



РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ  
САМАРСКОЕ РЕГИОНАЛЬНОЕ ОТДЕЛЕНИЕ

УТВЕРЖДАЮ:

Директор ООО «Территориальное  
агентство оценки» \_\_\_\_\_

«\_\_\_» \_\_\_\_\_ 2004 г. Лобанов В.П.

## Отчет № 17/04

**ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА  
НЕДВИЖИМОСТИ РАСПОЛОЖЕННОГО ПО АДРЕСУ:  
Г.САМАРА, ОКТЯБРЬСКИЙ РАЙОН, УЛ. ЛЕСНАЯ, Д.4 ДЛЯ РАСЧЕТА  
ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ОАО КБ «СОЛИДАРНОСТЬ»  
ПО АРЕНДНЫМ ПЛАТЕЖАМ**



Дата проведения оценки: 19.02.2004  
Дата определения стоимости: 19.02.2004  
Дата составления отчета: 29.03.2004

**Заказчик:**

**Государственное образовательное учреждение высшего  
профессионального образования «Самарский аэрокосмический  
университет имени академика С.П. Королева»**

**Исполнитель:**

**ООО «Территориальное агентство оценки»**

**Самара 2004**



## СОДЕРЖАНИЕ

СОДЕРЖАНИЕ .....	2
1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, КРАТКИЕ ВЫВОДЫ. ....	4
2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ. ....	8
3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	12
4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.....	16
Внешний вид объекта оценки .....	17
5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ. ....	25
6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ. ....	27
7. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ. ....	28
7.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.....	29
7.2 Затратный подход. ....	30
7.3 Подход сравнительного анализа продаж (предложений).....	36
7.3.1 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ КОРРЕЛЯЦИОННО-РЕГРЕССИОННОГО АНАЛИЗА....	37
7.3.2 ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА МЕТОДОМ ПРЯМОГО СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ (МАИ).....	43
7.3.3. МЕТОД КАЧЕСТВЕННОГО АНАЛИЗА ЦЕН СРАВНИМЫХ ПРОДАЖ .....	46
7.4 Доходный подход. ....	52
7.5 Обобщение результатов и заключение о рыночной стоимости .....	55
8. РАСЧЕТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО АРЕНДНЫМ ПЛАТЕЖАМ АРЕНДАТОРА.....	57
8.1 Сравнительный подход.....	57
8.2 Доходный подход. ....	63
8.3 Обобщение результатов оценки стоимости обязательств .....	65
9. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ЛИМИТИРУЮЩИЕ УСЛОВИЯ .....	68
10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ.....	69
11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.....	70
ПРИЛОЖЕНИЯ .....	71



## Введение

Настоящий отчет об оценке недвижимого имущества и обязательств по арендным платежам за пользование имуществом, принадлежащим РФ в лице Территориального Управления Министерства имущественных отношений РФ по Самарской области составлен в соответствии с требованиями закона РФ 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» ст. № 6, 8, 10 и положениями статей № 295, 296, 297 ГК РФ, ФЗ от 13.01.1996г. №12-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в 3-н РФ «Об образовании» глава IV, статья 39, пункт 11 . Указанные правовые акты предусматривают обязательность проведения оценки рыночной стоимости объектов оценки, принадлежащих РФ при участии имущества РФ в сделках, а также ограничивают права в отношении имущества, находящегося в хозяйственном ведении и оперативном управлении обязательным соглашением с собственником, в том числе в части сдачи имущества в аренду.

Для выполнения настоящего отчета собственник в лице Территориального Управления Министерства имущественных отношений РФ по Самарской области уполномочил Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский аэрокосмический университет имени академика С.П. Королева» правом Заказчика на проведение оценки имущества, принадлежащего РФ.

Итоговый результат стоимости предусматривает оценку стоимости объектов оценки, относящихся исключительно к идентифицированным и указанным в отчете помещениям и не может использоваться для других помещений, расположенных в том же здании.

Цели и задачи отчета об оценке позволили произвести оценку рыночной стоимости следующих объектов оценки:

- стоимость офисных помещений 1 и 2 этажей;
- стоимость офисных помещений в подвале;
- стоимость складских помещений в подвале;

(помещения расположены по адресу: г. Самара, Октябрьский район, ул. Лесная, д.4)

- стоимость обязательств по арендным платежам дифференцировано по назначению и виду использования помещений.

Более подробное описание основных положений и процедуры оценки в следующих разделах отчета.



## 1. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ, КРАТКИЕ ВЫВОДЫ.

### 1.1 Объекты оценки.

1. Недвижимое имущество – нежилые помещения общежития №1 СГАУ общей площадью 1946,6м<sup>2</sup>, расположенные по адресу: Самарская область, г. Самара, Октябрьский район, ул. Лесная, д.4: подвал, первый и второй этажи, в т.ч.

- складские помещения подвала площадью 207,4 кв.м;
- офисные помещения в подвале площадью 34,3 кв.м;
- офисные помещения на 1 и 2 этажах площадью 1704,9 кв.м;

2. Обязательства – обязательства арендатора Государственному образовательному учреждению высшего профессионального образования «Самарский аэрокосмический университет имени академика С.П. Королева» по арендным платежам за пользование помещениями, расположенными в здании общежития №1 СГАУ, в том числе:

- за помещения складского назначения;
- офисные помещения, расположенные в подвале;
- офисные помещения, расположенные на 1 и 2 этажах.

#### **Оцениваемые права:**

Улучшения – полное право собственности

Земельный участок – право постоянного бессрочного пользования.

#### **Документы, используемые в процессе оценки:**

1. Технический паспорт БТИ, инвентарный номер 14186 от 07.06.95г. и от 03.01.03г.
2. Свидетельство о государственной регистрации права оперативного управления на здание общежития - серия 63-АА №589967 от 02 августа 2002г.
3. Договора аренды нежилых помещений между СГАУ и ОАО КБ «Солидарность» за предшествующие 2 года.
4. Свидетельство о государственной регистрации права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок под зданием студенческого общежития - серия 63-АА №404175 от 06 февраля 2002г.

### 1.2 Сведения о собственнике, балансодержателе, титуле объектов оценки и арендаторе.

Собственник - Российская Федерация в лице Территориального Управления Министерства имущественных отношений РФ по Самарской области.

Балансодержатель - ОАО КБ «Солидарность», 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 90, ИНН 6316028910, к/с 30101810800000000706, Президент Сеницын О.Ю.

Арендатор ОАО КБ «Солидарность», 443099, г. Самара, ул. Куйбышева, 90, ИНН 6316028910, к/с 30101810800000000706, Президент Сеницын О.Ю.

Титул собственности:

Улучшения (свидетельство о государственной регистрации права серия 63-АА, №589967 от 02 августа 2002г.):

Субъект права Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский аэрокосмический университет имени академика С.П. Королева». 443086, г. Самара, Московское шоссе, 34 ИНН 6316000632/631601001

Вид права – оперативное управление

Объект права – общежитие

Обременения – не зарегистрированы

Земельный участок:



Субъект права Учреждение «Самарский государственный аэрокосмический университет имени Академика С.П.Королева»

Вид права – постоянное (бессрочное) пользование

Обременения – ограничение в пользовании

### **1.3 Сведения о заказчике.**

Государственное образовательное учреждение высшего профессионального образования «Самарский аэрокосмический университет имени академика С.П. Королева», 443086, г. Самара, Московское шоссе, 34 ИНН 6316000632/631601001

Учреждение является лицом, уполномоченным собственником на совершение сделки с объектами оценки (глава II, статья 10, абзац 5 Федерального закона «Об оценочной деятельности» РФ 135-ФЗ) в соответствии с ФЗ от 13.01.1996г. №12-ФЗ «О внесении изменений и дополнений в 3-н РФ «Об образовании» глава IV, статья 39, пункт 11 «... Сдача в аренду государственным или муниципальным образовательным учреждением закрепленных за ним объектов собственности, ... без права выкупа с согласия совета образовательного учреждения по ценам, которые не могут быть ниже цен, сложившихся в данном регионе...»

### **1.4 Основание для проведения оценки объекта оценки.**

Договор 17/04 от 12.02.2004г.

### **1.5 Цели и задачи оценки объекта оценки.**

Определение рыночной стоимости объектов оценки для обоснования арендных платежей за пользование недвижимым имуществом, принадлежащим РФ, находящемся в оперативном управлении.

### **1.6 Вид определяемой стоимости.**

Рыночная стоимость.

### **1.7 Сведения об оценщике объекта оценки.**

ООО «Территориальное агентство оценки»

Лицензия на осуществление оценочной деятельности № 000572 от 30.08.01 г., выданная сроком на 3 года, полис страховой ответственности серия № Г10-27073202 от 01.02.02, страховщик: ОАО «Российское страховое народное общество «Росно». Место нахождения: 443020, г.Самара, ул. Ленинградская,75/ ул.Самарская, 59, 2-й этаж. ИНН: 6316041526, тел. 70-72-50, 70-72-55

Директор: Лобанов В.П.

