м. в месяц.

### **Определение значений и диапазонов значений основных ценообразующих факторов, влияющих на стоимость недвижимости (объекта оценки):**

К основным ценообразующим факторам для недвижимости относят: 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 коммерческой недвижимости г. Кирова.

**1. Качество передаваемых прав.** 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.

**2. 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.

**3. - 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.

**4. - Условия рынка**

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

**Отличие цены предложения от цены сделки (фактор уторговывания).** Фактор уторговывания учитывает скидки в условиях рыночной торговли в процессе переговоров между продавцом и покупателем.

**Скидки на торг**

Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам, поэтому при расчете скидок на торг оценщиками часто используются цены предложений на сопоставимые объекты

На сайте [appraiser.ru](http://appraiser.ru) приведена статья автор – А.А.Марчук, в которой приведено исследование экспертного метода при определении скидки на торг. Исследование проводилось в 18 городах различных субъектов РФ, в состав которых вошел и г. Киров.

В результате данных исследований были выявлены рекомендуемые значения скидок на торг, представленные в таблице ниже.

**Таблица 10.2.4 – Рекомендуемые значения скидок на торг**

Численность населенного пункта, тыс.чел.	Жилая недвижимость	Коммерческая недвижимость	Промышленная и складская	Земельные участки
до 250	6	7	9	7
свыше 250 до 500	4	5	7	5
свыше 500	2	3	5	3



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

*Престижность района.*

**Центральная часть** города является центром деловой и культурной активности города, что обуславливает скопление значительного числа потенциальных покупателей магазинов и потребителей услуг организаций, что повышает доходность торговой и офисной недвижимости в центре. Часть этой дополнительной прибыли изымается собственниками недвижимости в виде более высоких ставок арендной платы. Складская недвижимость в центре – вспомогательная для торговой, и также высоко оценена.

**Юго-Западный район** является спальным районом Кирова с высокой плотностью населения, что обуславливает скопление потенциальных потребителей товаров повседневного спроса и высокие ставки аренды торгово-офисной и складской недвижимости.

**В заречной части** города преобладают промышленные зоны и зоны малоэтажной жилой застройки, зона расположена в непосредственной близости от транспортных потоков (Слободской тракт), поэтому по условной привязке «Заречье» в предложениях к аренде доминируют производственная и складская недвижимость, что и обуславливает низкие ставки арендной платы.

**Нововятский район** территориально обособлен от остального города, что обуславливает как низкий спрос, так и низкое предложение в аренду коммерческой недвижимости.<sup>26</sup>

*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

*Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения.* 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.

## **5. Физические характеристики:**

К которым можно отнести следующие подвиды факторов

*Использование или назначение объекта.* Основным моментом, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является назначение объекта (варианты его использования).

Весь рынок коммерческой недвижимости делится на несколько сегментов: торговая, административная (офисная), производственно-складская и объекты общественного питания.

Цена на объект недвижимости напрямую связана с его текущим использованием или вариантами возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на объекты торговли и общественного питания, далее следуют офисные помещения и по самым низким ценам за 1 кв.м. площади на рынке выставляются объекты производственно-складского назначения.

*Площадь объекта.*

Общая площадь объекта сказывается на величине удельного показателя стоимости его кв.м.

Поскольку, чем больше площадь, тем, соответственно, больше общая величина цены предложения, удельная величина стоимости квадратного метра снижается.

В каждом типе недвижимости можно выделить диапазоны площади, в которых цена находится примерно на одном уровне. Цены в пределах раздела находятся на одном уровне, изменения в цене квадратного метра происходят зачастую при выходе величины общей площади объекта за пределы определенного раздела. Ниже перечислены данные разделы общей площади для разных типов недвижимости:

В категориях «торговая недвижимость и объекты общественного питания» выделяются следующие так называемые разделы площади: до 100 кв.м., до 300 кв.м., до 500 кв.м., до 1000 кв.м., свыше 1000 кв.м., свыше 2000 кв.м.

В категории «офисная недвижимость» можно выделить следующие разделы: до 50 кв.м., до 100 кв.м., до 200 кв.м., до 500 кв.м., до 1000 кв.м., свыше 1000 кв.м.

В категории «производственно-складская недвижимость» существуют следующие разделы: до 300 кв.м., до 500 кв.м., до 1000 кв.м., до 2000 кв.м., до 3000 кв.м., до 5000 кв.м., до 10000 кв.м., свыше 10000 кв.м.

*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

<sup>26</sup> [http://www.gorodkirov.ru/article\\_view?a\\_id=18909](http://www.gorodkirov.ru/article_view?a_id=18909)

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

В г.Кирове коммерческую недвижимость условно можно поделить на три категории: с ремонтом, без ремонта и в состоянии непригодном к использованию.

С ремонтом - только в новостройках или полностью реконструированных зданиях и помещениях. Ремонт может быть выполнен в двух категориях - улучшенного качества и высококачественный ремонт. На стоимость также будут влиять наличие центральной системы вентиляции и кондиционирования воздуха, состояние инженерных коммуникаций.

Без ремонта - типичные здания советского учреждения или реконструированный заводской корпус. Последний капитальный ремонт в зданиях, как правило, велся в прошлом веке с использованием устаревающих материалов и технологий.

Состояние непригодное к использованию - здания с устаревшими инженерными коммуникациями, с деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте.

Самые высокие цены и арендные ставки наблюдаются закономерно у объектов с ремонтом, ниже - у объектов без ремонта. В состоянии непригодном к использованию объекты выставляются по минимальным ценам и арендным ставкам, иногда отдаются потенциальному покупателю практически даром, а потенциальному арендатору даже с таким условием - «без внесения арендной платы, но с условием того, что он восстановит этот объект и проведет в нем необходимые ремонтные работы».

Помещения с ремонтом также делятся на рынке на несколько типов («косметический» (типовой) ремонт, ремонт «улучшенного качества», «высококачественный» ремонт и «эксклюзивный» ремонт). По данным типам также наблюдаются отличия в ценах и арендных ставках. Помещения кафе и ресторанов чаще всего предлагаются к продаже с категорией ремонта - «высококачественный ремонт».

*Этажность.* Исходя из анализа рынка коммерческой недвижимости этаж (этажность) влияет на цену предложения и арендную ставку. На объекты, расположенные в подвальных этажах, цены предложения значительно ниже, чем на объекты на первых этажах и выше. Разница в стоимости может достигать и 50%. Однако, для объектов торговой недвижимости, особенно продовольственных магазинов, снижение стоимости подвальной части, при его хорошем состоянии, может быть незначительным.

Цокольные этажи также предлагаются по более низким ценам и ставкам. Однако, цокольный этаж, исходя из мониторинга рынка, бывает в разных вариантах: высокой цоколь (приравнивается к уровню первого этажа) и низкий цоколь (приравнивается к уровню подвала, зачастую такое помещение не имеет окон, как и подвал).

Также следует отметить, что существуют и менее значимые параметры, которые влияют на стоимость, но не на таком уровне, как перечисленные выше. К таким факторам можно отнести наличие парковки, дополнительного оборудования, конструктивные характеристики здания (строения / помещения), состав инженерных коммуникаций.

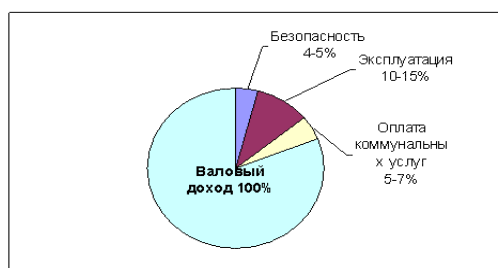
## 6. Экономические характеристики

*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.

## 7. Сервис и дополнительные элементы.

Т.е. Обеспечение связью и коммунальными услугами, наличие парковки, наличие и состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса (например сдачи торговых или офисных помещений с мебелью или оборудованием)

Размер и структура операционных расходов в процентах от валового дохода для коммерческой недвижимости выглядит следующим образом (источник <http://www.irn.ru/articles/6225.html>):



Объект оценки относится к объектам муниципальной собственности, анализ данных

Таблица 10.2.5 - Средние цены предложений по продаже и аренде муниципальной коммерческой недвижимости (различного назначения) в районах г.Кирова<sup>27</sup>

Функциональное назначение	Минимальная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м.		Максимальная стоимость 1 кв.м., руб./кв.м	
	Аренда	Продажа	Аренда	Продажа
Торговля	202,0	17 589,0	1000,0	48 046,34
Склад	70,0	4 233,4	200,0	22 334,53
Офис	104,0	16 455,16	350,0	37 375,3

10.2.6 - Стоимости продаваемого в рамках реализации Федерального закон № 159-ФЗ на 10.12.2010 имущества выражены следующим образом, руб. за 1 кв.м.<sup>28</sup>

	офисные	торговые	складские	производственные
Минимальная стоимость	8 404	15 043	7 625	14 484
Средняя стоимость	25 993	30 432	13 286	19 952
Максимальная стоимость	40 496	53 041	37 737	27 946

### Тенденции на рынке

#### *Коммерческая ипотека*

Это направление в кредитование нельзя назвать новым — ипотечные кредиты выдавались еще и в докризисный период. Однако и в то время, отличающееся большей экономической стабильностью, рынок коммерческой ипотеки находился в «зачаточном» состоянии, что было связано как с существенной разницей между платой за аренду и платой «по кредиту», так и малой выгодой и большими рисками для банков.

По этой же причине рассчитывать на получение ипотечного кредита на покупку коммерческой недвижимости могут рассчитывать только компании с идеальной репутацией, причем в банке, который обслуживает их довольно длительное время.

Впрочем, эксперты ожидают улучшения ситуации на рынке коммерческой ипотеки, не привязываясь к конкретным срокам.

#### *Лизинг недвижимости*

Все еще новое направление рынка недвижимости - для российского в целом и кировского, в частности, - которому еще предстоит развиваться.

**В настоящее время срок лизинга недвижимости составляет 3 года и гораздо реже — 5 лет.**

Статичность, наблюдаемая в этой области, объясняется во многом особенностями самого рынка недвижимости: выставляемые на продажу объекты, как правило, продаются с большой долей неучтенных наличных денег, а компании – продавцы недвижимости находятся на упрощенной системе налогообложения и не являются плательщиками НДС. Тем не менее, лизинг недвижимости может быть интересен многим владельцам бизнеса. Он позволяет вкладывать денежные средства с перспективой, а не тратить их на сиюминутное место под солнцем. Так как в итоге лизингополучатель будет иметь недвижимость в собственности.

#### *Недвижимость с молотка*

Речь об аукционах. Как правило, аукцион проводится в ходе приватизации государственного и муниципального имущества. Коммерческая недвижимость, находящаяся в частной собственности, становится объектом аукциона очень редко. Тем не менее, аукцион — довольно перспективный инструмент управления недвижимостью. Поэтому в будущем мы можем смело ожидать развитие и этого направления, причем в сторону увеличения доли продаж крупных объектов коммерческой недвижимости.

Аукционная продажа недвижимости имеет свои преимущества. Прежде всего, она позволяет выявить реальный спрос на объект в ходе подготовки аукциона, сделать процедуру продажи недвижимости максимально быстрой, сократить возможные издержки при продаже и, безусловно, гарантии и грамотное оформление всех документов.

#### *Доверительное управление*

Еще одна новая тенденция, появившаяся на рынке коммерческой недвижимости. Суть ее сводится к следующему: управление недвижимостью всегда сопряжено со множеством трудностей, которые необходимо решать — поиск порядочных и платежеспособных арендаторов, своевременное поступление

<sup>27</sup> Данные получены при анализе разделов «График проведения аукционов на право заключения договоров аренды», «Результаты реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ», размещенных на сайте <http://www.admkirov.ru>,

<sup>28</sup> Данные опубликованы на сайте <http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/business/>, раздел «Ход реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ»

платы, контроль за использованием помещения. Желая избежать хлопот, многие владельцы столичной недвижимости стали обращаться в специализированные компании, предлагающие услуги по доверительному управлению недвижимостью. Отношения между собственником и компанией строятся на основании Главы 53 «Доверительное управление имуществом» Гражданского кодекса РФ.

Осуществляя доверительное управление имуществом, доверительный управляющий вправе совершать в отношении этого имущества в соответствии с договором доверительного управления любые юридические и фактические действия в интересах выгодоприобретателя.

Также управляющие компании решают задачи повышения инвестиционной привлекательности объекта и снижения издержек эксплуатации, обеспечивают собственникам получение максимальной прибыли, а арендаторам - комфортное использование объекта. При этом управляющая компания получает примерно около 10% от полученного за год дохода от сдачи в аренду недвижимости.

По данным столичных риелторов, в Москве в доверительное управление попадает до 15-20% сдаваемых квартир, около 50% складских и логистических помещений и порядка 90% бизнес центров.

Для нашего города этот вид услуг новый: если доверительное управление финансами предлагается многими банками, то подобным услугам в области недвижимости еще предстоит завоевать рынок.

### Прогнозы на 2012 года

В коммерческой недвижимости намечается положительная динамика. Увеличивается спрос на торговые и офисные площади. Наибольшим спросом пользуются торговые площади от 20 до 50 кв.м., офисные площади от 10 до 25 кв.м. Отрабатываются заявки по открытию нового бизнеса федеральных и региональных представителей рынка общественного питания, торговых сетей и офисов финансовых и юридических корпораций. Внутренний рынок также возвращается к росту и ориентируется на увеличение коммерческих площадей и открытие новых точек.

К сожалению, земельный рынок не активен. Однако ожидается сезонное повышение спроса с апреля-мая текущего года. Предложения коттеджного строительства на сегодняшний день востребованы мало, хотя застройщики готовы сделать выгодные предложения для покупателей.

Источник: «Обзор рынка коммерческой и жилой недвижимости города Кирова. Прогнозы на 1 кв. 2012» ([www.investorkirov.ru](http://www.investorkirov.ru)), «Что ждет строительную отрасль в этом году?» ([www.dom43.ru](http://www.dom43.ru)).

### Выводы по анализу рынка/сегмента рынка, к которому относятся объекты оценки

№ п/п	Показатель	Единица измерения	Значения /диапазон значений показателя
1	Удельная цена продажи/предложения (для муниципального имущества) таб. 10.1.6, табл. 10.1.5	Руб./кв.м	8 404,0 – 40 496,0 <sup>29</sup>
2	Размер арендной платы за объект	Руб./кв.м/мес.	104,0 – 350,0
3	Средний срок экспозиции	дней	30 – 180
4	Динамика роста цен (повышение цены в ходе торгов)	%	Отчуждение производится на основании договора купли-продажи без проведения торгов
5	Прогноз изменения цен на 2012 г.	%	значительных изменений не предполагается
6	Скидка на торг	%	Скидка на торг не предусматривается

<sup>29</sup> Диапазон цен указан исходя из максимальных и минимальных значений (таблиц 10.1.6, табл. 10.1.5)

## РАЗДЕЛ 11 АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии со стандартами оценки перед определением рыночной стоимости объекта оценки, Оценщик обязан определить соответствие объекта его наилучшему использованию. При совпадении текущего и наилучшего использования дальнейшая оценка объекта производится в соответствии с его текущей функцией. В том случае, если при анализе будет выявлено несоответствие текущего использования наилучшему, дальнейшие расчеты необходимо провести с учетом наилучшего использования.

Понятие наилучшего использования, применяемое в настоящем Отчете, определяется, как вероятное и разрешенное законом использование объекта с наилучшей отдачей (причем неперенными являются условия физической возможности, должного обеспечения и финансовой оправданности такого рода действий), которое обеспечит самую высокую текущую стоимость на дату оценки.

Подразумевается, что определение наилучшего использования является результатом суждений Оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт.

Анализ наилучшего использования представляет собой предпосылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта и выполняется для участка земли как свободного и для участка земли с существующими улучшениями.

Для каждого объекта алгоритм анализа наилучшего использования состоит из пяти этапов.

**Этап 1.** Составляется максимально полный перечень функций, которые могут быть реализованы на базе исследуемого объекта, когда разрешены любые предложения, но реализуемые на участке с имеющимися характеристиками и в существующем окружении.

**Этап 2.** Из составленного перечня исключаются те функции, реализация которых - по данным анализа - может встретить непреодолимые препятствия вследствие **законодательных и нормативно-правовых ограничений**, в том числе ограничений, установленных:

- правилами зонирования;
- требованиями, предусмотренными Строительными нормами и правилами (СНиП);
- нормативными актами об охране здоровья населения, окружающей среды и памятников, а также по потреблению ресурсов;
- наличие сервитутов и других ограничений прав собственности на объект;
- местные правила финансирования застройщиком развития инфраструктуры или передачи муниципалитету части помещений в созданном объекте;
- возможная реакция местных жителей на реализацию рассматриваемой функции.

**Этап 3.** Изучение возможностей **физической осуществимости** функций, остающихся в перечне после процедур этапа 2. На данном этапе из перечня исключаются функции, осуществление которых невозможно из-за недостаточно высокого качества земельного участка:

- сложный рельеф участка;
- неудобная форма или слишком маленькие размеры участка;
- неприемлемая гидрологическая обстановка в грунте, затопляемые зоны;
- недостаточная несущая способность грунта и неудовлетворительные его дренажные свойства;
- отсутствие возможности присоединения к коммуникациям жизнеобеспечения объекта;
- ограничения, вызванные застройкой ближайшего окружения, например, визуальная или физическая доступность с любой стороны дорожного движения.

**Этап 4.** Изучение функции **экономической целесообразности**. Указанная функция достигается, если соотношение платежеспособного спроса и конкурентного предложения на локальном рынке недвижимости обеспечивает возврат капитала и доходы на капитал с нормой этого дохода, не ниже нормы отдачи для одного из надежных альтернативных проектов. На данном этапе также необходимо учитывать условия финансовой осуществимости функции, так как не каждый доходный проект в экономических условиях, характерных для момента оценки или приема объекта в управление, кредитруется банками или может быть обеспечен партнерским капиталом.

**Этап 5.** На данном этапе из экономически обоснованных и финансово осуществимых проектов выбираются несколько проектов с реализацией функций, использование которых принесет собственнику **максимальную доходность** и максимальную рыночную стоимость объекта (с учетом своих рисков и своих норм отдачи для каждого варианта). Именно один из этих последних проектов (наименее рискованный) и признается отвечающим принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта.

Таким образом, принцип наилучшего и наиболее эффективного использования позволяет оценить максимальную возможную величину земельной ренты от данного земельного участка независимо от того, застроен участок или нет и какое здание или сооружение на нем находится в момент оценки.

### **11.1 Анализ НЭИ земельного участка в качестве незастроенного**

Определение наиболее эффективного использования незастроенного земельного участка базируется на допущении, что он не имеет строений, либо может быть освобожден от строений в результате их сноса. В итоге определяют стоимость земельного участка на основе выбора возможных вариантов использования, обеспечивающих доходность недвижимости и подбора параметров объектов недвижимости в соответствии с конкретным назначением.

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

### **11.2 Анализ НЭИ застроенного земельного участка**

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

#### **Законодательная разрешенность**

Каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта аренды не выявлено. В настоящее время текущие улучшения не нарушают никаких имеющихся муниципальных и федеральных законодательных ограничений.

#### **Физическая возможность**

Размер, проектные характеристики и состояние имеющихся улучшений позволяют реализовать на базе объекта оценки следующие варианты: административное помещение.

#### **Экономическая целесообразность и финансовая осуществимость**

В соответствии с выбранными юридически и физически осуществимыми вариантами использования производим анализ экономической и финансовой осуществимости (т.е. максимальной доходности/стоимости объекта аренды).

Для этого определяют:

- потенциальную и эффективную доходность (определяется исходя из сложившейся ситуации на рынке аренды)
- чистый операционный доход (действительный валовой доход за минусом операционных расходов за год)

Таким образом, все виды использования, которые могут обеспечить положительный доход, рассматриваются как выполнимые в финансовом отношении. Идентификация видов использования, выполнимых в финансовом отношении, базируется на анализе спроса, предложения и местоположения. При этом различные варианты принятия решений о приобретении и развитии объекта сравниваются между собой по критериям максимальной выгодности проектов с точки зрения конечного результата, «приведенного» к дате принятия решения.

При этом выбирается вариант, при котором общая рыночная стоимость всего объекта (земельного участка с существующими улучшениями) окажется наибольшей.

**Максимальная продуктивность** – наибольшая стоимость объекта как такового. Т.е. рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

№	Наименование помещения	Критерии	Административно-офисные помещения	Торговые помещения	Производственно-складские помещения
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	1. Юридическая законность	да	нет, т.к. местоположение, конструктивно-планировочное решение помещения, состояние отделки не позволяет использовать его по данному назначению	нет, т.к. местоположение, конструктивно-планировочное решение помещения, состояние отделки не позволяет использовать его по данному назначению
		2. Физическая возможность	Да	нет, т.к. требует больших финансовых вложений (реконструкция, переоборудование, отделка и т.д.)	нет, т.к. требует больших финансовых вложений (реконструкция, переоборудование, отделка и т.д.)
		3. Финансовая осуществимость	Да	нет	нет
		4. Экономическая целесообразность	Да	нет	нет
		<b>Вывод о наиболее эффективном использовании</b>	Да	нет	нет

**Таким образом, на основе проведенного анализа выявлено, что наилучшим использованием для объектов оценки является использование в качестве административного.**

## РАЗДЕЛ 12 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ДОХОДНОГО, ЗАТРАТНОГО И СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА

### 12.1 Основные этапы проведения процесса оценки

п.13 раздела V. «Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов (ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке») гласит - «В отчете об оценке должно содержаться описание последовательности определения стоимости объекта оценки».

**Процесс оценки** — логически обоснованная и систематизированная процедура последовательного решения проблем с использованием известных подходов и методов оценки для вынесения окончательного суждения о стоимости.

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — определение цели оценки или, в более общем виде — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого стандарта (вида) стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Большое значение имеет также выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности. Этап также включает заключение с заказчиком договора об оценке.

На **втором этапе** процесса оценки составляется план оценки с избирательным применением в каждом конкретном случае известных методов и подходов, позволяющих избегать непродуктивных затрат и формулировать требования к необходимой информации. План оценки дает возможность оценить временные и качественные затраты на подготовку заключения о стоимости объекта и сфокусировать процесс поиска и анализа уместной в каждом конкретном случае информации. На втором этапе также производится установление количественных и качественных характеристик объекта оценки.

**Третий этап** в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта. Важность этого этапа очевидна, поскольку от качества и полноты собранной информации из доступных достоверных источников напрямую зависят результаты работы в целом. Особое внимание уделяется личной инспекции объекта оценки, подтверждению достоверности собранной информации, ее полезности и актуальности. Проводится анализ рынка, к которому относится объект оценки.

**Четвертый этап** в процессе оценки является основным с точки зрения методического обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке. В соответствии с п.20 Федерального Стандарта оценки №1 "Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО N 1)" от 20 июля 2007 № 256. 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. При выборе методов учитывается достаточность и достоверность общедоступной для использования того или иного метода информации. [1]

п.14 раздела V. «Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов» (ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке») – «В отчете об оценке должно содержаться **обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки** в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов».

Применение нескольких подходов к оценке, в свою очередь, опирается на выводы, полученные из анализа лучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта.

Понятие "**лучшего и наиболее эффективного использования**" означает разумное и возможное использование, при котором достигается максимальная стоимость объекта на дату оценки. При этом должны быть учтены факторы физического, юридического, финансового и экономического характера.

**Пятый этап** процесса оценки заключается в обобщении результатов, полученных при применении всех уместных подходов к оценке. В условиях несовершенного рынка используемые методы дают различные результаты, хотя и опираются на данные одного и того же рынка, собранные и проанализированные с трех позиций: сравнительной, затратной и доходной. Различия обусловлены целым рядом факторов, важнейшими из которых являются неравновесный характер спроса и предложения, неадекватная информированность сторон рыночных сделок и т.д.

Заключение об итоговой величине стоимости объекта оценки основано на всей совокупности имеющейся рыночной информации и может представлять собой не только единственным образом определенное значение стоимости, но и некоторые пределы оцененной стоимости или даже более сложные аналитические зависимости.

**Шестым этапом** является составление и передача заказчику объекта оценки заключения и отчета об оценке.



## 12.2 ВЫБОР ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки:

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

### **ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД (мотивированный отказ от применения подхода)**

Совокупность методов оценки стоимости объекта недвижимости, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта недвижимости, с учетом его износа.

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина определяет стоимость оцениваемого объекта.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение земельного участка (или его переоформление) и строительства на нем здания, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому зданию.

Применение затратного подхода к оценке недвижимости состоит из следующих этапов:

- оценка рыночной стоимости земельного участка;
- оценка восстановительной стоимости (стоимости замещения) улучшений, в том числе оценка величины предпринимательской прибыли;
- расчет выявленных видов износа (накопленный износ);
- расчет итоговой стоимости объекта оценки путем корректировки восстановительной стоимости на износ с последующим увеличением полученной величины на стоимость земельного участка.

Оценка восстановительной стоимости или стоимости замещения осуществляется:

- методом сравнительной единицы;
- методом поэлементного расчета (разбивки на компоненты);
- индексным способом оценки.

Затратный подход реализуется одним из двух методов:

1. **Метод капитализации издержек**
2. **Метод компенсации издержек.**

*Метод капитализации издержек* целесообразно использовать для расчета рыночной стоимости только что построенного объекта или объекта, бывшего в доходной эксплуатации не более 10 лет. При больших сроках функционирования объекта предпочтение отдается второму, широко используемому методу затратного подхода, обычно называемому (как и сам подход) затратным, но по сути своей предусматривающему определение стоимости объекта путем суммирования подлежащих компенсации (реальных и вмененных) издержек на приобретение земли и создание улучшений, с учетом прибыли предпринимателя и потерь стоимости, связанных с износом и устареванием.

*Метод компенсации издержек* предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования (права собственности или права заключения договора аренды) земельного участка как свободного и рыночной стоимости улучшений равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя (девелопера) — за вычетом потерь стоимости вследствие физического износа, функционального и внешнего устаревания — все на дату оценки:

$$C_{ЗП} = PC_{ЗУ} + C_{нов} * (1 - I_{нак}) + (1 + ПП)$$

Где,

- С<sub>ЗП</sub> – Ориентир стоимости объекта по затратному подходу;
- PC<sub>ЗУ</sub> – рыночная стоимость прав на земельный участок, руб.
- С<sub>нов</sub> – затраты на строительство нового объекта недвижимости, руб;
- I<sub>нак</sub> – суммарный накопленный износ и устаревания, %.
- ПП – прибыль предпринимателя, %.

***В соответствии с п.23 ФСО 1 «Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства».***

**Оценщики считают корректным отказаться от применения затратного подхода по причине:**

- Объектом оценки является встроенное нежилое помещение, а не здание в целом. Исходя из принципа замещения, строительство отдельно взятого помещения на приобретенном земельном участке физически и юридически невозможно.

- Невозможно точно определить затраты на воспроизводство, относящиеся к отдельным помещениям, т.к. сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, Оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности в вычислениях.

- Дальнейшее использование затратного подхода при согласовании результатов может привести к ошибочным результатам.

- Данные методы можно использовать только как ориентировочные (проверяющие) в отдельных (сложных) случаях.

**Следовательно, п.23 ФСО 1 не выполняется, что вынуждает оценщика отказаться от затратного подхода в данном отчете.**

### **Сравнительный подход**

Сравнительный подход основывается на предпосылке, что субъекты на рынке осуществляют сделки купли-продажи или аренды по аналогии, то есть, основываясь на информации о сходных сделках или предложениях. Исходной предпосылкой применения рыночного подхода к оценке недвижимости является наличие развитого рынка недвижимости.

В основе данного метода лежат следующие принципы оценки недвижимости:

*принцип спроса и предложения* (существует взаимосвязь между потребностью в объекте недвижимости и ограниченностью её предложения);

*принцип замещения* (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта недвижимости, имеющего аналогичную полезность.).

Предполагается, что благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем продается на рынке самый дешевый объект аналогичного качества и полезности. Процедура оценки основывается на сравнении оцениваемого объекта с сопоставимыми объектами недвижимости (объекты сравнения или объекты-аналоги), которые были недавно проданы, с внесением корректировок по параметрам, по которым объекты отличаются друг от друга.

При наличии достаточного количества достоверной информации о недавних сделках с подобными объектами, сравнительный подход позволяет получить результат, максимально близко отражающий отношение рынка к объекту.

Число элементов сравнения весьма велико, число их сочетаний – бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом.

При исследовании рынка сделок в качестве ценообразующих факторов (объектов сравнения) рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования. В сравнительном анализе сделок изучаются только те факторы, которыми объекты сравнения отличаются от объектов оценки и между собой. В процессе исследования выявляется исчерпывающий набор таких факторов и оценивается в денежных единицах изменение каждого фактора из этого набора.

Поскольку общее число ценообразующих факторов для любого объекта недвижимости весьма велико, в процессе исследования посредством анализа чувствительности исключаются из рассмотрения факторы, изменение которых оказывает пренебрежимо малое влияние на изменение цены сделки. Тем не менее, число факторов, влияние которых должно учитываться, оказывается значительным. Для упрощения процедур анализа оставшиеся факторы группируются и в этом случае в качестве элементов сравнения можно рассматривать упомянутые группы. В таблице приведен перечень таких групп, а также элементы сравнения из этих групп, рекомендуемые к использованию в анализе.

**Таблица 12.2.1 - Элементы сравнения, учитываемые при корректировке цен**

<i>Группа факторов</i>	<i>Элементы сравнения для сделок купли-продажи</i>
1. Качество прав	1.1. Обременение объекта договорами аренды 1.2. Сервитуты и общественные обременения 1.3. Качество права на земельный участок в составе объекта
2. Условия финансирования	2.1. Льготное кредитование продавцом покупателя 2.2. Платеж эквивалентом денежных средств
3. Особые условия	3.1. Наличие финансового давления на сделку 3.2. Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой 3.3. Обещание субсидий или льгот на развитие
4. Условия рынка	4.1. Изменение цен во времени 4.2. Отличие цены предложения от цены сделки
5. Местоположение	5.1. Престижность района 5.2. Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения

	5.3. Доступность объекта (транспортная и пешеходная) 5.4. Качество окружения (рекреация и экология)
6. Физические характеристики	6.1. Характеристики земельного участка 6.2. Размеры и материалы строений 6.3. Износ и потребность в ремонте строений 6.4. Состояние окружающей застройки
7. Экономические характеристики	7.1. Возможности ресурсосбережения 7.2. Соответствие объекта принципу ннэи
8. Сервис и дополнительные элементы	8.1. Обеспеченность связью и коммунальными услугами 8.2. Наличие парковки и (или) гаража 8.3. Состояние системы безопасности 8.4. Наличие оборудования для бизнеса

В рамках сравнительного подхода к оценке недвижимости можно выделить два метода:

- метод моделирования рыночного ценообразования;
- метод сравнительного анализа сделок.