### **1.8 Даты инспекции и проведения оценки объекта оценки.**

Дата осмотра:	19.02.04г.
Дата проведения оценки:	19.02.04г.
Дата определения стоимости:	19.02.04г.
Дата составления отчета:	29.02.04г.
Порядковый номер отчета:	17/04

## 1.9 Используемые стандарты оценки.

Оценка объектов, указанных в настоящем Отчете выполнена в полном соответствии с требованиями:

- о Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II.  
В отношении оценочной деятельности ГК РФ содержит значительное число положений, связанных с определением стоимости, а также устанавливает объекты гражданских прав, их классификацию, виды и возможность участия в гражданском обороте.
- о Федерального закона Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в ред. №178-ФЗ от 21.12.01; №31-ФЗ от 21.03.02 и №143-ФЗ от 14.11.02  
В соответствии с ФЗ об оценке (ст. 1) он является специальным по отношению к иным актам, регулирующим вопросы оценочной деятельности в гражданских правоотношениях. Это означает, что федеральные законы, законы субъектов РФ, иные нормативные акты в части, затрагивающей вопросы оценочной деятельности, не должны противоречить Закону об оценке. Если такие противоречия возникают, то соответствующие положения иных законов и нормативных актов применению не подлежат.
- о «Стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» Утв. Пост. Пр-ва РФ от 06.07.2001 №519.  
Согласно этому постановлению Правительства РФ разработка и утверждение методических рекомендаций по оценочной деятельности были возложены на Минимущество России. Требования Стандартов являются обязательными к применению субъектами оценочной деятельности при определении вида стоимости объекта оценки, подходов к оценке и методов оценки, а также при проведении оценки. Согласно требованиям Стандартов при составлении отчета об оценке оценщик обязан использовать информацию, обеспечивающую достоверность отчета об объекте как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
- о Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 07.03.2002 г. № 568-р.

## 1.10 Итоговые и промежуточные результаты оценки стоимости объектов оценки.

**Объект недвижимого имущества:**

Объекты оценки	Нежилые помещения:				Итоговая стоимость, руб.
	Офис на 1,2 этажах	Офис на 1,2 этажах с учетом корректировки на масштаб	Офис в подвале	Склад в подвале	
<b>Рыночная стоимость, определенная, руб.</b>					
<b>затратным подходом:</b>	29 819 097	29 819 097	301 138	1 820 877	
<b>подходом сравнительного анализа продаж:</b>	33 464 800	31 782 401	546 858	1 713 093	
<b>доходным подходом:</b>	30 510 873	28 976 978	503 561	1 615 410	
<b>Итоговая величина стоимости объекта, руб.</b>		<b>30 192 825</b>	<b>450 519</b>	<b>1 716 460</b>	<b>32 359 804</b>

**Обязательства по арендным платежам ОАО КБ «Солидарность»**

<b>Объекты оценки</b>	<b>Нежилые помещения:</b>		
	<b>Офис на 1,2 этажах</b>	<b>Офис в подвале</b>	<b>Склад в подвале</b>
<b>Рыночная стоимость обязательств, определенная, руб.</b>			
подходом сравнительного анализа продаж:	390	317	147
доходным подходом:	366	271	151
<b>Итоговая величина стоимости объекта, руб.</b>	<b>386</b>	<b>308</b>	<b>147</b>

## 2. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.



**Самарская область** расположена в юго-восточной части европейской территории России в среднем течении крупнейшей в Европе реки Волги и занимает площадь 53,6 тыс. кв. км, что составляет 0,31% территории России. На севере она граничит с Республикой Татарстан, на юге - с Саратовской областью, на востоке - с Оренбургской областью, на северо-западе - с Ульяновской областью. Область протянулась с севера на юг на 335 км и с запада на восток на 315 км. Крупнейшим горным массивом области и одновременно одним из красивейших мест России являются Жигулевские горы, расположенные непосредственно в излучине Самарской Луки. Помимо Волги - главной водной артерии региона, наиболее значительными реками являются Самара, Сок, Кинель, Большой Иргиз, Кондурча.

### Краткие сведения

**1. Территория** - 53600 кв.км

**2. Территориальные границы:**

2.1. на севере - Татарстан;

2.2. на юге Саратовская обл.

2.3. на востоке Оренбургская обл;

2.4. на северо-зап. Ульяновская обл.

**3. Протяженность:**

3.1. С севера на юг - 335 км

3.2. С запада на восток - 315 км

**4. Население (постоянное)** - 3308.8 тыс.чел.

4.1. Городское - 2666.2 тыс.чел.

4.2. Сельское - 642.6 тыс.чел.

**5. Административное деление:**

5.1. Городов – 11

5.4. Сельских районов – 27

5.2. Городских районов – 12

5.5. Сельских советов и волостей – 324

5.3. Поселков городского типа – 24

**6. Города:**

6.1. Самара - 1179.2 тыс.чел.

6.6. Чапаевск ( 86.7)

6.2. Тольятти (708.3)

6.7. Похвистнево ( 27.2)

6.3. Отрадный ( 53.4)

6.8. Октябрьск ( 27.0)

6.4. Кинель ( 33.5)

6.9. Нефтегорск(21.0)

6.5. Новокуйбышевск (115.4)

6.10. Сызрань (177.4)





## **Итоги социально-экономического развития Самарской области за 1 полугодие 2003 года и оценка итогов развития за год**

Социально-экономическая ситуация в области в 2003 году, по сравнению с 2002 годом, несколько улучшилась. Рост валового регионального продукта оценивается в 104% против 101,3% в 2002 году. Позитивная динамика экономики поддерживается, в основном, за счет расширения внутреннего спроса. Восстанавливается динамика роста промышленного производства. Улучшается финансовое состояние организаций области. Темпы роста инвестиций в основной капитал более чем в 2 раза опережают темпы роста валового регионального продукта.

В то же время сохраняется действие факторов, сдерживающих устойчивое развитие экономики области. Изношенность основных фондов по области составляет 51,7%, в том числе в промышленности – 60%.

На фоне недоиспользуемого потенциала энергосбережения остается высокой энергоёмкость экономики. Доля инновационно активных предприятий на протяжении последних лет не увеличивается.

В 2003 году в Самарской области закрепляется положительная динамика основных показателей уровня жизни населения, выраженная в замедлении темпов инфляции, росте доходов, заработной платы и пенсий в реальном выражении, снижении доли потребительских расходов в структуре расходов населения. По оценке за год, уровень инфляции не превысит 12%, что соответствует прогнозу. Сохранилась тенденция опережающих темпов роста тарифов на платные услуги населению по сравнению с ценами на продовольственные и непродовольственные товары. Тарифы на услуги жилищно-коммунального хозяйства за январь-июнь увеличились на 13,1%, в том числе по оплате за газ сетевой на 18,9%. Оплата населением услуг по водоснабжению и канализации стоков возросла на 25,2%. Основное удорожание приходится на услуги, оказываемые организациями муниципальной формы собственности, тарифы на которые регулируются органами местного самоуправления. Тарифы на данный вид услуг, регулируемые Администрацией области, возросли на 12,8%.

### **Рынок недвижимости административного назначения в г. Самара**

**На рынке офисов** сформировалось три основных сектора:

*Первый сектор* – престижные офисы, соответствующие мировым стандартам для административных помещений. Арендная ставка в таких помещениях очень высокая.

*Второй сектор* образуют офисы, находящиеся в хорошо отделанных и оборудованных помещениях, а иногда и в расселенных и качественно отремонтированных квартирах большого размера. Арендные ставки здесь приемлемы для успешно работающих фирм, на этом секторе наблюдается активный спрос, который постоянно растет.

*Третий сектор* составляют помещения в зданиях муниципального и ведомственного нежилого фонда, государственных предприятий, кооперативных и частных предприятий. Это помещения без отделки и ремонта и сопутствующих услуг. Арендные ставки здесь невысокие.

Офисный центр должен обладать многими характеристиками. Прежде всего - это месторасположение. Бесспорно, большей популярностью пользуются офисные центры, которые находятся в центре города или близко к центру.

Не менее важный критерий - это специализация. То есть, если это офисный центр, то в нем должны быть расположены только офисы. Причем занимать эти офисы должны

фирмы определенного уровня и определенной специализации. Иными словами рядом с офисом юридической фирмы не должен находиться офис фирмы, занимающейся продажей сантехники. По мнению специалистов, соседство двух настолько разных по специфике деятельности фирм не пойдет на пользу бизнесу обеих. Офисный центр предполагает соответствующую отделку общих мест - лифты, коридоры, лестничные пролеты, туалеты. В обязательном порядке должны быть хорошие паркинги.

Современный офисный центр - это обеспеченность средствами связи, охранными системами и системами видеонаблюдения.

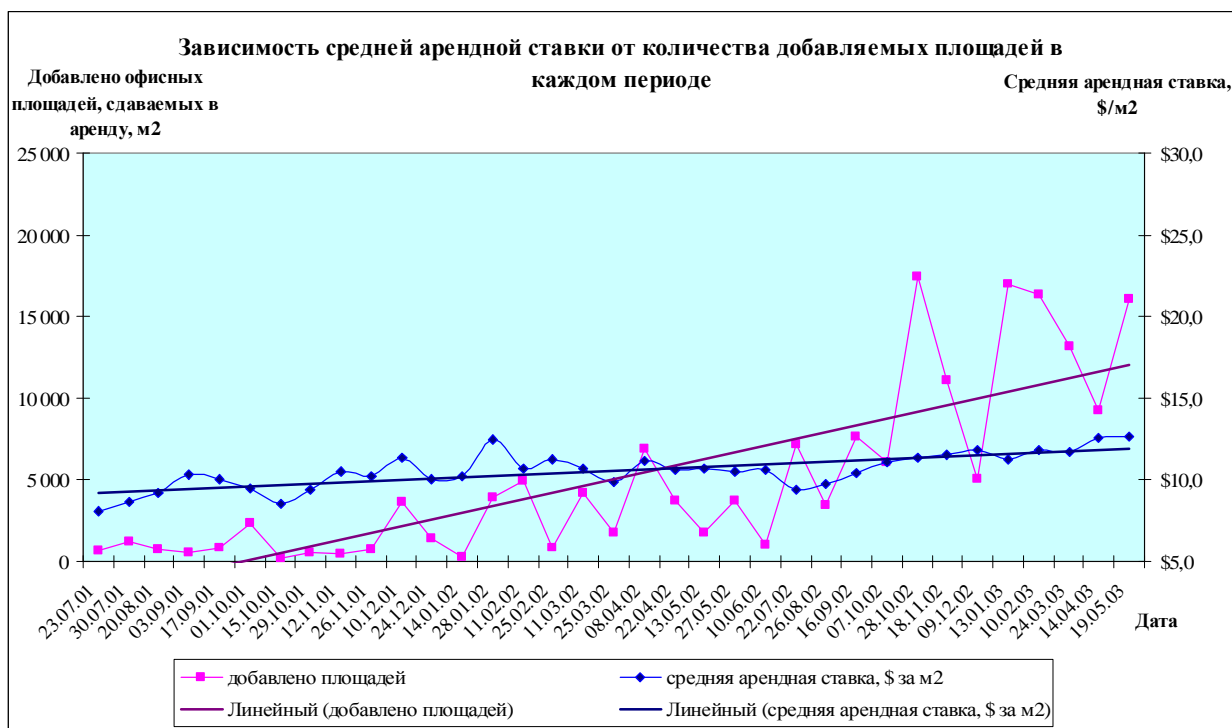
Как уже отмечалось выше, подавляющее большинство офисных центров если и соответствует одному требованию, то не отвечает другому. Но самой большой проблемой самарских офисных центров остается отсутствие паркингов.

Одним из самых популярных способов решения офисной проблемы для самарских фирм стало приобретение офисов на первых этажах в домах-новостройках.

Что касается строительства новых офисных центров в Самаре, то оно ведется. Но подобные стройки можно пересчитать по пальцам, и темпы строительства не сравнимы с размахом домостроения и с количеством вновь возводимых торговых центров.

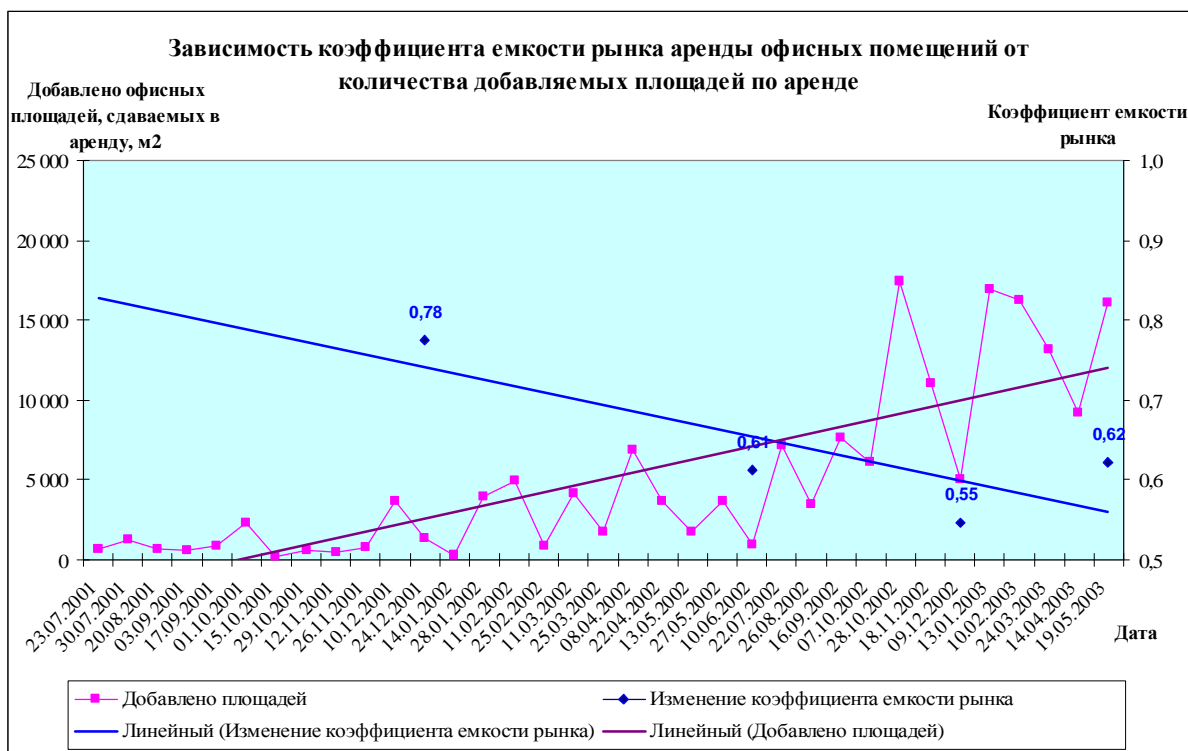
Ниже представлена динамика изменения арендной ставки по офисным площадям в зависимости от изменения количества предложения (диаграмма 1):

Диаграмма 1



На диаграмме 2 представлено изменение коэффициента емкости рынка в зависимости от изменения предложения по аренде офисных помещений

Диаграмма 2

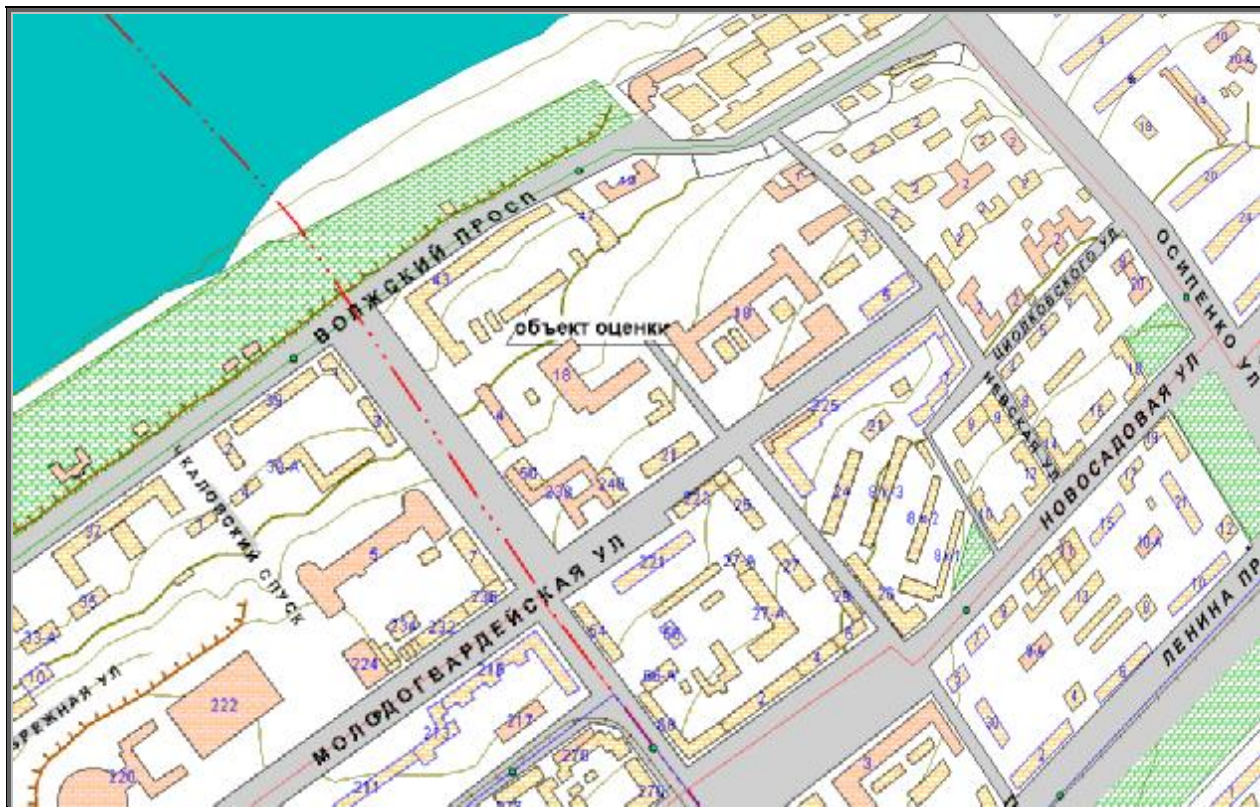


Проанализировав ситуацию на рынке недвижимости в данном секторе можно отметить, что спрос на офисные помещения, сдаваемые в аренду, в целом по городу стабилен. Это прежде всего связано с экономической стабильностью, развитием предпринимательства. Но спросом пользуются в основном офисные помещения небольших площадей – 20 – 100 кв.м. На офисные помещения больших площадей, сдаваемых в аренду, спрос удовлетворяется при значительно большей экспозиции на рынке.