**Метод моделирования рыночного ценообразования**, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей соответственно типа (9.2.1) или (9.2.2) путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

$$P^* = p_1 * \left( 1 + \sum_{j=1}^k a_j * X_j \right); \dots p_1 = p_{ej} * f_{ej}; \dots a_j = \frac{p_j}{p_{ej}}; \dots X_j = \frac{f_j}{f_{ej}} \quad (12.2.1)$$

или

$$P^* = p_p * \prod_{j=1}^k (a_j)^{X_j}; \dots p_p = p_{ej} * f_{ej}; \dots a_j = \frac{p_j}{p_{ej}}; \dots X_j = \frac{f_j}{f_{ej}} \quad (12.2.2)$$

Где

$P^*$  – рыночная стоимость (равновесная цена);

$f_j$  – элемент сравнения;

$f_j$  и  $f_{ej}$  – количественные характеристики j-го фактора сравнения соответственно для любого объекта сравнения и для некоторого специально подобранного «эталонного» объекта;

$p_j = P f_j / f_j$  – удельная характеристика ценности фактора единицы измерения, где  $P f_j$  – цена j-го фактора размером  $f_j$ .

Указанная зависимость предназначена для длительного использования в оценке множества объектов, что требует обеспечения корректировки этой зависимости во времени на основе мониторинга рынка недвижимости. При этом упомянутый набор ценообразующих факторов (элементов сравнения) включает в себя не только факторы, характеризующие сами объекты, но также и факторы, определяющие единую для всех объектов физическую, юридическую, экономическую и социальную среду их функционирования.

Техника **моделирования рыночного ценообразования** (квалиметрического моделирования) реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества).

**Метод сравнительного анализа сделок** опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки не только набором (как в методе моделирования рыночного ценообразования), но и величинами характеристик ценообразующих факторов. При этом объекты сравнения называются также объектами-аналогами и отбираются для анализа из числа объектов, имеющих функциональное назначение, аналогичное назначению объекта оценки и соответствующее принципу наилучшего и наиболее эффективного использования данного типа объектов недвижимости.

Метод сравнительного анализа сделок является наиболее широко применяемым способом оценки. Реализация метода сравнительного анализа сделок предполагает следующую последовательность этапов:

- анализ рыночной ситуации по объектам недвижимости рассматриваемого типа, региону и выбор информационного массива для реализации последующих этапов;

- определение единиц сравнения и показателей (элементов сравнения), существенно влияющих на стоимость рассматриваемого объекта недвижимости;
- разработка модели, которая связывает единицы сравнения с показателями (элементами) сравнения;
- расчет корректировок показателей (элементов сравнения) по данным рынка;

При реализации данного метода используют процентные и стоимостные поправки.

*Процентные* (относительные) поправки вносятся путем умножения цены продажи объекта-аналога или его единицы сравнения на коэффициент, отражающий степень различий в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, то к цене последнего вносится повышающий коэффициент, если хуже – понижающий.

*Стоимостные* (абсолютные) поправки изменяют цену проданного объекта-аналога на определенную сумму, в которую оценивается различие в характеристиках объекта-аналога и оцениваемого объекта. Положительная поправка вносится, если оцениваемый объект лучше сопоставимого аналога, отрицательная, если хуже.

Итоговые значения скорректированных цен продаж сравнимых объектов могут не совпадать. В связи с этим выбор значения скорректированной цены продажи в качестве базиса для определения рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости основан на выборе итоговой скорректированной цены продажи сравнимого объекта (либо объектов), по которому абсолютное итоговое значение корректировок минимально или число корректировок минимально. Это правило исходит из теоретической предпосылки адекватности цены продажи наиболее подобного сравнимого объекта (по всем рассматриваемым характеристикам) рыночной стоимости оцениваемого объекта.

Метод сравнительного анализа продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекта оценки:

**Таблица 12.2.2 - Техники метода сравнительного анализа предложений**

<b>1. Техники количественного анализа</b>	1.1. Техники компенсационных корректировок
	1.2. Техники факторного анализа
	1.2.1. Техника парного сравнения цен сделок
	1.2.2. Техники линейной алгебры
	1.2.3. Техника множественного регрессионного анализа
<b>2. Техники качественного анализа</b>	1.2.4 Техника построения трендов
	2.1. Техника качественного сравнения цен
	2.2. Техника квалиметрического моделирования

*1. Техники количественного анализа включает:*

*1.1 Техники компенсационных корректировок цен* предусматривают внесение поправки в цену сделки с объектом-аналогом, обладающим некоторым недостатком в сравнении с объектом оценки. При этом поправка считается равной расчетной прибавке к этой цене, обеспечивающей «компенсацию» упомянутого недостатка объекта-аналога.

Корректировка цен в связи с обременением объекта-аналога или объекта оценки договором аренды рассчитывается на основе определения упущенной (дополнительной) выгоды от продажи объекта недвижимости в соответствии с заниженной (завышенной) контрактной арендной платой, а также при необходимости уровне потерь от недогрузки и неплатежей.

Корректировка цен в связи с различными условиями финансовых расчетов при приобретении объекта-аналога или объекта оценки аренды рассчитывается на основе определения платы за кредит, полученный покупателем у финансовой структуры, или на основе дисконтирования денежных потоков ипотечного кредита, полученный покупателем у продавца, при рыночной норме процента.

Корректировка цен в связи с различным временем совершения сделки купли-продажи рассчитывается на основе выявления тенденции изменения стоимости недвижимости либо с помощью индексов, отражающих стоимость строительной продукции, либо с помощью хронологической статистики, показывающей прямую динамику изменения цен на недвижимость.

*1.2 Техники факторного анализа:*

техника парного сравнения цен сделок;

техника построения трендов;

техники линейной алгебры;

техника множественного регрессионного анализа.

*Техника парного сравнения цен сделок* заключается в том, что цена объекта оценки рассчитывается путем корректировки цены сделки с соответствующим объектом-аналогом по каждому элементу сравнения с использованием поправки, размер которой определяется как разность цен сделок для пар объектов-аналогов, отличающихся только этим элементом сравнения.

*Техника построения трендов* основана на описании регрессионным уравнением данных о ценах рыночных сделок с объектами-аналогами, различающимися величиной количественной характеристики только одного из ценообразующих факторов, — при наличии монотонной зависимости цены от количественной характеристики указанного фактора.

*Техники линейной алгебры* основаны на применении замкнутых систем алгебраических уравнений (число сделок превышает число элементов сравнения).

*Техника множественного регрессионного анализа* основана на применении дифференцирования для расчета коэффициентов замкнутых систем алгебраических уравнений.

**2.1 Техника квалитметрического моделирования** реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. При этом все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей. Также принимается во внимание, что цена объекта является результатом сделки, в которой продавец и покупатель, действуя в своих интересах, выступают в качестве экспертов, формирующих свои заключения на основе собственного опыта или на основе рекомендаций экспертов-оценщиков.

**2.2 Техника качественного сравнения цен (ТКС)** применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «существенно лучше», «лучше», «аналог», «хуже», «существенно хуже», или пятибалльная шкала: -2, 1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Выполняя требования п.14 раздела V. «Требования к описанию в отчете об оценке методологии оценки и расчетов» (ФСО N 3 «Требования к отчету об оценке»): «В отчете об оценке должно содержаться обоснование выбора примененных оценщиком методов оценки в рамках затратного, сравнительного и доходного подходов» оценщиком принято решение в данном отчете, для расчета стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода использовать метод сравнительного анализа сделок.

**Данный метод выбран ввиду того, что метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов и применяется лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества), а метод сравнительного анализа сделок опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок или предложений и наиболее применим в практике оценки.**

**В настоящем отчете метод сравнительного анализа сделок реализовывался техникой качественного анализа.**

**Техника качественного сравнения цен в рамках метода сравнительного анализа сделок (относительного сравнительного анализа) применяется в связи с невозможностью точного определения величин относительных корректировок.**

**Техника парных сравнений продаж не применима из-за нехватки информации об объектах аналогах.**

#### **Доходный подход**

Основной целью приобретения объектов недвижимости потенциальным покупателем является получение будущих доходов от недвижимости. Оценка недвижимости по ее доходности представляет собой процедуру оценки стоимости, основанную на ожидании покупателя-инвестора, ориентирующегося на будущие блага от ее использования и их текущее выражение в определенной денежной сумме. Таким образом, настоящий 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. Таким образом, современный взгляд на оценку доходной недвижимости допускает два источника дохода: арендная плата, поступающая от сдачи собственности в аренду; часть дохода от коммерческой эксплуатации собственности.

Из группы методов оценки приносящей доход недвижимости для рассматриваемого объекта наиболее подходящим является метод дисконтирования денежных потоков.

Основные этапы процедуры оценки в доходном подходе следующие:

- оценка потенциального валового дохода, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов;
- оценка потерь от неполной загрузки при сдаче объекта в аренду и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка и характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости; рассчитанная таким образом величина вычитается из потенциального валового дохода и определяется действительный (эффективный) валовый доход;

- расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержек на данном рынке; в статьи издержек включаются только отчисления, относящиеся непосредственно к эксплуатации собственности и не включаются ипотечные платежи, проценты, амортизационные отчисления; величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается чистый операционный доход;
- пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость:
  - методом прямой капитализации, который наиболее применим к объектам недвижимости со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов;
  - с помощью анализа дисконтированного денежного потока, который наиболее применим к приносящим доход объектам, имеющим нестабильные потоки доходов и расходов.

**Метод прямой капитализации** переводит годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующий коэффициент капитализации. Норма дохода определяется на данном рынке. Применение метода прямой капитализации возможно со следующими допущениями: период, в течение которого поступает доход, стремится к бесконечности; величина дохода постоянна; не производится отдельный учет возврата инвестированного капитала и дохода на капитал; при расчете стоимости не учитывается величина начальных инвестиций.

**Метод дисконтирования денежных потоков** основан на учете периода владения собственностью, вида потоков дохода и периодичности их поступления. Каждое поступление дохода, включая доход от продажи недвижимости, дисконтируется в настоящую стоимость, при этом норма дисконта (функция риска) может быть для каждого вида дохода различной. Величина ставки дисконта определяется с учетом состояния рынка капиталов, желаний инвесторов, ожиданий инфляции.

**В рамках доходного подхода по мнению Оценщика наиболее целесообразно применение метода прямой капитализации.**

*Выбор метода прямой капитализации обоснован следующими причинами:*

- объект оценки является действующим активом, не требующим на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию;
- экономические условия на рынке стабильные, состояние объекта оценки стабильное (объект способен генерировать стабильный доход);
- объект оценки находится на стадии «зрелой» экономической жизни, имеет текущее использование совпадающее с НЭИ.

Метод капитализации доходов применялся с предположением, что:

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

*Преимущества метода прямой капитализации:*

- простота расчетов;
- малое число предположений;
- отражение состояния рынка;
- получение хороших результатов для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками (помещение с одним арендатором и долгосрочной арендой).

## **12.3 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ СРАВНИТЕЛЬНОГО ПОДХОДА**

### **12.3.1. Порядок выполнения метода сравнительного анализа сделок**

1. Обоснование набора ценообразующих факторов. Осуществляется по результатам исследования и анализа данного сегмента рынка недвижимости. При исследовании рынка купли-продажи недвижимости в качестве ценообразующих факторов рассматриваются характеристики потребительских свойств собственно объекта и среды его функционирования.

2. На основе отобранных ценообразующих факторов формируется перечень элементов сравнения. Рассмотрению подлежат только те факторы, изменение величин которых приводит к поддающимся измерению (с учетом точности расчетов) и подлежащим корректировке различиям цен сравнимых объектов.

3. Выбор удельных единиц сравнения. В общем случае, сравнению подлежат цены предложений, которые рассчитываются на единицу площади (1 кв. м) в единицу времени (год, квартал, месяц).

4. Сбор сведений о заключенных договорах купли-продажи, либо предложениях к купле-продаже сопоставимых объектов сопровождается интервью с непосредственными участниками сделки, либо с посредниками (например, агентствами недвижимости).

5. По результатам анализа полученной выборки объектов-аналогов исключаются из дальнейшего рассмотрения те элементы сравнения, которыми объекты сравнения не отличаются от оцениваемого объекта и между собой.

6. Данные о ценах объектов-аналогов обрабатываются Оценщиком с целью определения цен, по которым эти объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками оцениваемого объекта и продавались на рынке на дату оценки. Обработка данных осуществляется техниками сравнительного анализа.

7. На завершающем этапе итоговый показатель рыночной стоимости объекта оценки определяется путем согласования скорректированных цен объектов-аналогов.

### **12.3.2 Обоснование выбора единиц сравнения объектов-аналогов**

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Использование таких удельных характеристик, называемых единицами сравнения, хотя и не позволяет полностью исключить зависимость цены от этого фактора, но приводит к существенному ослаблению указанной зависимости и к снижению уровня погрешностей метода.

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используются удельные цены для строения:

- цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв. м.);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице).

**В качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбран 1 м<sup>2</sup> общей площади строения, что является типичным для данного сегмента рынка.**

### **12.3.3 Описание объектов аналогов**

Анализ предложений, представленных на рынке производился с использованием баз данных информационно-аналитических и риэлтерских агентств, баз данных газеты «Из рук в руки», «Народные страницы», информационных порталов Интернет:, [www.dom43.ru](http://www.dom43.ru).

Поскольку объект оценки является муниципальным имуществом и оценивается для отчуждения на основании договора купли-продажи без проведения торгов, оценщиком принято решение использовать преимущественно цены сделок по объектам, схожим с объектом оценки по форме собственности – муниципальное имущества, информация по которому размещена на сайте <http://www.admkirov.ru>, в разделе «Муниципальная собственность» - «График проведения торгов по продаже муниципального имущества», а также в подразделе «Результаты реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ»

При оценке недвижимого имущества методом сравнительного анализа сделок/предложений была сформирована информационная база ценовой информации по конкретному типу объектов в рамках рассматриваемого рынка недвижимого имущества.

Основными критериями при выборе сопоставимых объектов (аналогов) являются:

- 1) Состав прав на недвижимое имущество.
- 2) Условия и время предложений.
- 3) Местоположение и удобство подъездных путей.

4) Физические характеристики (площадь объекта; техническое состояние и уровень отделки помещений).

В виде объектов-аналогов принимались коммерческие объекты. На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

Данные об объектах сравнения (Аналогах) представлены в Таблице ниже.

**Таблица 12.3.3.1 – Описание объектов-аналогов**

№ п/п	Характеристики объектов	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
		Помещение Горького д.54	город Киров, улица Дрелевского, дом 12	город Киров, улица Большевиков, дом 75	город Киров, улица Карла Маркса, дом 134
Качество прав	Наличие обременений прав на пользование и владение	обременения отсутствуют	обременения отсутствуют	обременения отсутствуют	обременения отсутствуют
	Сервитуты и общественные обременения	не обременен	не обременен	не обременен	не обременен
	Качество права на земельный участок в составе объекта	права не оформлены	права не оформлены	права не оформлены	права не оформлены
Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя	нет	нет	нет	нет
	Платеж эквивалентом денежных средств	нет	нет	нет	нет
Особые условия	Нерыночная связь арендной ставки с ценой продажи	покупатель и продавец связаны между собой договором аренды	покупатель и продавец связаны между собой договором аренды	покупатель и продавец связаны между собой договором аренды	покупатель и продавец связаны между собой договором аренды
	Наличие финансового давления на сделку	финансовое давление не выявлено	финансовое давление не выявлено	финансовое давление не выявлено	финансовое давление не выявлено
Условия рынка	(Изменение цен во времени) Дата продажи/предложения	апрель 2012 года	август 2011 года	март 2012 года	апрель 2012 года
	Отличие цены предложения от цены сделки		сделка	сделка	сделка
Местоположение	Престижность района	г.Киров, ул.Горького д.54	город Киров, улица Дрелевского, дом 12	город Киров, улица Большевиков, дом 75	город Киров, улица Карла Маркса, дом 134
	Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	вблизи центров административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов	вблизи центров административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов	вблизи центров административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов	вблизи центров административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов
	доступность транспортная и пешеходная	вблизи транспортных и магистралей, и остановкам общественного транспорта	вблизи транспортных и магистралей, и остановкам общественного транспорта	вблизи транспортных и магистралей, и остановкам общественного транспорта	вблизи транспортных и магистралей, и остановкам общественного транспорта
	Качество среды (рекреация и экология)	удален от источников экологического дискомфорта	удален от источников экологического дискомфорта	удален от источников экологического дискомфорта	удален от источников экологического дискомфорта
Физические характеристики	Характеристики земельного участка	Не огороженная территория	не огороженная территория	не огороженная территория	не огороженная территория
	Размеры и материалы строений	стены: кирпичные, перекрытие: ж/б	стены: кирпичные, перекрытие: ж/б	стены: кирпичные, перекрытие: ж/б	стены: кирпичные, перекрытие: ж/б
	Площадь, кв.м	21,2	139,5	93,8	58,9
	Назначение помещений	административное, основная площадь	Учрежденческое помещение	Административное помещение	многофункциональное



	Износ и потребность в ремонте строений	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное
	этажное расположение объекта	4 этаж	цоколь	первый этаж	цоколь
	Состояние окружающей застройки	жилые здания и общественные здания, торговые объекты	жилые здания и общественные здания, торговые объекты	жилые здания и общественные здания	жилые здания и общественные здания, торговые объекты
<b>Экономические характеристики</b>	Возможности ресурсосбережения	имеется	имеется	имеется	имеется
	Соответствие объекта принципу ННЭИ	соответствует	соответствует	соответствует	соответствует
<b>Сервис и дополнительные элементы</b>	Обеспечение связью и коммунальными услугами	есть	есть	есть	есть
	Обеспечение коммунальными услугами	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
	Наличие парковки и (или) гаража	достаточно места для парковки	достаточно места для парковки	достаточно места для парковки	достаточно места для парковки
	Состояние системы безопасности	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	Наличие оборудования для бизнеса	отсутствует	отсутствует	отсутствует	отсутствует
	<b>Цена продажи/предложения объекта, руб.</b>	?	1 960 000	1 950 000	1179000
	<b>Источник информации</b>		<a href="http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/sale_municipal/public/">http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/sale_municipal/public/</a>	<a href="http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/sale_municipal/public/">http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/sale_municipal/public/</a>	<a href="http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/business/">http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/business/</a>

Для определения однородности выборки в рамках настоящего Отчета и обоснованно применить выбранную методику расчета, необходимо провести проверку представленной выше выборки на соответствие нормальному распределению.

К наиболее используемым методам проверки однородности данных относятся методы:

- Предельного коэффициента вариации;

*Метод предельного коэффициента вариации  $v$*  заключается в его расчете по данным выборки и наложении ограничения не превышать 33%. Если расчетное значение превышает 33%, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

**Таблица 12.3.3.2 – Определение однородности выборки**

№ п/п	Показатель	Значение
1	Аналог 1	14050,2
2	Аналог 2	20788,9
3	Аналог 3	20017,0
4	Количество объектов в выборке	3
5	Средняя скорректированная цена	18285,4
6	Медиана ряда равна	20017,0
7	Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены составляет	2823,5
8	Отношение $Sx/X$ (где $X$ – среднее значение ряда)	15,4%
9	Минимальное значение	14050,2
10	Максимальное значение	20788,9
11	Среднеквадратическое (стандартное) отклонение выборки, руб./кв.м (стр.	3688,02
12	<b>Предельный коэффициент вариации (стр.11 / стр.5)</b>	<b>20,2%</b>

Величина отклонения ошибки для среднего значения цены предложения составила 15,4%, что равно стандартному отклонению.

Коэффициент вариации составил 20,2%, т.е не превышает 33%, т.о, то гипотеза о нормальности распределения выборки не подтверждается.

Таким образом, выборки значений являются однородными, и принятые значения могут приниматься для расчета.

### 12.3.4 Выбор метода внесения корректировок

Метод сравнения продаж реализуется двумя группами техник, различающихся инструментами анализа и способами «приведения» цен сделок с объектами-аналогами к цене объекту оценки.

Техники метода сравнительного анализа сделок:

Техники количественного анализа

- Техники компенсационных корректировок цен (ТКК)
- Техники факторного анализа (ТФА)

Техники качественного анализа

- Техника качественного сравнения цен (ТКС)
- Техника квалиметрического моделирования (ТКМ)

В данной оценке применена **техника квалиметрического моделирования (ТКМ)**.

В практике оценки нередко приходится учитывать многие элементы из каждой группы и тогда задача с подбором минимума объектов-аналогов, необходимого для реализации метода сравнительного анализа сделок, существенно усложняется. В случае если объектов сравнения недостаточно, разработка квалиметрической модели является разумной альтернативой построению корректировочных таблиц и построению регрессионных моделей<sup>30</sup>. Техника реализуется путем анализа рыночных данных о сделках, а также экспертных оценок качества объектов и среды. Существенно, что все свойства объекта и среды как ценообразующие факторы, представляются в виде иерархической структуры («дерева») взаимосвязанных свойств (качеств) объекта, которые отражают признаваемые продавцом предпочтения покупателей.

Применение метода с применением техники ТКМ заключено в последовательном выполнении следующих шагов:

1. Изучение рынка и выборка продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Как правило, наиболее актуальные и сходные сопоставимые продажи служат лучшими показателями стоимости оцениваемого объекта.

2. Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки.

3. Корректировка проводится в следующей последовательности: в первую очередь проводится корректировка на дату и условия продажи. При корректировке на дату продажи используется соотношение индексов СМР. Корректировка по условиям продажи не проводится т.к. условия рыночные. После определения приведенной стоимости расчетного показателя по времени продажи и условиям проводятся корректировка по всем ценообразующим факторам, обозначается направление корректировки, которая могла бы привести к значению, соответствующему свойствам объекта оценки. Корректировка цены проводится по каждому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. В качестве единицы сравнения выбрана цена продажи 1 м<sup>2</sup>.

Корректировка цен предложений объектов-аналогов, после внесения в них последовательных корректировок первой группы, проводилась при помощи корреляционно-регрессионного анализа зависимости цен предложений объектов-аналогов от влияющих факторов, преобразованных к одному фактору – интегральному показателю качества. Данное преобразование осуществляется с использованием техники квалиметрического моделирования.

✓ *Построение так называемого дерева свойств.* В корреляционно-регрессионном анализе данные свойства называются элементами сравнения или ценообразующими факторами.

✓ *Построение шкалы для измерения простых свойств.* Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов Объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

**Таблица 12.3.4.1 - Определение рангов**

№ n/n	Престижность местоположения	Ранг
1	низкая	1
2	ниже средней	2
3	средняя	3
4	выше средней	4
5	высокая	5
№ n/n	Транспортная доступность и степень удобства транспортного сообщения с центром города	Ранг
1	низкая	1
2	средняя	2

<sup>30</sup> Д.Д. Кузнецов. Техника метода сравнения продаж: от качественных корректировок к квалиметрической модели. // Научный электронный журнал «Проблемы недвижимости», 2000г., №1. С.27-34.

3	высокая	3
<b>№ n/n</b>	<b>Наличие коммуникаций</b>	<b>Ранг</b>
1	электричество	1
2	электричество, водопровод	2
3	электричество, отопление	3
4	электричество, водопровод, канализация	3
5	электричество, водопровод, отопление	4
6	все коммуникации	5
<b>№ n/n</b>	<b>Состояние объекта</b>	<b>Ранг</b>
1	удовлетворительное	1
2	хорошее	2
3	отличное	3
<b>№ n/n</b>	<b>Занимаемый этаж</b>	<b>Ранг</b>
1	3 этаж, подвал	1
2	1,2 этаж	2
3	1 этаж, цоколь, 1-й и подвал	2
<b>№ n/n</b>	<b>Основная/Вспомогательная площадь</b>	<b>Ранг</b>
1	вспомогательная площадь	1
2	Основная и вспомогательная площадь	2
3	Основная площадь	3

Наличие шкалы позволяет вычислить относительные показатели по каждому простому свойству по следующей формуле:  $q_{ij} = (k_{ij} - k_{\text{ор}}) / (k_{\text{эм}} - k_{\text{ор}})$ . Значение всех относительных показателей лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

4. Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемых объектов.

### 12.3.5 Определение поправок и порядок их внесения

При правильном определении и внесении корректировок сглаженные цены аналогов должны, как правило, быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать: другие аналоги; факторы стоимости, выбранные для сравнения; значения корректировок.

#### Порядок корректировки цен продажи аналогов объекта оценки:

- в первую очередь производятся корректировки, относящиеся к условиям сделки и состоянию рынка, которые проводятся путем применения каждой последующей корректировки к предыдущему результату;

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

**Корректировка вводится только по тем элементам, по которым объект оценки обличается от объектов-аналогов.**

#### Корректировки по первой группе элементов сравнения

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения была скорректирована с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

- **Качество прав на объект (Качество права на земельный участок в составе объекта).**

Объект оценки и объекты-аналоги находятся в муниципальной собственности.

Корректировку не вносим.

○ **Условия финансирования.** Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость продажи. В данной работе по оценке, каких либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому величина корректировки на условия финансирования равна нулю.

○ **Условия сделки** - по мнению оценщиков, объявленные цены на объекты-аналоги должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения (увеличения) цены во время торга между покупателем и продавцом.

Корректировку не вносим т.к. взяты цены из Договоров купли-продажи муниципального имущества, заключенных в порядке реализации Федерального закона от 22.07.2008 № 159-ФЗ, и опубликованные на сайте <http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/business/>.

○ **Условия рынка (время продажи).** Корректировка на условия рынка (время продажи) не вводилась, поскольку с даты продажи до даты оценки уровень цен существенно не изменился.

Год	Месяц	Индекс потребительских цен, в % к предыдущему месяцу	Корректировка на время продажи/предложения, %
2012	март	100,79	0,79
2012	февраль	100,42	1,21
2012	январь	100,44	1,66
2011	декабрь	100,38	2,04
2011	ноябрь	100,37	2,42
2011	октябрь	100,68	3,12
2011	сентябрь	99,87	2,98
2011	август	100,02	3,01

Для цен объектов-аналогов отстающих от даты оценки на 1-н месяц корректировка не вносится.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

**Таблица 12.3.5.1 - Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения**

Показатель/Объект	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	г.Киров, ул.Горького д.54,	город Киров, улица Дрелевского, дом 12	город Киров, улица Большевиков, дом 75	город Киров, улица Карла Маркса, дом 134
Цена продажи, руб./кв.м	х	14 050	20 789	20 017
Тип передаваемых прав	права не оформлены	права не оформлены	права не оформлены	права не оформлены
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	х	14 050	20 789	20 017

<b>Условия финансирования</b>	типич.	типич.	типич.	типич.
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	х	14 050	20 789	20 017
<b>Условия сделки</b>	0	сделка	сделка	сделка
Корректировка, %	х	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	0	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	х	14 050	20 789	20 017
<b>Условия рынка (время аренды)</b>	апрель 2012 года	август 2011 года	март 2012 года	апрель 2012 года
Корректировка, %	х	3,01%	0%	0%
Корректировка, руб.	х	422	0	0
Скорректированная цена продажи, руб./кв.м	х	14 472	20 789	20 017
<b>Базовая скорректированная цена продажи, руб./кв.м</b>	х	<b>14 472</b>	<b>20 789</b>	<b>20 017</b>

### **Корректировки по второй группе элементов сравнения**

#### ***Местоположение.***

К факторам местоположения относят: престижность местоположения, доступность транспортная и пешеходная, окружение объектов.

- престижность местоположения объекта – общая качественная характеристика местоположения объекта, обобщающая такие параметры как, удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения, мест досуга, отдыха, парков и пр., интенсивность людских потоков, качество транспортной доступности района (различные маршруты наземного транспорта), развитость социальной и необходимой коммерческой инфраструктуры, сосредоточение в микрорайоне исторических и архитектурных памятников, а также других достопримечательностей, экологическое состояние района, наличие объектов-загрязнителей среды, озелененность района и пр.

- доступность транспортная и пешеходная.

- ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта – жилая застройка.

Объекты-аналоги № 1 - №3 расположены в Центре (престижность района «высокая»), а объект оценки в районе ж/д и авто- вокзалов (престижность района: «выше средней»).

#### ***Физические характеристики.***

К физическим характеристикам в общем случае относят: площадь объекта, наличие основной и вспомогательной площадей, качество внутренней отделки помещений, наличие всех необходимых коммуникаций, этажное расположение объектов и т.д.

В данном отчете проводилась корректировка на такие ценообразующие факторы как потребность в ремонте, площадь объекта, наличие основных и вспомогательных помещений, этажное расположение объекта. По остальным параметрам оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы.

#### ***Экономические характеристики.***

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Поскольку экономических характеристик, влияющих на доходность объекта оценки и объектов-аналогов выявлено не было, корректировка на эти факторы равна нулю.

#### ***Сервис и дополнительные элементы.***

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса может оказывать существенное влияние на стоимость продажи.

К группе факторов «сервис и дополнительные элементы» относят: наличие парковки; наличие охраны; обеспеченность телекоммуникациями; инфраструктура объекта; экологические факторы; наличие коммуникаций.

Корректировка цен предложений объектов-аналогов, после внесения в них последовательных корректировок первой группы, проводилась при помощи корреляционно-регрессионного анализа зависимости цен предложений объектов-аналогов от влияющих факторов, преобразованных к одному

фактору – интегральному показателю качества. Данное преобразование осуществляется с использованием техники квалиметрического моделирования.

✓ *Построение так называемого дерева свойств.* В корреляционно-регрессионном анализе данные свойства называются элементами сравнения или ценообразующими факторами.

✓ *Построение шкалы для измерения простых свойств.* Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов Объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

#### Расчет весов ценообразующих факторов

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части. Относительная значимость критериев определяется путем сопоставления пар, при этом действует принцип

обратной пропорциональности:  $f_{i,j} = 1/f_{j,i}$ .

Затем для каждого ценообразующего фактора вычисляется среднее значение интенсивности влияния по формуле:

$$F_i = \left( \prod_{j=1}^n f_{i,j} \right)^{1/n}$$

Веса ценообразующих факторов вычисляются по формуле:

$$G_i = \frac{F_i}{\sum F_i}$$

Путем «свертки» формируется интегральный показатель качества объекта

$$K_j = \sum G_i * q_{ij}$$

находящийся в диапазоне от 0 до 1.

Расчет весов  $G_i$  ценообразующих факторов с помощью метода анализа иерархий представлен ниже в таблице.