Предложение достаточно велико и с каждым годом постоянно увеличивается. Поэтому при стабильности спроса на данный вид недвижимости, коэффициент емкости рынка постепенно снижается в относительном выражении, т.е. при увеличении предложения по аренде офисных помещений, спрос не увеличивается, а остается постоянным.

Анализ рынка на дату оценки характерен присутствием на исследуемом секторе рынка предложений (офисных помещений) объектов с ограниченной площадью, не превышающей 300 -500 кв.м., наиболее типичные и ликвидные площади, сдаваемые в аренду, при их многообразии и разбросанности находятся в диапазоне 20-60 кв.м.

### 3. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.



#### **Транспортная доступность**

УЛИЦЫ (лежат в радиусе 100 м)

НАЗВАНИЕ	РАССТОЯНИЕ, М
ВОЛЖСКИЙ ПРОСП.	77

УЛИЦЫ С ВЫСОКОЙ ИНТЕНСИВНОСТЬЮ ДВИЖЕНИЯ  
(лежат в радиусе 100 м)

ПОТОК В ЧАС	УЛИЦА
1152	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП.

ОСТАНОВКА АВТОБУСА  
(ближайшие)

НАЗВАНИЕ	РАССТОЯНИЕ В М
Дворец спорта	459

АВТОБУСНЫЕ ПУТИ (лежат в радиусе 100 м)

МАРШРУТЫ
/61

ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ АВТОБУСОВ (в радиусе 100 м)

РЕЙСОВ В ДЕНЬ	МАРШРУТОВ
380	1

ОСТАНОВКА ТРАМВАЯ (ближайшие)

НАЗВАНИЕ	РАССТОЯНИЕ В М
Полевая	480

ОСТАНОВКА ТРОЛЛЕЙБУСА



(ближайшие)

<i>НАЗВАНИЕ</i>	<i>РАССТОЯНИЕ_В_М</i>
Первомайская	148

ТРОЛЛЕЙБУСНЫЕ ПУТИ (лежат в радиусе 100 м)

<i>МАРШРУТЫ</i>
/11

ИНТЕНСИВНОСТЬ ДВИЖЕНИЯ ТРОЛЛЕЙБУСОВ (лежат в радиусе 100 м)

<i>РЕЙСОВ_В_ДЕНЬ</i>	<i>МАРШРУТОВ</i>
156	1

РАСТИТЕЛЬНОСТЬ \ СКВЕРЫ

(лежат в радиусе 300 м)

<i>ОБЪЕКТ</i>	<i>ХАРАКТЕРИСТИКА</i>	<i>НАЗВАНИЕ</i>	<i>ПЛОЩАДЬ В ГА</i>
квартал	лесной	СКВЕР	13.1

ОРГАНИЗАЦИИ (лежат в радиусе 300 м)

<i>НАЗВАНИЕ</i>	<i>ПРОФИЛЬ</i>	<i>АДРЕС</i>	<i>РАССТОЯНИЕ, М</i>
"БЛЕСК-1"	Химчистки	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.4	131
"РЕМОНТ ЮВЕЛИРНЫХ ИЗДЕЛИЙ И БИЖУТЕРИИ", ЧП ИМАНГУЛОВ Р.Р.	Ремонт ювелирных изделий, бижутерии	МОЛОДОГВАРДЕЙСКАЯ УЛ, Д.238	207
"СОФЬЯ"	Парикмахерские	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.41	216
"ДЕТСКАЯ МУЗЫКАЛЬНАЯ ШКОЛА №3"	Музыкальные школы	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.43	94
"ЭКОЛОГИЯ ДЕТСТВА", ЦЕНТР ДОПОЛНИТЕЛЬНОГО ОБРАЗОВАНИЯ И ТВОРЧЕСТВА, МУП	Центры внешкольного образования, центры дополнительного образования	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.41	216
"ПЕЛЬМЕННАЯ"	Кафе, рестораны	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.47	95
ООО "ГТЛ"	Мини-кафе	ПЕРВОМАЙСКАЯ УЛ, Д.21	217
"ЛОГОПЕДИЧЕСКОЕ ОТДЕЛЕНИЕ №4"	Психоневрологические диспансеры	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.43	94
"АВТОЗАПЧАСТИ", МАГАЗИН	Запасные части и аксессуары для автотранспортных средств	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.7	278
"АРАМАТ"	Продовольственные магазины	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.39	286
"БРАВО", МАГАЗИН	Ликероводочные изделия	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.39	286
"БРАВО", МАГАЗИН	Круглосуточные продовольственные магазины	ВОЛЖСКИЙ ПРОСП, Д.39	286
"МИР ЛЕГО", МАГАЗИН	Товары для детей, игрушки	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.7	278
"САЛОН ДЛЯ НОВОБРАЧНЫХ", МАГАЗИН, ЦУМ "САМАРА"	Салоны свадебной одежды	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.50	186
"ЭФФЕКТ"	Мебель, материалы и принадлежности для интерьера	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.4	131
"ЭФФЕКТ-ЛЮКС"	Мебель и аксессуары	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.4	131
"КАССА"	Авиационный транспорт	МОЛОДОГВАРДЕЙСКАЯ УЛ, Д.223	269
"ГЛАВНОЕ СЛЕДСТВЕННОЕ"	Областное управление внутренних дел	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.4	131

УПРАВЛЕНИЕ ГУВД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ"			
"УПРАВЛЕНИЕ ПО БОРЬБЕ С ЭКОНОМИЧЕСКИМИ ПРЕСТУПЛЕНИЯМИ ГУВД САМАРСКОЙ ОБЛАСТИ"	Областное управление внутренних дел	ПОЛЕВАЯ УЛ, Д.4	131
"ДВОРЕЦ БРАКОСОЧЕТАНИЙ" АДМИНИСТРАЦИИ Г. САМАРЫ	Отделы ЗАГСа городов области	МОЛОДОГВАРДЕЙСКАЯ УЛ, Д.238	207

Строк в таблице: 20

### **Зонирование, типы землепользования, типичное использование окружающей недвижимости**

Р-2 ЗОНА ПАРКОВ, БУЛЬВАРОВ, НАБЕРЕЖНЫХ (лежит в радиусе 100 м)

Ц-2 ЗОНА ЦЕНТРОВ РЕГИОНАЛЬНОГО И ГОРОДСКОГО ЗНАЧЕНИЯ (накрывает оцениваемый объект)

**Объект находится в зоне Ц-2 (зона центров регионального и городского значения).**

#### **Основные разрешенные виды использования земельных участков:**

- многоквартирные дома свыше 4-х этажей только на внутриквартальных территориях и только при условии размещения на 1 этаже нежилых объектов,
- квартиры в многоквартирных домах, которые разрешается использовать для занятий бизнесом или торговлей на первом этаже или в пристроенном отдельностоящем здании,
- жилые квартиры в зданиях многоцелевого использования, где разрешены занятия бизнесом, торговлей, при условии обеспечения отдельного входа, таким образом, чтобы ни на одном этаже не смешивались разные виды использования (в зданиях общей площадью не более 1000 кв. м),
- гостиницы, дома приема гостей, центры обслуживания туристов,
- заведения среднего специального образования,
- высшие учебные заведения,
- клубы (залы встреч и собраний) многоцелевого и специализированного назначения,
- библиотеки, архивы, информационные центры,
- музеи, выставочные залы,
- танцзалы, дискотеки,
- кинотеатры, видеосалоны,
- театры, концертные залы,
- аптеки,
- поликлиники,
- пункты первой медицинской помощи,
- предприятия бытового обслуживания, художественные мастерские, мастерские изделий народных промыслов,
- почтовые отделения, телефонные и телеграфные станции,
- банно-оздоровительные комплексы,
- магазины товаров первой необходимости,
- торговые центры, выставки товаров,

- рестораны, бары (с предложением алкогольных напитков),
- кафе, закусочные, столовые,
- индивидуальное обслуживание клиентов,
- офисы, конторы различных организаций, фирм, компаний, банки, научные, проектные и конструкторские организации за исключением лабораторий биологического профиля или индустриальных технологий при условии использования первого или нижних этажей под объекты коммерческого и некоммерческого назначения, обслуживающие население,
- суды, нотариальные конторы, другие юридические учреждения,
- издательства и редакционные офисы,
- компьютерные центры,
- телевизионные и радиостудии,
- рекламные агентства,
- объекты, связанные с отправлением культа,
- открытое или встроенное место парковки легковых автомобилей на каждые 30 кв. м общей площади зданий общественного назначения,

**Разрешенные виды использования, сопутствующие основным видам использования недвижимости:**

- гаражи встроенные подземные или наземные в зданиях общей площадью более 400 кв. м, на участках площадью более 500 кв. м,
- спортплощадки,
- киоски, лоточная торговля, временные павильоны розничной торговли и обслуживания населения,
- общественные туалеты на участках не более 60 кв. м,
- отделения милиции.

**Виды использования недвижимости, которые требуют специального согласования:**

- многоквартирные жилые дома до 5 этажей,
- казино,
- цирки,
- спортзалы, бассейны открытые и закрытые,
- универсальные, спортивные и развлекательные комплексы,
- мастерские по изготовлению мелких поделок по индивидуальным заказам (столярные изделия, изделия художественного литья, кузнечно-кованые изделия),
- рынки открытые и закрытые,
- коммерческие гаражи и стоянки подземные или наземные,
- химчистки.

**Выводы**

**Положительные характеристики территории:**

Местоположение объекта оценки соответствует его назначению: соответствующее окружение, хорошая транспортная доступность. Объект расположен в центральной части города с хорошо развитой инфраструктурой, в экологически благоприятной зоне.

**Отрицательные характеристики:**

Большая плотность застройки и расположение внутри квартала обеспечивают недостаточность мест для парковки автомобилей.



#### 4. ИДЕНТИФИКАЦИЯ И ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ.

##### Описание участка земли

<b>Местоположение</b>	Самарская область, г.Самара, Октябрьский район, ул. Лесная, д.4.
<b>Площадь земельного участка, м<sup>2</sup></b>	1540,90

РАЙОН КАРСТОВЫХ СКАЛИСТЫХ ПОРОД (накрывают оцениваемый объект)

ГЕОЛОГИЯ \ ГЕОЛ\_КАРТА\_Q2AL (накрывают оцениваемый объект)

<i>ИНДЕКС</i>	<i>ГРУППА</i>	<i>СИСТЕМА</i>	<i>ОТДЕЛ</i>	<i>НАЗВАНИЕ</i>	<i>ОПИСАНИЕ</i>	<i>НОМЕР РАЙОНА</i>	<i>МЕРОПРИЯТИЯ ПО ИНЖЕНЕРНОЙ ПОДГОТОВКЕ</i>
Q2al	Кайнозой	Четвертичная	Средний	Суглинки и супеси пылеватые, макропористые, известковистые, слоистые. Песок мелкий, бурый, в кровле с прослоями супеси	Район хазарской террасы, сложенный суглинками и супесями мощностью до 25м, слабоводонетными и неводоносными. Подземные воды типа "верховодка", местами грунты просадочны	III - район не очень благоприятный для освоения строительства	Требуется большой объем планировочных работ



**Внешний вид объекта оценки**





### Описание объекта оценки

Техническое описание объекта оценки принято на основании:

- Технического паспорта БТИ, инвентарный номер 14186 от 07.06.95г. и от 03.01.03г.;
- Визуального осмотра объекта оценки.

### Административное помещение

<b>Год постройки:</b>	1960
<b>Общая площадь, м2:</b>	1704,9
<b>Количество этажей:</b>	4
<b>Строительные характеристики:</b>	
<b>- Фундаменты</b>	100% - Фундаменты ленточные крупноблочные.
	<i>Повреждения:</i>
	40% - Повреждений нет
	40% - Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм.
	20% - Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм.
<b>- Стены, колонны, перегородки</b>	73% - Стены кирпичные
	<i>Повреждения:</i>
	21,9% - Повреждений нет
	36,5% - Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм.
	14,6% - Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов. Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10%.
	27% - Перегородки гипсобетонные и шлакобетонные
	<i>Повреждения:</i>
	8,1% - Повреждений нет
	13,5% - Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями, редкие сколы. Ширина трещин до 2мм. Площадь поврежденных до 10%.
	5,4% - Глубокие или сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Ширина трещин до 10мм
<b>- Перекрытия</b>	100% - Перекрытия из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей
	<i>Повреждения:</i>
	40% - Повреждений нет

	30% - Мелкие отслоения и трещины в фактурном слое. Повреждения на площади до 10%
	30% - Отпадение фактурного слоя местами. Повреждение на площади до 20%
<b>- Лестницы и площадки</b>	100% - Лестницы железобетонные
	Повреждения:
	30% - Повреждений нет
	40% - Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил. Ширина трещин до 1мм.
	30% - Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета То же до 2мм.
<b>- Крыша и кровля</b>	75% - Крыши совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей
	Повреждения:
	22,5% - Повреждений нет
	37,5% - Мелкие выбоины на поверхности плит. Повреждения на площади до 15%.
	15% - Трещины в панелях, пробоины, следы протечек. Оседание утеплителя, его высокая влажность. Ширина трещин до 1мм. Протечки на площади до 10%. Относительная влажность утеплителя более 20%.
	25% - Кровли из асбоцементных листов
	Повреждения:
	10% - Повреждений нет
	12,5% - Искривление местами металлических желобов; ослабление креплений отдельных асбоцементных листов к обрешетке.
	2,5% - Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли.
<b>- Полы</b>	60% - Полы из керамических плиток
	Повреждения:
	12% - Повреждений нет
	30% - Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%
	18% - Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20% до 50%
	40% - Полы из рулонных материалов
	Повреждения:
	20% - Повреждений нет
	20% - Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов
<b>- Проемы</b>	52% - Оконные блоки деревянные
	Повреждения:
	15,6% - Повреждений нет
	20,8% - Мелкие трещины в местах сопряжения коробок со стенами, истертость или щели в притворах. Замаска местами отстала, частично отсутствуют штапики, трещины стекол, мелкие повреждения отливов.
	15,6% - Оконные переплеты разошлись, покоробились и расшатаны в углах; часть приборов повреждена или отсутствует; отсутствие остекления, отливов.
	48% - Двери деревянные
	Повреждения:
	19,2% - Повреждений нет
	24% - Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах.

	4,8% - Дверные полотна осели или имеют неполный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены.
<b>- Отделка</b>	<b>10% - Окраска водными составами</b>
	Повреждения:
	6% - Повреждений нет
	4% - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен.
	<b>20% - Окраска масляная</b>
	Повреждения:
	8% - Повреждений нет
	10% - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины.
	2% - Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки.
	<b>30% - Оклейка обоями</b>
	Повреждения:
	18% - Повреждений нет
	12% - Отставание и повреждение кромок местами.
	<b>5% - Облицовка керамическими плитками</b>
	Повреждения:
	3% - Повреждений нет
	2% - Мелкие трещины и сколы в плитках
	<b>35% - Штукатурка</b>
	Повреждения:
	14% - Повреждений нет
	17,5% - Волосяные трещины и сколы местами.
	3,5% - Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами.
<b>- Внутр. Инж. Устр.</b>	<b>10% - Система горячего водоснабжения</b>
	Повреждения:
	3% - Повреждений нет
	5% - Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стоков.
	2% - Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушение теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами
	<b>20% - Система центрального отопления</b>
	Повреждения:
	4% - Повреждений нет
	10% - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.
	6% - Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралях; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта колориферов.
	<b>8% - Система холодного водоснабжения</b>
	Повреждения:
	2,4% - Повреждений нет
	4% - Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах.

	1,6% - Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков.
	30% - Система канализации и водостоков
	Повреждения:
	6% - Повреждений нет
	18% - Ослабление мест присоединения приборов; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 10% их поверхности; трещины в трубопроводах из полимерных материалов.
	6% - Наличие течи в местах присоединения приборов до 10% всего количества; повреждение эмалированного покрытия моек, раковин, умывальников, ванн на площади до 20% их поверхности; повреждение керамических умывальников и унитазов (сколы, трещины, выбоины) до 10% их количества; повреждения отдельных мест чугунных трубопроводов; значительное повреждение трубопроводов из полимерных материалов.
	32% - Система электрооборудования
	Повреждения:
	9,6% - Повреждений нет
	16% - Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов, и т.п.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек.
	6,4% - Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ).
<b>Фактический возраст здания (лет):</b>	44
<b>Нормативный срок службы здания (лет)</b>	125

### Подвал

<b>Год постройки:</b>	1960
<b>Общая площадь, м2:</b>	241,7
<b>Количество этажей:</b>	4
<b>Строительные характеристики:</b>	
<b>- Фундаменты</b>	100% - Фундаменты ленточные крупноблочные.
	Повреждения:
	40% - Повреждений нет
	40% - Мелкие трещины в цоколе, местные нарушения штукатурного слоя цоколя и стен. Ширина трещин до 1,5 мм.
	20% - Трещины в швах между блоками, высолы и следы увлажнения стен подвала. Ширина трещин до 2 мм.
<b>- Стены, колонны, перегородки</b>	73% - Стены кирпичные
	Повреждения:
	21,9% - Повреждений нет
	36,5% - Отдельные трещины и выбоины. Ширина трещины до 1 мм.