**Таблица 12.3.5.2 - Расчет весов ценообразующих факторов с помощью МАИ**

Ценообразующий фактор	Площадь, кв.м	Престижность местоположения	Транспортная доступность и степень удобства транспортного сообщения с центром города	Расположение помещения/ здания (отдельно стоящее, встроенное, пристроенное)	Наличие коммуникаций	Состояние объекта	Среднее значение интенсивности влияния	Вес фактора
Площадь, кв.м	1,0000	0,7500	0,5000	3,0000	0,6000	1,5000	1,00	13,8%
Престижность местоположения	1,3333	1,0000	0,6667	4,0000	0,8000	2,0000	1,34	18,5%
Транспортная доступность и степень удобства транспортного сообщения с центром города	2,0000	1,5000	1,0000	6,0000	1,2000	3,0000	2,00	27,6%
Этажное расположение	0,3333	0,2500	0,1667	1,0000	0,2000	0,5000	0,33	4,6%
Основная / Вспомогательная площадь	1,6667	1,2500	0,8333	5,0000	1,0000	2,5000	1,67	23,1%
Состояние объекта	0,6667	0,5000	2,0000	2,0000	0,4000	1,0000	0,90	12,4%
<b>Сумма по столбцам</b>	<b>7,00</b>	<b>5,25</b>	<b>5,17</b>	<b>21,00</b>	<b>4,20</b>	<b>10,50</b>	<b>7,24</b>	<b>100,0%</b>

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения объектов-аналогов методом корреляционно-регрессионного анализа представлен ниже в таблице.

Таблица 11.3.5.2 - Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения (методом КРА)

Показатель/Объект	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	максимальный код	минимальный код	Вес элементов сравнения
<b>Площадь, кв.м</b>	<b>21,2</b>	<b>139,5</b>	<b>93,8</b>	<b>58,9</b>	<b>139,5</b>	<b>21,2</b>	<b>13,8%</b>
Относительные показатели качества	1,0000	0,0000	0,3863	0,6813	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,1381	0,0000	0,0534	0,0941	x	x	x
<b>Престижность местоположения</b>	<b>выше средней</b>	<b>высокая</b>	<b>высокая</b>	<b>высокая</b>	-	-	<b>18,5%</b>
Код корректировки	4	5	5	5	5	4	x
Относительные показатели качества	0,0000	1,0000	1,0000	1,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,0000	0,1851	0,1851	0,1851	x	x	x
<b>Транспортная доступность и степень удобства транспортного сообщения с центром города</b>	<b>высокая</b>	<b>средняя</b>	<b>средняя</b>	<b>средняя</b>	-	-	<b>27,6%</b>
Код корректировки	3	2	2	2	3	2	x
Относительные показатели качества	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,2762	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
<b>Занимаемый этаж</b>	<b>4 этаж</b>	<b>цоколь</b>	<b>первый этаж</b>	<b>цоколь</b>	-	-	<b>4,6%</b>
Код корректировки	1	2	2	2	2	1	x
Относительные показатели качества	0,0000	1,0000	1,0000	1,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,0000	0,0456	0,0456	0,0456	x	x	x
<b>Основная / Вспомогательная площадь</b>	<b>основная</b>	<b>основная</b>	<b>основная</b>	<b>основная и вспомогательная площади</b>	-	-	<b>23,1%</b>
Код корректировки	3	3	3	2	3	2	x
Относительные показатели качества	1,0000	1,0000	1,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,2307	0,2307	0,2307	0,0000	x	x	x
<b>Состояние объекта</b>	<b>хорошее</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	-	-	<b>12,4%</b>
Код корректировки	3	2	2	2	3	2	x
Относительные показатели	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x

качества							
Взвешенные относительные показатели качества	0,1243	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
<b>Интегральные показатели качества</b>	<b>0,7693</b>	<b>0,4614</b>	<b>0,5148</b>	<b>0,3248</b>	x	x	x
<b>Базовая скорректированная цена продажи, руб./кв.м</b>	x	14 472	20 789	20 017	x	x	x



**Проверка однородности выборки объектов-аналогов и проверка попадания значения стоимости 1 кв. м общей площади объектов-аналогов в доверительный интервал стоимостей**

В целях выявления наиболее достоверных аналогов проводится проверка попадания значения стоимости каждого аналога в доверительный интервал стоимостей.

Доверительный интервал рассчитывается по формуле:

$$\mu = \bar{X} \pm t_{\alpha, n-1} \times \frac{\delta}{\sqrt{n}},$$

где

$\mu$  - доверительный интервал;

$\bar{X}$  - выборочное среднее, рассчитывается по формуле:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n},$$

где

$x_i$  - значение стоимости i-го аналога;

$n$  - количество аналогов.

$t_{\alpha, n-1}$  - критическое значение  $t$ -статистики (распределение Стьюдента) с уровнем значимости  $\alpha$ , числом степеней свободы  $n - 1$ , которое определяется по специальным статистическим таблицам либо с помощью MS Excel.

Широко используемыми уровнями значимости  $\alpha$  являются значения 0,1; 0,05; 0,01, а соответствующие доверительные вероятности  $p = 1 - \alpha$  равны 0,9; 0,95; 0,99. В настоящем Отчете выбраны следующие значения: уровень значимости  $\alpha = 0,01$ , доверительная вероятность  $p = 0,99$ .

$\delta$  - среднее квадратическое отклонение, определяется по формуле:

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Коэффициент вариации используется и как показатель однородности выборочных наблюдений. Считается, что если коэффициент вариации не превышает 10%, то выборку можно считать однородной, т.е. полученной из одной генеральной совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% - относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (выбросов).

Коэффициент вариации определяется по формуле:

$$V = \frac{\delta}{\bar{X}} * 100\%$$

где

$V$  - коэффициент вариации;

$\delta$  - среднее квадратическое отклонение

$\bar{X}$  - среднее арифметическое

Таким образом, для того, чтобы выбранный аналог мог быть использован в дальнейшем для анализа, значение его стоимости должно находиться в пределах границ доверительного интервала, а именно:

$$\bar{X} - t_{\alpha, n-1} \times \frac{\delta}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + t_{\alpha, n-1} \times \frac{\delta}{\sqrt{n}}$$

**Таблица 12.3.5.3 - Расчет границ доверительного интервала стоимости**

Количество объектов-аналогов n	3
Выборочное среднее X	18 426
Среднее квадратическое отклонение δ	3 445,95
Распределение Стьюдента t при α=0,01	9,92
Коэффициент вариации, %	18,70
<b>Нижний предел доверительного интервала μ, руб.</b>	<b>1 310</b>
<b>Верхний предел доверительного интервала μ, руб.</b>	<b>38 162</b>

Таким образом, выборка подобранных объектов-аналогов однородна, все рассчитанные значения стоимостей объектов-аналогов попадают в границы рассчитанного доверительного интервала.

С помощью регрессионной зависимости, в зависимости от величины коэффициента детерминации, находится стоимостной показатель для объекта оценки (в данном случае – стоимость продажи). Для этого в MS Excel строится диаграмма по выборочным данным с добавлением линии тренда и выводом уравнения зависимости и коэффициента достоверности аппроксимации  $R^2$ .

Для построения трендов используются несколько видов уравнений, которые выбираются исходя из смысла зависимости и величины  $R^2$ . Наиболее популярными зависимостями являются:

- линейная регрессия  $Y = A_0 + A_1 * X$
- экспонциальная регрессия  $Y = A_0 * e^{\wedge{x} * A_1}$

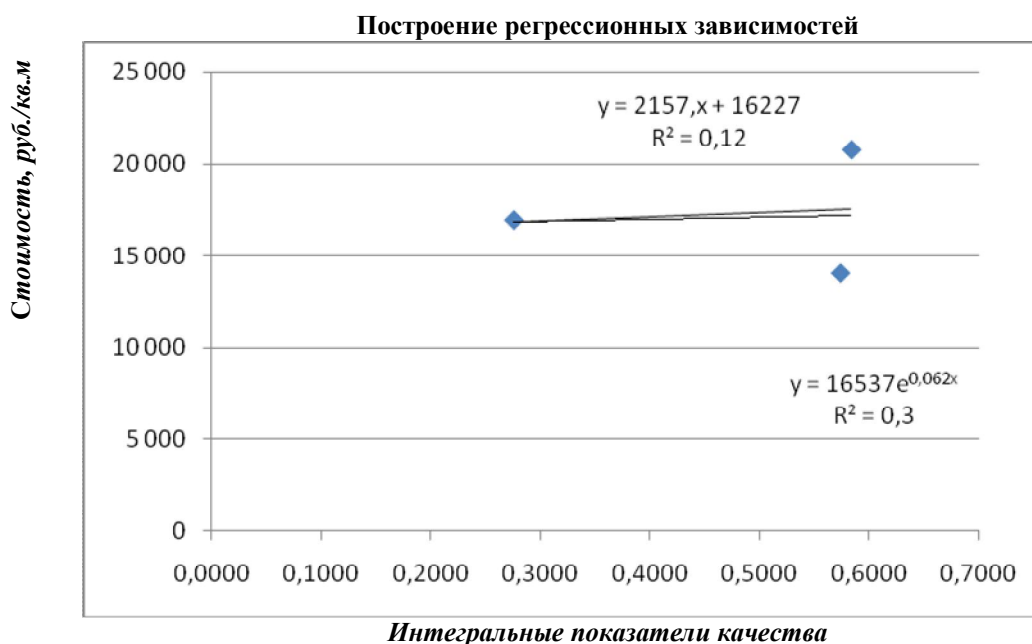
где  $Y$  – стоимость недвижимости,  $X$  – рассматриваемый ценообразующий фактор,  $A_0$ ,  $A_1$  - статистические коэффициенты.

Чтобы сделать окончательный выбор из нескольких полученных регрессионных моделей, необходимо проверить каждую из них на тесноту и достоверность связи. Критерием тесноты связи служит коэффициент детерминации (квадрат коэффициента корреляции), который представляет собой отношение регрессионной суммы квадратов к их совокупной сумме.

Чем больше  $R^2$  приближается к 1, тем выше теснота связи и тем более предпочтительна регрессионная модель при прочих равных условиях.

Количественные критерии тесноты связи по коэффициенту парной корреляции:

- до 0,2 – связь очень слабая;
- от 0,2 до 0,3 – связь умеренная;
- от 0,3 до 0,5 – связь заметная;
- от 0,5 до 0,7 – связь сильная;
- более 0,7 – связь очень сильная.



Наибольший коэффициент детерминации имеет экспоненциальная зависимость. С помощью ее и находим итоговое значение стоимости оцениваемого имущества.

**Таблица 12.3.5.4 - Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом**

<b>Исследуемый объект: интегральный показатель качества:</b>	<b>0,7693</b>
<b>Значение цены продажи, руб./кв.м</b>	<b>16 404</b>

### 12.3.6 Заключение о стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода

**Таблица 12.3.6.1 Результаты расчетов, полученные сравнительным подходом**

Наименование	Цена, руб. кв.м	Площадь, кв.м	Стоимость объекта, руб.
Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	16 404	21,2	347 765

## 12.4 РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В РАМКАХ ДОХОДНОГО ПОДХОДА

В рамках доходного подхода по мнению Оценщика наиболее целесообразно применение **метода прямой капитализации**.

*Выбор метода прямой капитализации обоснован следующими причинами:*

- объект оценки является действующим активом, не требующим на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию;
- экономические условия на рынке стабильные, состояние объекта оценки стабильное (объект способен генерировать стабильный доход);
- объект оценки находится на стадии «зрелой» экономической жизни, имеет текущее использование совпадающее с НЭИ.

Метод капитализации доходов применялся с предположением, что:

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

*Преимущества метода прямой капитализации:*

- простота расчетов;
- малое число предположений;
- отражение состояния рынка;
- получение хороших результатов для стабильно функционирующего объекта недвижимости с малыми рисками (помещение с одним арендатором и долгосрочной арендой).

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

$$C_{\text{кап}} = \text{ЧОД} / K, \text{ где}$$

$C_{\text{кап}}$  – текущая стоимость объекта оценки,

$\text{ЧОД}$  – чистый операционный доход,

$K$  – коэффициент капитализации.

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

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

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

**Расчет чистого операционного дохода** производится в следующей последовательности:

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

### 12.4.1. Расчет потенциального валового дохода

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

Потенциальный валовой доход определяется по формуле

$$\text{ПВД} = C_a \times S, \text{ где:}$$

$C_a$  - арендная ставка за 1 кв.м.;

$S$  - площадь, сдаваемая в аренду.

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в Кирове.

Следует отметить, что в качестве аналогов были отобраны объекты, схожие с объектом оценки по основным параметрам с учетом результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости.

#### **Обоснование выбора единиц сравнения для объектов - аналогов**

В условиях весьма заметного дефицита надежных данных о рыночных сделках удобным оказывается введение удельных цен на единицу количества ценообразующего фактора или на единицу количества физической сущности объекта. Использование таких удельных характеристик, называемых единицами сравнения, хотя и не позволяет полностью исключить зависимость цены от этого фактора, но приводит к существенному ослаблению указанной зависимости и к снижению уровня погрешностей метода.

Для земельного участка с улучшениями в качестве удельной характеристики принимается удельная цена единицы измерения количества ценообразующего фактора для компонента собственности, вносящего наибольший вклад в стоимость всего объекта. Если стоимость строения заведомо больше стоимости земельного участка, то в качестве основной единицы сравнения для всего объекта используются удельные цены для строения:

- цена за единицу полезной (арендной, общей) площади строения (кв. м.);
- цена за единицу объема строения;
- цена за квартиру или комнату;
- цена за один элемент объекта, приносящий доход (посадочное место в ресторане или театре, место или номер в гостинице).

**В качестве единицы сравнения для объектов – аналогов выбран 1 м<sup>2</sup> общей площади строения, что является типичным для данного сегмента рынка.**

#### **Описание объектов-аналогов**

Источниками рыночной информации о сделках или о предложениях сделок по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов-аналогов) являлись данные, полученные в агентствах недвижимости, на интернет-сайтах, из газетных изданий, а также непосредственного общения с Арендодателями. Представленные аналоги описаны Оценщиком со слов продавцов (или их представителей, посредников). Осмотр объектов-аналогов Оценщиком не производился. Соответственно, Оценщик имеет представление об аналогичных объектах, полагаясь только на предоставленную информацию.

На основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов, в стоимость которых вносились последовательные поправки для достижения их сопоставимости с объектом оценки.

**Таблица 12.4.1.1. Подбор объектов-аналогов для определения арендной ставки**

Показатель/Объект	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Назначение	офисное	офисное	административное	многофункциональное
Адрес	г.Киров, ул.Горького д.54,	г.Киров, ул.Горького д.54,	г.Киров, ул.Чапаева 67/1	г.Киров, ул.Красина, д.7
Престижность местоположения	выше средней	выше средней	выше средней	выше средней
Арендная ставка с учетом НДС, без эксплуатационных расходов, руб./кв.м.	-	292,67	207,70	201,9
Площадь, кв.м	21,2	112,2	13,1	136,6
Занимаемый этаж	4 этаж	3 этаж	1 этаж	цоколь
Расположение помещения/ здания (отдельно стоящее, встроенное, пристроенное)	помещение в здании	помещение в здании	помещение в здании	помещение в здании
Наличие отопления	да	да	да	да
Отдельный вход / общий вход	общий вход	общий вход	общий вход	отдельный вход
Состояние объекта	хорошее	удовлетворительное	удовлетворительное	удовлетворительное

<b>Класс конструктивной системы здания (помещения)</b>	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
<b>Время продажи/предложения</b>	апрель 2012 года	дек.12	сен.11	апр.12
<b>Контакты</b>	-	<a href="http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/arenda/arenda/">http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/arenda/arenda/</a>	<a href="http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/arenda/arenda/">http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/arenda/arenda/</a>	<a href="http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/arenda/arenda/">http://www.admkirov.ru/administration/structure/udms/arenda/arenda/</a>

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может полностью соответствовать объекту оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Чтобы привести объекты сравнения к исследуемому на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

#### ***Определения поправок и порядок их внесения***

Объекты сравнения имеют различные рыночные характеристики (элементы сравнения). В оценочной практике принято выделять восемь основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- *Качество прав на объект* (обременение объекта договорами аренды, сервитуты и общественные обременения);
- *Условия финансирования* (льготное кредитование продавцом покупателя, платеж эквивалентом денежных средств);
- *Условия сделки* (наличие финансового давления на сделку, обещание субсидий или льгот на развитие);
- *Условия рынка* (изменение цен во времени, отличие цены предложения от цены сделки);
- *Местоположение* (престижность района, близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения, транспортная и пешеходная доступность объекта, качество окружения);
- *Физические характеристики* (характеристики помещений, размеры и материалы помещений, износ и потребность в ремонте помещений, состояние окружающей застройки);
- *Экономические характеристики* (возможности ресурсосбережения, соответствие объекта принципу наиболее эффективного использования);
- *Сервис и дополнительные элементы* (обеспеченность связью и коммунальными услугами, состояние системы безопасности, наличие оборудования для бизнеса).