	14,6% - Глубокие трещины и отпадение штукатурки местами, выветривание швов. Ширина трещин до 2 мм, глубина до 1/3 толщины стены, разрушение швов на глубину до 1 см на площади до 10%.
	27% - Перегородки гипсобетонные и шлакобетонные
	Повреждения:
	8,1% - Повреждений нет
	13,5% - Мелкие трещины в местах сопряжения перегородок с перекрытиями, редкие сколы. Ширина трещин до 2мм. Площадь поврежденный до 10%.
	5,4% - Глубокие или сквозные трещины в местах сопряжений со смежными конструкциями. Ширина трещин до 10мм
<b>- Перекрытия</b>	100% - Перекрытия из двухскорлупных железобетонных прокатных панелей
	Повреждения:
	40% - Повреждений нет
	30% - Мелкие отслоения и трещины в фактурном слое. Повреждения на площади до 10%
	30% - Отпадение фактурного слоя местами. Повреждение на площади до 20%
<b>- Лестницы и площадки</b>	100% - Лестницы железобетонные
	Повреждения:
	30% - Повреждений нет
	40% - Редкие трещины на ступенях, отдельные повреждения перил. Ширина трещин до 1мм.
	30% - Выбоины и сколы местами в ступенях, перила повреждены, лестничные площадки имеют трещины поперек рабочего пролета То же до 2мм.
<b>- Крыша и кровля</b>	75% - Крыши совмещенные из сборных железобетонных слоистых панелей
	Повреждения:
	22,5% - Повреждений нет
	37,5% - Мелкие выбоины на поверхности плит. Повреждения на площади до 15%.
	15% - Трещины в панелях, пробоины, следы протечек. Оседание утеплителя, его высокая влажность. Ширина трещин до 1мм. Протечки на площади до 10%. Относительная влажность утеплителя более 20%.
	25% - Кровли из асбоцементных листов
	Повреждения:
	10% - Повреждений нет
	12,5% - Искривление местами металлических желобов; ослабление креплений отдельных асбоцементных листов к обрешетке.
	2,5% - Протечки и просветы в отдельных местах, отставание и трещины коньковых плит; отрыв листов до 10% площади кровли.
<b>- Полы</b>	60% - Полы из керамических плиток
	Повреждения:
	12% - Повреждений нет
	30% - Мелкие сколы и трещины отдельных плиток на площади до 20%
	18% - Отсутствие отдельных плиток, местами вздутия и отставание на площади от 20% до 50%
	40% - Полы из рулонных материалов
	Повреждения:
	20% - Повреждений нет
	20% - Отставание материала в стыках и вздутие местами, мелкие повреждения плитусов

<b>- Проемы</b>	100% - Двери деревянные
	<i>Повреждения:</i>
	40% - Повреждений нет
	50% - Мелкие поверхностные трещины в местах сопряжения коробок (колод) со стенами и перегородками, стертость дверных полотен или щели в притворах.
	10% - Дверные полотна осели или имеют неполный притвор по периметру коробки, приборы частично утрачены или неисправны, дверные коробки (колоды) перекошены, наличники повреждены.
<b>- Отделка</b>	20% - Окраска водными составами
	<i>Повреждения:</i>
	6% - Повреждений нет
	10% - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, волосяные трещины в рустах, в местах сопряжения потолков и стен.
	4% - Окрасочный слой местами потемнел и загрязнился, в отдельных местах поврежден.
	40% - Окраска масляная
	<i>Повреждения:</i>
	12% - Повреждений нет
	20% - Местные единичные повреждения окрасочного слоя, царапины.
	8% - Потемнение и загрязнение окрасочного слоя, матовые пятна и потеки.
	10% - Оклейка обоями
	<i>Повреждения:</i>
	4% - Повреждений нет
	6% - Отставание и повреждение кромок местами.
	30% - Штукатурка
	<i>Повреждения:</i>
	9% - Повреждений нет
	18% - Волосяные трещины и сколы местами.
	3% - Глубокие трещины, мелкие пробоины, отслоение накрывочного слоя местами.
<b>- Внутр. Инж. Устр.</b>	20% - Система горячего водоснабжения
	<i>Повреждения:</i>
	6% - Повреждений нет
	10% - Ослабление сальниковых набивок, прокладок смесителей и запорной арматуры, отдельные нарушения теплоизоляции магистралей и стояков.
	4% - Капельные течи в местах резьбовых соединений трубопроводов и врезки запорной арматуры; нарушение работы отдельных полотенцесушителей (течи, нарушение окраски, следы ремонта); нарушение теплоизоляции магистралей и стояков; поражение коррозией магистралей отдельными местами
	30% - Система центрального отопления
	<i>Повреждения:</i>
	6% - Повреждений нет
	15% - Ослабление прокладок и набивки запорной арматуры, нарушения окраски отопительных приборов и стояков, нарушение теплоизоляции магистралей в отдельных местах.
	9% - Капельные течи в местах врезки запорной арматуры, приборов и в секциях отопительных приборов; отдельные хомуты на стояках и магистралах; значительные нарушения теплоизоляции магистралей; следы ремонта колориферов.
	10% - Система холодного водоснабжения

	<i>Повреждения:</i>
	3% - Повреждений нет
	5% - Ослабление сальниковых набивок и прокладок кранов и запорной арматуры, в некоторых смывных бачках имеются утечки воды, повреждение окраски трубопроводов в отдельных местах.
	2% - Капельные течи в местах врезки кранов и запорной арматуры; отдельные повреждения трубопроводов (свищи, течи); поражение коррозией отдельных участков трубопроводов; утечки воды в 20% приборов и смывных бачков.
	40% - Система электрооборудования
	<i>Повреждения:</i>
	12% - Повреждений нет
	20% - Неисправность, ослабление креплений и отсутствие отдельных приборов (розеток, штепселей, патронов, и т.п.); следы коррозии на поверхности металлических шкафов и частичное повреждение деревянных крышек.
	8% - Повреждение изоляции магистральных и внутриквартирных сетей в отдельных местах, потеря эластичности изоляции проводов, открытые проводки покрыты значительным слоем краски, отсутствие части приборов и крышек к ним, следы ремонта вводно-распределительных устройств (ВРУ).
<b>Фактический возраст здания (лет):</b>	44
<b>Нормативный срок службы здания (лет)</b>	125



## 5. ОСНОВНЫЕ ТЕРМИНЫ, ОПРЕДЕЛЕНИЯ, ПРИНЦИПЫ ОЦЕНКИ, ИСПОЛЬЗУЕМЫЕ В ОТЧЕТЕ.

**Рыночная стоимость** – наиболее вероятная цена, по которой 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, т.е. 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 открытый рынок в форме публичной оферты;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

**Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

**Подход сравнительного анализа продаж** – способ оценки имущества путем анализа продаж аналогичных объектов сравнения имущества после проведения соответствующих корректировок, учитывающих различия между ними.

**Восстановительная стоимость** – сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологии, с учетом износа объекта оценки.

**Стоимость замещения имущества** – сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах на дату оценки, с учетом износа объекта оценки.

**Износ имущества** – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

**Физический износ имущества** – потеря стоимости, вызванная изнашиванием объекта в процессе эксплуатации и природного воздействия.

**Неустранимый износ имущества** - износ имущества, который не может быть устранен либо устранение которого не является экономически оправданным.

**Устранимый износ имущества** – износ имущества, который может быть устранен, либо устранение которого является экономически оправданным.

**Экономический износ имущества** – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

**Функциональный износ имущества** – потеря стоимости, вызванная появлением новых технологий.

**Объект сравнения имущества** – аналог, сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки, другой объект, цена которого известна из сделки, состоявшейся при сходных условиях.

**Остаточная стоимость имущества** – стоимость имущества с учетом износа.

**Специализированная стоимость** – стоимость, для определения которой в договоре об оценке или нормативном правовом акте оговариваются условия, не включенные в понятие рыночной или иной стоимости, указанной в стандартах оценки.

**Дата проведения оценки** – календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

**Срок экспозиции объекта оценки** – период времени начиная с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделок с ним.

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

## Принципы оценки

**Альтернативность.** В каждой сделке обе стороны (продавец и покупатель) имеют возможность выбирать. В нашей ситуации альтернативность должна рассматриваться в первую очередь с точки зрения покупателя, имеющего варианты по приобретению объекта оценки за указанную цену или его аналогов, либо желающего по-другому инвестировать свои средства, например, положить в банк.

С точки зрения продавца, а им в нашем случае потенциально может стать кредитор, наиболее вероятно следующее развитие ситуации: продажа объекта оценки, либо сдача его в аренду.

**Принцип замещения.** Максимальная цена недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект аналогичной полезности. Типичный благоразумный покупатель не заплатит за объект больше, чем стоимость аналогичного объекта одинаковой полезности на местном рынке. Такой покупатель не будет платить за собственность больше, чем стоимость строительства нового объекта одинаковой полезности. При прогнозе будущих доходов он будет учитывать доходность аналогичных объектов.