В результате проведенных расчетов определяется стоимость продажи (аренды) каждого из сопоставимых объектов, как если бы он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. При корректировке рыночной стоимости объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

Первые четыре корректировки определяют цену продажи (ставку аренды) объекта-аналога при нормальных рыночных условиях на дату оценки и являются базовой величиной для остальных корректировок.

#### **Корректировки по первой группе элементов сравнения**

Предварительно информация о ценах продаж объектов сравнения была скорректирована с учетом следующих обязательных элементов сравнения (первая группа элементов сравнения):

- *Качество прав на объект.* Объекты оценки и объекты-аналоги находятся в муниципальной собственности, предлагают передачу прав аренды, поэтому величина корректировки на качество прав равна нулю.
- *Условия финансирования.* Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые, в свою очередь, влияют на стоимость продажи. В данной работе по оценке, каких либо отличий объекта оценки от объектов-аналогов по условиям расчета не обнаружено, поэтому величина корректировки на условия финансирования равна нулю.
- *Условия сделки* - по мнению оценщиков, объявленные цены на объекты-аналоги должны быть подвергнуты корректировке в связи с неизбежным процессом снижения цены во время торга между покупателем и продавцом.

Корректировку не вносим т.к. объекты-аналоги представляют собой начальные цены аукциона с повышением цены в ходе торгов.

- *Условия рынка (время продажи).* Корректировка на условия рынка (время продажи) не вводилась, поскольку с даты продажи/предложения до даты оценки уровень цен существенно не изменился.

Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения объектов-аналогов представлен ниже в таблице.

**Таблица 12.4.1.2 - Расчет корректировок по первой группе элементов сравнения**

Показатель/Объект	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3
Адрес	г.Киров, ул.Горького д.54,	г.Киров, ул.Горького д.54,	г.Киров, ул.Чапаева 67/1	г.Киров, ул.Красина, д.7
<b>Арендная ставка с учетом НДС, без эксплуатационных расходов, руб./кв.м.</b>	x	<b>293</b>	<b>208</b>	<b>202</b>
<b>Тип передаваемых прав</b>	аренда	аренда	аренда	аренда
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	x	293	208	202
<b>Условия финансирования</b>	типич.	типич.	типич.	типич.
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	x	293	208	202
<b>Условия сделки</b>	-	предл.	предл.	предл.
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	x	293	208	202
<b>Условия рынка (время аренды)</b>	апрель 2012 года	Декабрь 2012	Сентябрь 2011	Апрель 2012
Корректировка, %	x	0%	0%	0%
Корректировка, руб.	x	0	0	0
Скорректированная арендная ставка, руб./кв.м	x	293	208	202
<b>Базовая скорректированная арендная ставка, руб./кв.м</b>	x	<b>293</b>	<b>208</b>	<b>202</b>

### **Корректировки по второй группе элементов сравнения**

#### **Местоположение.**

К факторам местоположения относят: престижность местоположения, расположение относительно основных транспортных магистралей города, окружение объектов.

○ престижность местоположения объекта – общая качественная характеристика местоположения объекта, обобщающая такие параметры как, удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения, мест досуга, отдыха, парков и пр., интенсивность людских потоков, качество транспортной доступности района (различные маршруты наземного транспорта), развитость социальной и необходимой коммерческой инфраструктуры, сосредоточение в микрорайоне исторических и архитектурных памятников, а также других достопримечательностей, экологическое состояние района, наличие объектов-загрязнителей среды, озелененность района и пр.

○ расположение относительно основных транспортных магистралей города.

○ ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта – жилая застройка.

Все объекты объекты-аналоги расположены в районе ж/д и авто- вокзалов (престижность района: «выше средней»). Корректировку не вносим.

#### **Физические характеристики.**

К физическим характеристикам в общем случае относят: площадь объекта, качество внутренней отделки помещений, наличие всех необходимых коммуникаций.

В данном отчете проводилась корректировка на такие ценообразующие факторы как качество внутренней отделки и площадь объекта. По остальным параметрам оцениваемые объекты и объекты-аналоги сопоставимы.

### **Экономические характеристики.**

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта. Поскольку экономических характеристик, влияющих на доходность объекта оценки и объектов-аналогов выявлено не было, корректировка на эти факторы равна нулю.

### **Сервис и дополнительные элементы.**

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса может оказывать существенное влияние на стоимость продажи.

К группе факторов «сервис и дополнительные элементы» относят: наличие парковки; наличие охраны; обеспеченность телекоммуникациями; инфраструктура объекта; экологические факторы; наличие коммуникаций.

Корректировка цен предложений объектов-аналогов, после внесения в них последовательных корректировок первой группы, проводилась при помощи корреляционно-регрессионного анализа зависимости цен предложений объектов-аналогов от влияющих факторов, преобразованных к одному фактору – интегральному показателю качества. Данное преобразование осуществляется с использованием техники квалиметрического моделирования.

✓ *Построение так называемого дерева свойств.* В корреляционно-регрессионном анализе данные свойства называются элементами сравнения или ценообразующими факторами.

✓ *Построение шкалы для измерения простых свойств.* Каждая шкала образуется браковочным и эталонным значением. При этом переход от качественных показателей различных факторов Объектов к количественным показателям осуществляется с помощью рангов.

**Таблица 12.4.1.3 - Определение рангов**

№ n/n	Престижность местоположения	Ранг
1	низкая	1
2	ниже средней	2
3	средняя	3
4	выше средней	4
5	высокая	5
№ n/n	Состояние объекта	Ранг
1	не удовлетворительное	1
2	удовлетворительное	2
3	хорошее	3
4	отличное	4
№ n/n	Занимаемый этаж	Ранг
1	3 этаж	1
2	1,2 этаж	2
3	1 этаж, цоколь	2

Наличие шкалы позволяет вычислить относительные показатели по каждому простому свойству по следующей формуле:  $q_{ij} = (k_{ij} - k_{op}) / (k_{em} - k_{op})$ . Значение всех относительных показателей лежит в диапазоне от 0 до 1, что позволяет соизмерять между собой свойства, имеющие разные натуральные измерители.

### **Расчет весов ценообразующих факторов**

Метод анализа иерархий предусматривает декомпозицию проблемы на отдельные ее части. Относительная значимость критериев определяется путем сопоставления пар, при этом действует принцип

обратной пропорциональности:  $f_{i,j} = 1 / f_{j,i}$ .

Затем для каждого ценообразующего фактора вычисляется среднее значение интенсивности влияния по формуле:

$$F_i = \left( \prod_{j=1}^n f_{i,j} \right)^{1/n}$$

Веса ценообразующих факторов вычисляются по формуле:

$$G_i = \frac{F_i}{\sum F_i}$$

Путем «свертки» формируется интегральный показатель качества объекта

$$K_j = \sum G_i * q_{ij}$$

находящийся в диапазоне от 0 до 1.

Расчет весов  $G_i$  ценообразующих факторов с помощью метода анализа иерархий представлен ниже в таблице.

**Таблица 11.4.1.4. Расчет весов ценообразующих факторов с помощью МАИ**

Ценообразующий фактор	Площадь, кв.м	Престижность местоположения	Наличие отопления	Состояние объекта	Среднее значение интенсивности влияния	Вес фактора
Площадь, кв.м	1,0000	0,5000	2,0000	0,6667	0,90	<b>19,9%</b>
Престижность местоположения	2,0000	1,0000	4,0000	1,3333	1,81	<b>40,0%</b>
Этажное расположение	0,5000	0,2500	1,0000	0,3333	0,45	<b>10,0%</b>
Состояние объекта	1,5000	0,7500	3,0000	1,0000	1,36	<b>30,1%</b>
<b>Сумма по столбцам</b>	<b>5,00</b>	<b>2,50</b>	<b>10,00</b>	<b>3,33</b>	<b>4,52</b>	<b>100,0%</b>

Порядок проведения корректировок по второй группе элементов сравнения объектов-аналогов методом корреляционно-регрессионного анализа представлен ниже в таблице.

**Таблица 11.4.1.5 - Расчет корректировок по второй группе элементов сравнения**

Показатель/Объект	Объект оценки	Аналог № 1	Аналог № 2	Аналог № 3	максимальный код	минимальный код	Вес элементов сравнения
<b>Площадь, кв.м</b>	<b>21,2</b>	<b>112,2</b>	<b>13,1</b>	<b>136,6</b>	<b>136,6</b>	<b>13,1</b>	<b>13,8%</b>
Относительные показатели качества	0,9344	0,1976	1,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,1291	0,0273	0,1381	0,0000	x	x	x
<b>Престижность местоположения</b>	<b>выше средней</b>	<b>выше средней</b>	<b>выше средней</b>	<b>выше средней</b>	-	-	<b>18,5%</b>
Код корректировки	4	4	4	4	4	4	x
Относительные показатели качества	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
<b>Транспортная доступность и степень удобства транспортного сообщения с центром города</b>	<b>высокая</b>	<b>высокая</b>	<b>средняя</b>	<b>средняя</b>	-	-	<b>27,6%</b>
Код корректировки	3	3	2	2	3	2	x
Относительные показатели качества	1,0000	1,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,2762	0,2762	0,0000	0,0000	x	x	x
<b>Занимаемый этаж</b>	<b>4 этаж</b>	<b>3 этаж</b>	<b>1 этаж</b>	<b>цоколь</b>	-	-	<b>4,6%</b>
Код корректировки	1	1	2	2	2	1	x
Относительные показатели качества	0,0000	0,0000	1,0000	1,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,0000	0,0000	0,0456	0,0456	x	x	x
<b>Основная/Вспомогательная площадь</b>	<b>основная площадь</b>	<b>основная и вспомогательная</b>	<b>основная и вспомогательная</b>	<b>основная и вспомогательная</b>	-	-	<b>23,1%</b>
Код корректировки	2	2	2	2	2	2	x
Относительные показатели качества	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
<b>Износ и потребность в ремонте строений</b>	<b>хорошее</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	<b>удовлетворительное</b>	-	-	<b>12,4%</b>
Код корректировки	3	2	2	2	3	2	x
Относительные показатели качества	1,0000	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
Взвешенные относительные показатели качества	0,1243	0,0000	0,0000	0,0000	x	x	x
<b>Интегральные показатели качества</b>	<b>0,4053</b>	<b>0,3035</b>	<b>0,1837</b>	<b>0,0456</b>	x	x	x
<b>Базовая скорректированная цена продажи, руб./кв.м</b>	<b>x</b>	<b>293</b>	<b>208</b>	<b>202</b>	x	x	x



**Проверка однородности выборки объектов-аналогов и проверка попадания значения стоимости 1 кв. м общей площади объектов-аналогов в доверительный интервал стоимостей**

В целях выявления наиболее достоверных аналогов проводится проверка попадания значения стоимости каждого аналога в доверительный интервал стоимостей.

Доверительный интервал рассчитывается по формуле:

$$\mu = \bar{X} \pm t_{\alpha, n-1} \times \frac{\delta}{\sqrt{n}} \quad \text{Где}$$

$\mu$  - доверительный интервал;

$\bar{X}$  - выборочное среднее, рассчитывается по формуле:

$$\bar{X} = \frac{\sum_{i=1}^n x_i}{n}, \quad \text{где}$$

$x_i$  - значение стоимости i-го аналога;

$n$  - количество аналогов.

$t_{\alpha, n-1}$  - критическое значение  $t$ -статистики (распределение Стьюдента) с уровнем значимости  $\alpha$ , числом степеней свободы  $n - 1$ , которое определяется по специальным статистическим таблицам либо с помощью MS Excel.

Широко используемыми уровнями значимости  $\alpha$  являются значения 0,1; 0,05; 0,01, а соответствующие доверительные вероятности  $p = 1 - \alpha$  равны 0,9; 0,95; 0,99. В настоящем Отчете выбраны следующие значения: уровень значимости  $\alpha = 0,01$ , доверительная вероятность  $p = 0,99$ .

$\delta$  - среднее квадратическое отклонение, определяется по формуле:

$$\delta = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{X})^2}{n - 1}}$$

Коэффициент вариации используется и как показатель однородности выборочных наблюдений. Считается, что если коэффициент вариации не превышает 10%, то выборку можно считать однородной, т.е. полученной из одной генеральной совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% - относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (выбросов).

Коэффициент вариации определяется по формуле:

$$V = \frac{\delta}{\bar{X}} * 100\% \quad \text{, где}$$

$V$  - коэффициент вариации;

$\delta$  - среднее квадратическое отклонение

$\bar{X}$  - среднее арифметическое

Таким образом, для того, чтобы выбранный аналог мог быть использован в дальнейшем для анализа, значение его стоимости должно находиться в пределах границ доверительного интервала, а именно:

$$\bar{X} - t_{\alpha, n-1} \times \frac{\delta}{\sqrt{n}} < \mu < \bar{X} + t_{\alpha, n-1} \times \frac{\delta}{\sqrt{n}}$$

**Таблица 12.4.1.6 - Расчет границ доверительного интервала стоимости**

Количество объектов-аналогов n	3
Выборочное среднее X	234
Среднее квадратическое отклонение δ	50,90
Распределение Стьюдента t при α=0,01	9,92
Коэффициент вариации, %	21,75
<b>Нижний предел доверительного интервала μ, руб.</b>	<b>-58</b>
<b>Верхний предел доверительного интервала μ, руб.</b>	<b>526</b>

Таким образом, выборка подобранных объектов-аналогов однородна, все рассчитанные значения стоимостей объектов-аналогов попадают в границы рассчитанного доверительного интервала.

С помощью регрессионной зависимости, в зависимости от величины коэффициента детерминации, находится стоимостной показатель для объекта оценки (в данном случае – стоимость продажи). Для этого в MS Excel строится диаграмма по выборочным данным с добавлением линии тренда и выводом уравнения зависимости и коэффициента достоверности аппроксимации  $R^2$ .