**Принцип будущих преимуществ.** Цены на рынке отражают предвидение будущих преимуществ от владения объектом. Конечно, прошлое и настоящее являются важными фазами развития, однако именно предвидение будущей динамики производства и возможности перепродажи объекта определяет его «экономическую цену». В процессе определения стоимости объекта оценки мы стремились дать обоснованный прогноз будущих состояний и динамики рынка.

**Принцип избыточной производительности.** Чистый доход, остающийся у собственника объекта после справедливого возмещения производственного фактора «капитал» и производственного фактора «труд», определяется как избыточная производительность и ассоциируется с фактором «управление».

**Принцип предвидения.** Стоимость объекта собственности создается ожиданием будущих преимуществ. По своему экономическому содержанию стоимость может быть определена как современная (текущая) оценка будущих преимуществ или доходов. Заключая сделку, продавец за определенную сумму денег отчуждает от себя возможность получения в будущем доходов и преимуществ, обусловленных владением и управлением собственностью. Покупатель, наоборот, выплачивая некоторую денежную сумму сегодня, приобретает права на будущие доходы. Таким образом, сегодняшняя цена является, приведенной к настоящему дню, оценкой предполагаемых в будущем доходов.

**Принцип изменчивости.** Социальные, экономические, политические и физические силы постоянно действуют на рынке. Изменение этих факторов оказывает влияние на конъюктуру рынка и уровень цен. Их влияние в нашей ситуации незначительно, и его мы учитываем поправками на риск.

**Принцип оптимального использования.** Оптимальное использование объекта собственности – это наиболее прибыльное из легально допустимых и

физически/технически возможных вариантов его использования. Оптимальное функционирование производства учитывает возможности совершенствования (повышения эффективности) технологического процесса и/или перехода на выпуск новой продукции.

**Принцип конкуренции.** Возможность извлекать доходы создаёт почву для конкуренции, а сверхдоходы ведут к разрушительной конкуренции. Мы оцениваем объект в условиях растущей конкуренции при полном отсутствии возможности получить сверхприбыль.

## **6. ЭТАПЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.**

Определение рыночной и ликвидационной стоимости объекта оценки рассматривается в объеме, необходимом для обоснования цели оценки, а именно: выполнен анализ рыночных сравнений, исследован затратный механизм образования цены, рассмотрены объекты как собственность, приносящая доход. Объективный результат оценки получен как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами.

Работа включает в себя следующие этапы:

- 1. Заключение с заказчиком договора об оценке.**
- 2. Установление количественных и качественных характеристик объектов оценки.**
- 3. Анализ рынка, к которому относится объект оценки.**

Сбор общих данных и их анализ: на этом этапе были проанализированы данные, характеризующие природные, экономические, социальные и другие факторы, влияющие на рыночную стоимость объектов в масштабах региона и района местонахождения объекта.

- 4. Выбор методов оценки в рамках каждого из подходов к оценке и осуществление необходимых расчетов.**

В рамках определения рыночной стоимости объекта использовались имеющие отношение к поставленной задаче инструменты оценки затратного, доходного и сравнительного подходов.

- 5. Обобщение результатов полученных в рамках каждого из подходов к оценке, и определение итоговой величины стоимости объекта оценки.**

Обобщение результатов оценки сводилось к анализу соответствия стоимости полученной тем или иным методом (подходом), реальной ситуации, т.е. определялась достоверность каждого результата. Затем, путем рейтингового ранжирования результатов, определялась итоговая стоимость объекта оценки, как средневзвешенная величина стоимостей, полученных различными подходами.

- 6. Составление и передача заказчику отчета об оценке.**

На данном этапе все результаты, полученные в процессе работы, сведены воедино и изложены в виде отчета, с указанием всех соответствующих фактов и прочих условий, влияющих на результаты оценки.

## 7. ПРИМЕНЕНИЕ ПОДХОДОВ ОЦЕНКИ ДЛЯ ОБОСНОВАНИЯ ИТОГОВОЙ ВЕЛИЧИНЫ СТОИМОСТИ.

В соответствии с Федеральным законом “Об оценочной деятельности в Российской Федерации” от 29 июля 1998г. №135-ФЗ и Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.01 «Стандарты оценки ...» в отчете использовались три подхода оценки имущества (или обоснован отказ от применения отдельных подходов). Последовательность применения подходов и используемые методы оценки раскрыты в настоящем отчете выше.

Существенные особенности подходов характеризуются:

- **Подход сравнительного анализа** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.

- **Затратный подход** – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.

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

Подходы к оценке связаны между собой фундаментальным уравнением оценки:

$$\left( \sum_{k=1}^m C_k \cdot i_k \right) - СИ \pm УС = \frac{\sum_{j=1}^g C_{aj} \cdot p_j}{\sum_{j=1}^g p_j} = \sum_{t=1}^n \frac{ЧДП_t}{(1+r)^t} + \frac{C_p}{(1+r)^n}, \quad (*)$$

в котором в левой части определяются затраты на создание объекта оценки с учетом совокупного износа (*СИ*) и утилизационной стоимости (*УС*), в средней части уравнения определяется средневзвешанная стоимость объекта оценки на рынке и в правой части – текущая стоимость чистых денежных потоков (*ЧДП<sub>t</sub>*) от эксплуатации объекта оценки с учетом его постпрогнозной продажи (*C<sub>p</sub>* – стоимость «реверсии»).

В формуле приняты следующие обозначения:

*C<sub>k</sub>* - исторические стоимости затрат на дату *k*;

*i<sub>k</sub>* - отраслевой индекс цен за период от *k*-го года до даты оценки;

*m* - дата начала изготовления объекта оценки (первые инвестиции);

*ЧДП<sub>t</sub>* - чистые денежные потоки, получаемые за *t*-ый год жизни объекта оценки;

*C<sub>aj</sub>* - стоимость *j*-го аналога на рынке;

*p<sub>j</sub>* - выборка *j*-ых аналогов;

*g* - число аналогов на рынке;

*n* - время будущей жизни объекта оценки;

*r* - ставка (норма) дисконтирования;

*t* - номер прогнозного периода.

Уравнение (\*) представлено в упрощенном виде, при реальной оценке необходимо учитывать дополнительные факторы, например: дискаунтирование исторических затрат,

поправки на соответствие аналогов объекту оценки, реверсивную стоимость постпрогнозной продажи объекта оценки и др. Неравенство частей уравнения определяет погрешность оценки, связанную с достоверностью используемой информации.

В целом оценка недвижимого имущества производится исходя из варианта наиболее эффективного использования, отобранного среди разумных, возможных и законных альтернативных вариантов, которые являются физически возможными, достаточно обоснованными, финансово осуществимыми и соответствуют максимальной стоимости объекта.

Все три подхода используют рыночную информацию. Затратный подход использует рыночные цены на материалы, труд, комплектующие, энергию и другие ресурсы, необходимые для воссоздания или замены объектов оценки. Рыночный подход определяет рыночные цены непосредственно на данную единицу оцениваемого имущества. Доходный подход определяет рыночные цены оцениваемых объектов исходя из текущей стоимости будущей прибыли, которую покупатель может получить от их использования или продажи.

Таким образом, подходы к оценке описывают жизненный цикл стоимости оцениваемой собственности:

- *затратный подход* – это возникновение стоимости с точки зрения создания объекта оценки;
- *сравнительный подход* – современная стоимость объекта оценки в соответствующем секторе рынка, определяемая через процедуры сравнения;
- *доходный подход* – стоимость объекта оценки с точки зрения будущих выгод, ожидаемых к получению его владельцем.

### **7.1 Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования.**

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

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования выполняется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим критериям.

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

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

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

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимых вариантов использования будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

### **Анализ участка как незастроенного**

Согласно Постановления №61 от 26 апреля 2001 года об утверждении правил застройки и землепользования в городе Самаре объект оценки расположен в зоне Ц-2 (зона центров регионального и городского значения), применительно к которой установлен перечень видов разрешенного использования земельных участков (приведен в главе 3 настоящего отчета). Правовое зонирование территории позволяет использовать земельный участок в широком диапазоне назначений.

Учитывая место положения участка и окружающую инфраструктуру участок привлекателен для жилищной застройки. Однако правовой режим использования и принадлежность участка РФ делает обороноспособность объекта ограниченной, а наилучшим использованием – текущим.

### **Анализ участка с имеющейся застройкой**

Произведенный оценщиком анализ договоров аренды между Заказчиком оценки СГАУ им. Королева и ОАО КБ «Солидарность», а так же намерение Заказчика соблюдать в ближайшем будущем достигнутые отношения с арендатором, руководствуясь ст. 39 с изменениями ФЗ «Об образовании» текущее использование объекта оценки наиболее характерно. Кроме того объемно планировочные решения здания, его место положения внутри жилого квартала с экономической точки зрения делают не рациональным перепрофилирование здания под другие типы использования, а затраты на реконструкцию не будут соответствовать принципу вклада – созданию дополнительной прибавочной стоимости.