Для построения трендов используются несколько видов уравнений, которые выбираются исходя из смысла зависимости и величины  $R^2$ . Наиболее популярными зависимостями являются:

- линейная регрессия  $Y = A_0 + A_1 * X$
- экспонциальная регрессия  $Y = A_0 * e^{\wedge{x} * A_1}$
- логарифмическая регрессия  $Y = A_0 + A_1 * \ln X$
- степенная регрессия  $Y = A_0 + X^{\wedge{A_1}}$

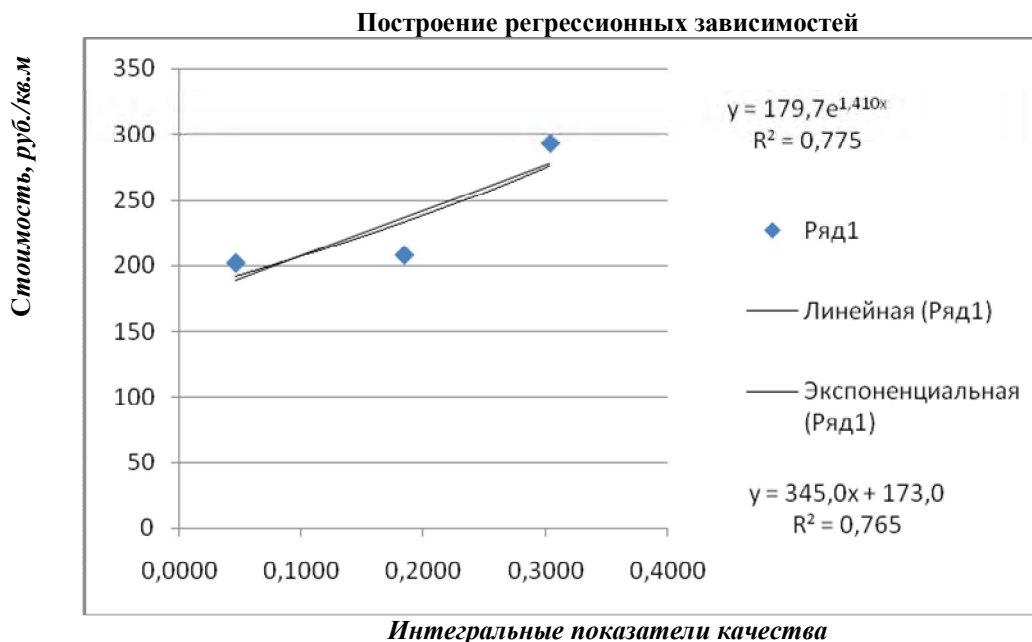
где  $Y$  – стоимость недвижимости,  $X$  – рассматриваемый ценообразующий фактор,  $A_0$ ,  $A_1$  – статистические коэффициенты.

Чтобы сделать окончательный выбор из нескольких полученных регрессионных моделей, необходимо проверить каждую из них на тесноту и достоверность связи. Критерием тесноты связи служит коэффициент детерминации (квадрат коэффициента корреляции), который представляет собой отношение регрессионной суммы квадратов к их совокупной сумме.

Чем больше  $R^2$  приближается к 1, тем выше теснота связи и тем более предпочтительна регрессионная модель при прочих равных условиях.

Количественные критерии тесноты связи по коэффициенту парной корреляции:

- до 0,2 – связь очень слабая;
- от 0,2 до 0,3 – связь умеренная;
- от 0,3 до 0,5 – связь заметная;
- от 0,5 до 0,7 – связь сильная;
- более 0,7 – связь очень сильная.



Наибольший коэффициент детерминации имеет экспоненциальная зависимость. С помощью ее и находим итоговое значение стоимости оцениваемого имущества.

Определение рыночной стоимости арендной ставки объектов оценки с использованием наиболее предпочтительной регрессионной зависимости представлено ниже в таблице.

**Таблица 12.4.1.7 - Расчет рыночной стоимости арендной ставки**

Исследуемый объект: интегральный показатель качества:	<b>0,4053</b>
Значение арендной ставки, руб./кв.м	<b>318</b>

Допускаем, что прогнозируемые арендные платежи поступают в течение прогнозного периода равномерными ежемесячными платежами. Рассчитываем величину потенциального валового дохода объекта оценки исходя из скорректированной арендной ставки.

**Таблица 12.4.1.8 - Расчет ПВД (потенциальный валовый доход)**

№ п/п	Наименование	Площадь помещений, м2	Ставка аренды, руб./м2	Потенциальный валовый доход, руб. в год
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г. Киров, ул. Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	21,2	318	80 899

**12.4.2. Расчет действительного валового дохода**

**Действительный валовой доход** - это потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей.

$$ДВД = ПВД * Кз, \text{ где}$$

**Кз** - коэффициент загрузки объекта;

Степень загрузки определяется исходя из необходимости проведения ремонтно-восстановительных работ, количества нерабочих (праздничных) дней.

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

$$Кз = 1 - ((Dn * 1) / Na), \text{ где}$$

**Кз** - коэффициент загрузки объекта;

**Dn** - средний период, в течение которого объект не эксплуатируется;

**Na** - число арендных периодов в году (количество дней в году).

**Таблица 12.4.2.1. Расчет степени загрузки**

№ п/п	Показатель	Источник информации	Помещение
1	Количество дней в году	-	365
2	Количество дней, в течение которого объект не эксплуатируется	данные Оценщика	30
3	<b>Коэффициент загрузки объекта</b>	$1 - ((п.2 * 1) / п.1)$	<b>0,92</b>

**Таблица 12.4.2.2 - Расчет ДВД**

№ п/п	Наименование расчетной величины	Источник информации	Помещение
1	Потенциальный валовой доход, руб./год	Таблица 12.4.1.8	80 899
2	Коэффициент загрузки объекта	Таблица 12.4.2.1	0,92
3	<b>Действительный валовой доход, руб./год</b>	п.1*п.2	<b>74 427</b>

**12.4.3. Расчет чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход** рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами.

$$ЧОД = ДВД - ОР, \text{ где}$$

**ОР** – величина операционных расходов;

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

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

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

**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.

Данная величина не была заложена в расчет, обычно собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства.

Поскольку данные по остаточной балансовой стоимости Заказчиком не предоставлены, для расчета налога на имущество (2,2% от остаточной балансовой стоимости; гл. 30, ст. 380 Налогового кодекса РФ) в качестве налогооблагаемой базы принимается рыночная стоимость объекта оценки, рассчитанная в разделе «Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом», очищенная от НДС.

**Таблица 12.4.3.1. Расчет налога на имущество**

№ п/п	Показатель	Источник информации	Помещение нежилое
1	Рыночная стоимость, рассчитанная сравнительным подходом, руб.	см. раздел "Расчет рыночной стоимости объекта недвижимости сравнительным подходом"	347 765
2	Корректировка на НДС	100 / 118	0,84746
3	Остаточная балансовая стоимость, руб.	п.1 * п.2	294 716
4	Налог на имущество, руб.	п.3 * 2,2%	<b>6 484</b>

Данные о площади земельного участка заказчиком не предоставлены, поэтому в данном отчете плату за землю принято не рассчитывать (см.Приложение)

**Таблица 12.4.3.3 - Расчет операционных расходов**

№ п/п	Показатель	Источник информации	Помещение нежилое
1	<b>Постоянные, в т.ч.:</b>	-	<b>7 957,58</b>
1.1	Налог на имущество	2,2% от остаточной балансовой стоимости	6 484
1.2	Плата за землю	Данные о земельном участке отсутствуют	0,00
1.3	Платежи по страхованию имущества	0,5% от остаточной балансовой стоимости - средняя величина (по данным страховых компаний ООО "Ингострах-М", ООО "Росгосстрах", ЗАО "Гуга-Страхование")	1 473,58
2	<b>Переменные, в т.ч.:</b>		<b>5 663</b>
2.1	Коммунальные платежи	расходы по коммунальным платежам несет арендатор	0
2.2	Расходы на управление объектом	7% от ПВД (источник <a href="http://www.irn.ru/articles/6225.html">http://www.irn.ru/articles/6225.html</a> ), см. раздел "Анализ рынка объекта оценки"	5 663
3	<b>Расходы на замещение</b>	Данная величина не была заложена в расчет, обычно собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства	<b>0</b>
	<b>Итого операционные расходы:</b>	п.1 + п.2 + п.3	<b>13 621</b>

Расчет чистого операционного дохода представлен ниже в таблице

**Таблица 12.4.3.4 - Расчет чистого операционного дохода**

№ п/п	Наименование расчетной величины	Источник информации	Помещение нежилое
1	Действительный валовой доход, руб./год	Таблица 12.4.2.2	74 427
2	Операционные расходы, руб./год	Таблица 12.4.3.3.	13 621
3	<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	п.1-п.2	<b>60 806</b>

#### 12.4.4. Расчет ставки капитализации

**Ставка капитализации** - коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль и возмещение капитала. Полная ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции (норма возврата капитала).

**В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму дохода на капитал (ставка дисконтирования) и норму возврата капитала.**

Расчет ставки капитализации может выполняться следующими методами

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R).
- Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

В настоящем отчете ставка капитализации определяется *методом кумулятивного построения*.

Ставка капитализации *i* определяется способом кумулятивного построения, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента. Далее к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями объекта оценки, такие, как ликвидность, расходы на качество менеджмента и др.

В качестве безрисковой ставки в мировой практике традиционно используется ставка дохода по долгосрочным государственным долговым обязательствам (облигациям или векселям); считается, что государство является самым надежным гарантом своих обязательств (вероятность его банкротства практически исключается).

При расчете безрисковой ставки дохода Оценщик опирался на ставку государственных облигаций РФ. Долгосрочная ставка рынка ГКО-ОФЗ, исходя из доступной информации, на дату, ближайшую к дате оценки составляет округленно **7,87%**

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

Расчет премии за риск вложений в данный объект недвижимости представлен в таблице.

**Таблица 12.4.4.1 Расчет премии за риск вложений в объект недвижимости**

Вид и наименование риска	Категория риска	Категория риска									
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>											
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный				1						
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1						
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный			1							
<b>Несистематический риск</b>											
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный		1								
Ускоренный износ здания	статичный					1					
Неполучение арендных платежей	динамичный					1					
Неэффективный менеджмент	динамичный					1					
Криминогенные факторы	динамичный						1				
Финансовые проверки	динамичный						1				
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный					1					
Количество наблюдений		0	1	1	2	4	2	0	0	0	0
Взвешенный итог		0	2	3	8	20	12	0	0	0	0
<b>Сумма</b>		<b>45</b>									
<b>Количество факторов</b>		<b>10</b>									

Особенно значимым для инвестиций в недвижимость для большинства инвесторов является риск низкой ликвидности. Считается, что данный риск может иметь критическое значение, так как при необходимости реструктурировать или оставить бизнес инвестор не сможет продать недвижимость относительно (других активов бизнеса) быстро и без финансовых потерь.

Поправка на низкую ликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта и время по поиску нового арендатора в случае отказа от аренды существующего арендатора.

Расчет поправки на недостаточную ликвидность осуществляется по следующей формуле:

$$R_{н.л.} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{б/р})^{T_{эк}/12}}$$

где:  $I_{б/р}$  – безрисковая ставка;

$T_{эк}$  – срок экспозиции для объекта оценки.

Поправка на низкую ликвидность составила **1,88%**.

**Премия за инвестиционный менеджмент**

Инвестиционный менеджмент - управление инвестициями в конкретную отрасль экономики, сферу деятельности либо в развитие компании, предприятия, фирмы. Охватывает поиск источников инвестиций, установление рациональных каналов и сроков их использования, обеспечение отдачи вложений, возврат заимствований.<sup>31</sup>

Для некоторых видов инвестиций необходим незначительный менеджмент, тогда как для других - большие управленческие усилия. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации, включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятия решения об удержании или продаже активов; инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль. Премия за инвестиционный менеджмент (**M**) определяется рискованностью и сложностью конкретного инвестиционного решения, в данном случае премия отражает уровень сложности управления инвестициями в объект недвижимости.

Премия за менеджмент рассчитаем по формуле:

$$M = R_{дл} * d / (1 - d);$$

где:  $R_{дл} = I_{б/р} + R_{в} + R_{н.л.}$  – безрисковая ставка дисконтирования с учетом поправок на риск владения и риск низкой ликвидности;

**d** – рыночная скидка к цене объекта из-за потери дохода при наступлении рисков (т.е. плохом качестве менеджмента), Рыночная скидка по выборке составляет от 10% до 25% в зависимости от конъюнктуры рынка, для расчета принимаем 10%.

**Таблица 12.4.4.2 - Расчет ставки дисконтирования**

1	Безрисковая ставка, %	7,87
2	Риск вложения в недвижимость, %	4,50
3	Риск низкой ликвидности, %	1,88
4	Премия за инвестиционный менеджмент, %	1,58
5	<b>Ставка дисконтирования, %</b>	<b>15,80</b>

*Норма возврата капитала.* Объект недвижимости имеет конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объекта является физически возможной и экономически выгодной). Доход, приносимый объектом недвижимости, должен возмещать потерю объектом своей стоимости к концу срока его экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала. Существует три метода расчета нормы возврата капитала:

1. Метод прямолинейного возврата капитала – метод равных долей (метод Ринга), который 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.

2. Метод возврата капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда) - предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок - "безрисковой" ставке.

<sup>31</sup> Финансовый словарь, М: Инфра-М, стр.124; <http://glossary.bank24.ru/glossary/page.1/char.%C8/word.2932>

3. Метод возврата капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции – метод аннуитета (метод Инвуда) - предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Ринга, который, по мнению специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в коммерческую недвижимость в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = R / ((1+R)^k - 1)$$

где:  $R_{\text{возвр}}$  - норма возврата капитала;

$R$  - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования);

$k$  - срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения следующего капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))

**Таблица 12.4.4.2 - Расчет нормы возврата по методу Ринга**

$R$ - ставка реинвестирования (ставка дисконтирования)	0,158
$k$ - срок экономической жизни, принимается равным 30 лет, в соответствии со средним сроком до проведения капитального ремонта (определено на основании ВСН 58-88 (р))	30
<b><math>R_{\text{возвр}}</math> - норма возврата капитала</b>	<b>0,20</b>

Ставка капитализации для улучшений  $R_{\text{ул}}$  определяется как сумма нормы возврата капитала и нормы дохода на вложенный капитал и составляет:

**Таблица 12.4.4.3 - Расчет ставки капитализации, %**

Ставка дисконтирования, %	15,8
Ежегодная норма возврата на инвестиции, %	0,2
<b>Коэффициент капитализации, %</b>	<b>16,0</b>

**Итоговая таблица расчета рыночной стоимости недвижимого имущества в рамках доходного подхода**

Расчет стоимости объекта оценки доходным подходом методом прямой капитализации приведен ниже в таблице.

**Таблица 12.4.4.4 - Расчет рыночной стоимости объекта оценки доходным подходом**

№ п/п	Наименование расчетной величины	Источник информации	Помещение
1	Чистый операционный доход, руб./год	Таблица 12.4.3.4	60 806
2	Ставка капитализации, %	Таблица 12.4.4.4	16,0
3	<b>Рыночная стоимость (с НДС), руб.</b>	п.1 / (п.2/100)	<b>379 350</b>

Результаты расчета стоимости объектов в рамках доходного подхода представлены ниже в таблице.

**Таблица 12.4.4.5 - Стоимость объектов оценки, рассчитанная в рамках доходного подхода**

№	Наименование объекта оценки	Доходный подход, руб.
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	<b>379 350</b>

## РАСЧЕТ 13. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ И ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОВОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА

### 13.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Согласно п.20 ФСО №1 «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки» Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

В результате расчетов, основанных на рыночной информации, получены следующие результаты:

**Таблица 13.1.1 Результаты расчетов, полученные различными подходами**

№	Наименование объекта оценки	Затратный подход, руб.	Сравнительный подход, руб.	Доходный подход, руб.
1	2	3	4	5
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	Не применялся (мотивированный отказ)	347 765	379 350

#### Процедура согласования результатов оценки по подходам:<sup>32</sup>

- оценка однородности результатов, полученных в результате реализации методов, принадлежащих различным подходам;
- при недостаточной однородности результатов производится анализ причин разброса результатов по подходам, поиск математических и методологических ошибок в процессе проведения оценки. При выявлении ошибок – их устранение;
- принятие решения о том, что полученные результаты оценки по подходам могут быть подвергнуты процедуре согласования;
- определение перечня факторов, определяющих достоверность результатов, полученных в рамках каждого из подходов к оценке. При этом анализируется достоверность использованных исходных данных с соответствующего сегмента рынка, применимость расчетных процедур в рамках реализованных методов оценки, степень соответствия полученных результатов целям и задачам оценки и др.;
- построение модели взаимосвязи выявленных факторов, определяющих степень достоверности результатов по подходам, и итогового значения рыночной стоимости объекта оценки;
- обоснование (расчет) весовых коэффициентов, которые будут применены к каждому из результатов оценки по подходам;
- согласование результатов оценки по подходам;
- округление полученного результата в соответствии с требованиями ФСО-3, п.16;
- оформление итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

#### Оценка однородности результатов оценки

Определив результаты расчета стоимостей, полученные с использованием различных подходов оценки, прежде всего следует установить меру разброса этих результатов, для чего можно пользоваться некоторыми статистическими показателями. Одним из таких показателей является относительно отклонение результатов.

$$\delta = (C_{\max} - C_{\min}) / C_{\min} * 100\%,$$

где  $\delta$  – относительное отклонение, %;

$C_{\max}$ ,  $C_{\min}$  – результаты определения стоимости различными подходами.

Допустимая величина отклонения не определена стандартами, но вряд ли допустимо отклонение более 35÷50%.

Другим статистическим показателем, представляющим относительную меру разброса всего множества полученных значений стоимости, является коэффициент вариации.

Коэффициент вариации определяется по формуле:

, где 
$$V = \frac{\delta}{X} * 100\%$$

<sup>32</sup> Садаков Б.Е. Оценка недвижимости. Доходный подход и согласование результатов: учебно-методическое пособие./ Б.Е. Садаков. – Киров: КФ МФЮА, 2011. – 253 с.



$V$  - коэффициент вариации;  
 $\delta$  - среднеквадратическое отклонение  
 $\bar{X}$  - среднее арифметическое

Считается, что если коэффициент вариации не превышает 10%, то выборку можно считать однородной, т.е. полученной из одной генеральной совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% - относится к средней, больше 20% и меньше 33% - к значительной, если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений (выбросов).

**Таблица 13.1.1 - Оценка однородности полученных результатов**

№	Показатели однородности результатов оценки	Нежилое помещение	Допустимая величина
1	Количество использованных подходов	2	
2	Выборочное среднее $\bar{X}$	368 822	
3	Среднеквадратическое отклонение $\delta$	18 235,61	
4	<b>Коэффициент вариации, %</b>	<b>4,94</b>	не более 33%
5	<b>Относительное отклонение, %</b>	<b>9,08</b>	не более 35÷50%

Результаты оценки по подходам можно согласовывать, поскольку показатели однородности стоимостей по подходам находятся в допустимых пределах.

#### **Определение перечня факторов**

Целью сведения результатов всех используемых подходов является определение преимуществ и недостатков каждого из них и, тем самым, выработка единой стоимостной оценки – рыночной стоимости.

Общепринятого перечня факторов, определяющих надежность, достоверность, качество полученных в рамках каждого из подходов ориентиров стоимости, их вклад в рыночную стоимость объекта оценки не существует. При обосновании указанного «вклада» оценщик должен оценить:

- количество, качество, степень достоверности, адекватность собранной рыночной информации применяемым методам оценки в рамках каждого из подходов;
- применимость выбранных методов оценки к конкретному объекту оценки и сегменту рынка в целом;
- корректность расчетов, чувствительность расчетов к входным параметрам;
- количество аналогов, количество, характер и денежный эквивалент корректировок. Большое количество корректировок снижает ценность аналога, даже если общая сумма этих корректировок невелика;
- целесообразность и способность реализованных методов учитывать специфические особенности объекта оценки, влияющие на его стоимость, такие, как использование, НЭИ, потенциальная доходность и др.

Все факторы, определяющие достоверность результатов оценки, полученных в рамках различных подходов, можно разделить на три группы:

- во-первых, это качество и достоверность исходной рыночной информации, используемой в рамках реализации методов соответствующего подхода;
- во-вторых, это обоснованность выбора, надежность и адекватность методов оценки стоимости в рамках каждого из подходов;
- в-третьих, соответствие полученного на выходе результата оценки в рамках того или иного подхода реалиям рынка, способность его отражать намерения и поведение основных типичных участников рынка на соответствующем его сегменте.

#### **Методы согласования результатов оценки**

В соответствии с ФСО №1, п. 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».

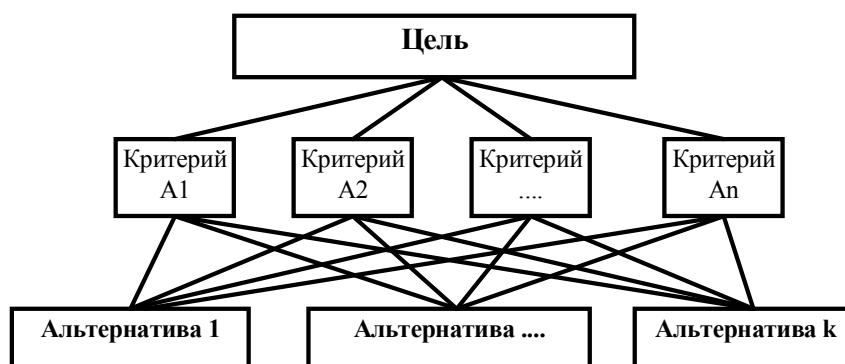
Существуют следующие *методы согласования* результатов оценки:

- метод анализа иерархий (МАИ, метод Т.Саати, метод агрегированной иерархии);
- метод квалитетического анализа результатов оценки;
- метод экспертного назначения весов;
- метод нечеткой логики для пересекающихся множеств;
- метод Монте-Карло (метод статистических испытаний, метод имитационного моделирования);

- метод интерполяции на базе Наегли.

Для согласования результатов оценки в настоящем отчете использовался метод анализа иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархий представляет собой структурирование проблемы согласования результатов в виде иерархии.



где,  
 верхний уровень - цель (например, определение рыночной стоимости);  
 промежуточный уровень – критерии согласования:

Для оценки результатов, полученных различными подходами к оценке рыночной стоимости, возможно применение следующих критериев:

**А** - возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

**Б** - тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ;

**В** - способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

**Г** - способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

нижний уровень – набор альтернатив (значения рыночной стоимости, полученные различными подходами оценки).

Построение матрицы весов. Парно сравниваются критерии по отношению к их воздействию на общую для них цель. Система парных сравнений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы.

Элементом матрицы  $a(i, j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где балльные оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство;
- 7 – значительное превосходство;
- 9 – очень сильное превосходство;
- 2, 4, 6, 8 – промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(j, i) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j, i) = 1/b$ .

Пусть  $A_1 \dots A_n$  – множество из  $n$  элементов, тогда  $W_1 \dots W_n$  – соотносятся следующим образом:

**Таблица 13.1.2 - Матрица сравнения**

	A1	A2	...	$A_n$
A1	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$
A2	$W_2/W_1$	1		
	...			
	...			
$A_n$	$W_n/W_1$			1

Оценка весов критериев происходит по следующей схеме:

**Таблица 13.1.3 - Оценка весов критериев**

	A1	A2	...	A <sub>n</sub>		
A1	1	W <sub>1</sub> /W <sub>2</sub>	...	W <sub>1</sub> /W <sub>n</sub>	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * (W_1/W_n))^{1/n}$	BEС (A1) = X <sub>1</sub> /SUMMA
A2	W <sub>2</sub> /W <sub>1</sub>	1				+ .....
						+ .....
A <sub>n</sub>	W <sub>n</sub> /W <sub>1</sub>			1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * 1)^{1/n}$	BEС (A <sub>n</sub> ) = X <sub>n</sub> /SUMMA
					SUMMA	$\sum = 1$

Определение итогового значения весов каждой альтернативы.

**Таблица 13.1.4 - Определение итогового значения весов каждой альтернативы**

	Вес критерия				Итоговое значение веса для каждой альтернативы
	A1	A2	....	A <sub>n</sub>	
	Вес (A1)	Вес (A2)	...	Вес (A <sub>n</sub> )	
Вес Альтернативы 1	Альт.1.1	Альт.1.2	...	Альт.1.n	Вес(Альт1)=Альт.1.1*Вес(A1)+... +Альт.1.n*Вес (A <sub>n</sub> )
Вес Альтернативы 2	Альт.2.1	Альт.2.2		Альт.2.n	Вес(Альт2)=Альт.2.1*Вес(A1)+... +Альт.2.n*Вес (A <sub>n</sub> )
...	...	...	...	...	
Вес Альтернативы k	Альт.k.1	Альт.k.2		Альт.k.n	Вес(Альт.k)=Альт.k.1*Вес(A1)+.. +Альт.k.n*Вес (A <sub>n</sub> )
	Сумма				1

Итоговый результат равен сумме произведений весов альтернатив на соответствующие величины альтернатив.

Применительно к оцениваемому имуществу строим матрицу сравнения и рассчитываем значения приоритетов критериев

**Таблица 13.1.5 - Матрица сравнения для выбранных критериев сравнения**

Критери и	А	Б	В	Г	Среднегеометрическое	Вес критерия
А	1,00	2,00	1,00	1,00	$(1 \times 2 \times 1 \times 1)^{1/4} = 1,1892$	$1,1892/4,1426 = 0,2871$
Б	0,50	1,00	1,00	0,33	$(0,5 \times 1 \times 1 \times 0,33)^{1/4} = 0,6373$	$0,6373/4,1426 = 0,1538$
В	1,00	1,00	1,00	1,00	$(1 \times 1 \times 1 \times 1)^{1/4} = 1$	$1/4,1426 = 0,2414$
Г	1,00	3,00	1,00	1,00	$(1 \times 3 \times 1 \times 1)^{1/4} = 1,3161$	$1,3161/4,1426 = 0,3177$
	Сумма				4,1426	1

Сравниваем результаты, полученные Сравнительным подходом (С) и Доходным подходом (Д) по каждому критерию согласования.

*Возможность отразить действительные намерения потенциальных инвесторов и продавца (А)*

**Таблица 13.1.6 - Результаты сравнения подходов по критерию А**

	С	Д	Вектор строки	Вес метода по критерию А
С	1,00	1,00	$(1 \times 1)^{1/2} = 1$	$1/2 = 0,5$
Д	1,00	1,00	$(1 \times 1)^{1/2} = 1$	$1/2 = 0,5$
Сумма			2	1

*Тип, качество, обширность, данных, на основе которых проводится анализ (Б)*

**Таблица 13.1.7 Результаты сравнения подходов по критерию Б**

	С	Д	Вектор строки	Вес метода по критерию Б
С	1,00	1,00	$(1 \times 1)^{1/2} = 1$	$1/2 = 0,5$
Д	1,00	1,00	$(1 \times 1)^{1/2} = 1$	$1/2 = 0,5$
Сумма			2	1

Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания (В)

**Таблица 13.1.8. Результаты сравнения подходов по критерию В**

	С	Д	Вектор строки	Вес метода по критерию В
С	1,00	2,00	$(1 \times 2)^{1/2} = 1,4142$	$1,4142/2,1213 = 0,6667$
Д	0,50	1,00	$(0,5 \times 1)^{1/2} = 0,7071$	$0,7071/2,1213 = 0,3333$
<b>Сумма</b>			<b>2,1213</b>	<b>1</b>

Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (Г)

**Таблица 13.1.9. Результаты сравнения подходов по критерию Г**

	С	Д	Вектор строки	Вес метода по критерию Г
С	1,00	4,00	$(1 \times 4)^{1/2} = 2$	$2/2,5 = 0,8$
Д	0,25	1,00	$(0,25 \times 1)^{1/2} = 0,5$	$0,5/2,5 = 0,2$
<b>Сумма</b>			<b>2,5</b>	<b>1</b>

Определяем итоговое значение весов каждого подхода.

**Таблица 13.1.10 - Определение итогового значения веса каждого подхода**

	А	Б	В	Г	Итоговое значение веса для каждого метода
	0,2871	0,1538	0,2414	0,3177	
С	0,5000	0,5	0,6667	0,8	0,640
Д	0,5	0,5	0,3333	0,2	0,360
<b>Сумма</b>					<b>1,00</b>

Наиболее предпочтительным и наилучшим образом, отражающим рыночную величину стоимости объекта, является сравнительный подход, основанный на принципе замещения (осведомленный, разумный покупатель не заплатит за объект недвижимости больше, чем цена приобретения (предложения) на том же рынке другого объекта, имеющего аналогичную полезность).

Несмотря на имеющиеся недостатки сравнительного подхода (к недостаткам сравнительного подхода можно отнести: различия продаж; сложность сбора информации о практических ценах продаж; проблематичность сбора информации о специфических условиях сделки, зависимость от активности рынка, зависимость от стабильности рынка, сложность согласования данных о существенно различающихся продажах) имеются и существенные преимущества:

- В итоговой стоимости отражается мнение типичных продавцов и покупателей;
- В ценах продаж отражается изменение финансовых условий и инфляция;
- Статически обоснован;
- Вносятся корректировки на отличия сравниваемых объектов;
- Достаточно прост в применении и дает надежные результаты;
- Это единственный подход, базирующийся на рыночных данных;
- Данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке.

Сравнительному подходу придается наибольший весовой коэффициент.

Таким образом, с учетом полученных значений весовых коэффициентов для каждого из использованных подходов, итоговая величина рыночной стоимости оцениваемого имущества составит:

**Таблица 13.1.11 - Согласование результатов оценки, полученных различными подходами**

№	Наименование объекта оценки	Сравнительный подход, руб.	Вес	Доходный подход, руб.	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г. Киров, ул. Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:0100:21016	347 765	0,64	379 350	0,36	<b>359 136</b>

### 13.2. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Основываясь на фактах, приведенных в настоящем анализе, методиках оценки, оценщик пришел к следующему, заключению: в условиях рыночной экономики приоритетной стоимостью является определенная методом сравнения анализа предложений или сделок по объектам оценки, т.к. все вносимые при расчетах корректировки отражают общие тенденции рынка и это позволяет с наибольшей точностью делать прогноз и расчет стоимости.

Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом округления до первой значащей цифры, по состоянию на дату оценки **13.04.2012г.:**

<i>№</i>	<i>Наименование</i>	<i>Стоимость без НДС, руб.</i>	<i>Сумма НДС 18%, руб.</i>	<i>Рыночная стоимость с НДС 18%, руб.</i>
<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>	<b>4</b>	<b>5</b>
1	Помещение в здании "Дома фото", назначение: административное, адрес объекта: Кировская область, г.Киров, ул.Горького д.54, общая площадь - 21,2 кв.м, Кадастровый номер: 43:40:У0409:006:33:401:002:000025910:010 0:21016	305 084,75	54 915,25	<b>360 000,00</b> <i>(Триста шестьдесят тысяч рублей)</i>

Установленная в указанном порядке итоговая величина стоимости объекта оценки, выражена в валюте Российской Федерации (рублях) и признана рекомендуемой для целей оценки.

Итоговые результаты расчетов рыночной стоимости объекта оценки в рамках Отчета приводятся без учета НДС (пп.12 п.2 ст146 Налогового кодекса РФ (часть вторая).№ 117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями) и с учетом НДС.<sup>33</sup>

**Директор ООО**  
**"Оценочно-Консультативный Центр"**  
Специалист-оценщик  
(Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 876921,  
регистрационный № 083, 24 марта 2006 года )

**А.Н. Пленкин**  
**20.04.2012 г.**

<sup>33</sup> На основании задания на оценку (см.Приложение)