## **7.2 Затратный подход.**

В основе затратного подхода лежит принцип замещения, согласно которому инвестор не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта без чрезмерной задержки.

В затратном подходе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений на участке за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчёт стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях её оптимального использования.
2. Расчёт затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение полной восстановительной стоимости объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение полной восстановительной стоимости на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.

### **Определение стоимости земельного участка**

В данной работе оценка рыночной стоимости земельного участка производилась на основе Методических рекомендаций по определению рыночной стоимости земельных



участков, разработанных Минимуществом России в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 6 июля 2001 г. № 519 «Об утверждении стандартов оценки, утвержденных распоряжением Минимущества России от 07.03.2002 г. № 568-р.

Рыночную стоимость имеют те земельные участки, которые способны удовлетворять потребности пользователя (потенциального пользователя) в течение определенного времени (принцип полезности).

Рыночная стоимость земельного участка определяется исходя из его наиболее эффективного использования, то есть наиболее вероятного использования земельного участка, являющегося физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым и в результате которого расчетная величина стоимости земельного участка будет максимальной (принцип наиболее эффективного использования). Наиболее эффективное использование земельного участка определяется с учетом возможного обоснованного его разделения на отдельные части, отличающиеся формами, видом и характером использования. Наиболее эффективное использование может не совпадать с текущим использованием земельного участка.

При определении наиболее эффективного использования принимаются во внимание:

- целевое назначение и разрешенное использование;
- преобладающие способы землепользования в ближайшей окрестности оцениваемого земельного участка;
- перспективы развития района, в котором расположен земельный участок;
- ожидаемые изменения на рынке земли и иной недвижимости;
- текущее использование земельного участка.

## **Методы оценки**

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения, метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования.

Для обоснования стоимости земельного участка в настоящем отчете использован метод выделения стоимости земельного участка из стоимости единого объекта недвижимости, который предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, с объектами - аналогами;
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок;
- расчет рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов;
- или стоимости воспроизводства улучшений оцениваемого земельного участка;

- расчет рыночной стоимости оцениваемого земельного участка путем вычитания из рыночной стоимости единого объекта недвижимости, включающего в себя оцениваемый земельный участок, стоимости замещения или стоимости воспроизводства улучшений земельного участка.

Метод выделения, используемый в расчетах показал, что стоимость права постоянного (бессрочного) пользования на земельный участок под объектами офисного назначения составляет в среднем **10 912 руб. за кв.м**, под объектами складского назначения – **3 454 руб. за кв. м**. Расчеты показаны в таблицах:

Адрес	Этаж/Этажность	Общая площадь, кв.м	Цена предложения с учетом корректировки на торг и риэлторские услуги, руб.	Стоимость восстановления, руб.	Стоимость права на земельный участок, руб. за кв.м	Примечание	Источник информации
Братьев Коростелевых/ между Полевой и Чкалова	цок./9эт.	140	2 869 782,2	1 367 134	10 733,2	Черновая отделка	Визит филиал, 70-63-70
Молодогвардейская/ Ульяновская	цок./жилого дома	100	2 005 883,6	976 524	10 293,6	вход со двора, черновая отделка	Бик-Сервис, 70-85-77
Садовая, 1116/Л. Толстого	1/5эт.	92,0	1 871 100,0	1 114 826	8 220,4	тел., во дворе, пласт. окна, отд. вход	Самстринвест, 79-88-55
Лесная/Первомайская	1-3/многоэт. жилого дома	1 113	26 898 597,0	10 868 715	14 402,4	новый жилой дом, 1-3 этажи - офисные, черновая отделка	Чек, тел. 34-58-82
<b>Средняя стоимость права на землю под объектами офисного назначения, руб. за кв.м</b>					<b>10 912</b>		

Адрес	Общая площадь, кв.м	Цена предложения с учетом корректировки на торг и риэлторские услуги, руб.	Стоимость восстановления, руб.	Стоимость права на земельный участок, руб. за кв.м	Примечание	Источник информации
Фрунзе/Пионерская	360	3 231 181	2 408 713	2 284,6	Подвал. помещ., все коммуникации	Геоинформ, 33-32-51
р-н Струковского парка	514	3 667 950	1 445 130	4 324,6	Бывшие гаражи, несколько входов, подъезд на грузовой машине не возможен, все коммуникации	Бизнес-недвижимость, тел. 78-07-48
Революц./Моск. Шоссе	295	1 974 572	829 403	3 881,9	60м2 отаплив., 230 неот, прим. 70-80гг, электр, земля в бесср, польз, на	Аренда, 36-42-35



					2 м эт. -офисы	
Революц./Аэродромная	650	3 989 034	1 827 498	3 325,4	1500м2 земли: на ней 280 м2 склады гараж. Бокс на 6 въездов-175м2. Центр. Отоплен.1965г. Постройки	Нисса, 36-87-77
<b>Средняя стоимость права на землю под объектами складского назначения, руб. за кв.м</b>				<b>3 454</b>		

Укрупненные показатели полной стоимости восстановления для расчета стоимости восстановления улучшений объектов-аналогов взяты из периодического издания "Информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве" за январь 2004г. (предоставлены ООО "Центр ценообразования в строительстве"). К стоимости 1 кв.м добавлены косвенные затраты, затраты на инженерные сети, прибыль предпринимателя и НДС.

Подробный расчет стоимости прав на земельный участок приведен в Приложении.

### Определение полной стоимости восстановления улучшений

Для определения полной стоимости восстановления объектов оценки были использованы информационно-справочные материалы по ценам и расценкам в строительстве за январь 2004г., предоставленные ООО «Центр ценообразования в строительстве» - лицензия на осуществление строительной деятельности №012597 от 19 ноября 1999г. (Адрес: 443110, г.Самара, ул. Ново-Садовая, 18, тел./факс: (8462)43-99-63, 43-99-94, <http://www.ccs.samara.ru>, E-mail: [ccs@ccs.samara.ru](mailto:ccs@ccs.samara.ru)) с целью обоснования укрупненных показателей стоимости в ценах на дату проведения оценки.

### Результаты расчета полной стоимости восстановления составляют:

Наименование объекта оценки	Площадь, м2	Полная стоимость восстановления, руб.
Офисные помещения на 1 и 2 этажах	1704,9	20 699 858,00
Офисные помещения в подвале	34,3	331 285,75
Складские помещения в подвале	207,4	2 003 168,06

### Оценка износа

Износ – это потеря стоимости из-за ухудшения физического состояния объекта и/или его морального устаревания. Накопленный износ определяется как разница между текущей стоимостью восстановления и реальной рыночной стоимостью на дату оценки. В зависимости от причин, вызывающих потерю стоимости, износ подразделяется на три типа:

- физический износ;
- функциональный износ;
- износ внешнего воздействия.

Физический износ — это потеря стоимости за счёт естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, поломке, конструктивных дефектах.

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Внешний износ вызывается факторами извне - изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

В данной оценке определялся физический износ. Признаки функционального и внешнего износа по объектам оценки не выявлены.

Расчёт физического износа выполнен в табличной форме методом разбивки (см. приложение). Физический износ разбивается на устранимый и неустранимый физический износ. Устранимый физический износ называется также отложенным ремонтом и оценивается с использованием ведомственных норм оценки износа (ВСН 53-86 (р)). Неустранимый физический износ определяется путем сопоставления фактического и нормативного срока службы отдельных конструктивных элементов здания, подразделяющихся на коротко- и долгоживущие. Короткоживущие элементы могут неоднократно заменяться и капитально ремонтироваться за срок службы здания. Поэтому их срок службы может не совпадать со сроком службы здания в целом. Долгоживущие элементы не подвергаются замене - их срок службы совпадает со сроком службы здания в целом.

**Совокупный износ объекта составляет:**

Наименование объекта оценки	Площадь, м2	Устр. физ износ, руб.	Неиспр. физ. износ короткоживущих элементов, руб.	Неиспр. физ. износ долгоживущих элементов, руб.	Накопленный физический износ, руб.
Офисные помещения на 1 и 2 этажах	1704,9	2 767 024,54	3 944 825,70	2 773 450,77	9 485 301,01
Офисные помещения в подвале	34,3	41 608,33	51 218,52	55 797,62	148 624,47
Складские помещения в подвале	207,4	251 590,86	309 700,33	337 388,52	898 679,71

Функциональный износ — это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей.

Внешний износ — это уменьшение полезности здания в результате изменения внешних условий. Под внешними условиями подразумевается экономическое местоположение, транспортная доступность, условия рынка, экологическая ситуация, нормативно-законодательная база и т.д. (Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», 1997 г.).

Наименование объекта оценки	Площадь, м2	Стоимость объекта по затратному подходу, руб.	Стоимость земельного участка, руб.	Стоимость объекта по затратному подходу с учетом стоимости земельного участка, руб.



Офисные помещения на 1 и 2 этажах	1704,9	11 214 556,99	18 604 540	27 932 736
Офисные помещения в подвале	34,3	182 661,28	118 477	301 138
Складские помещения в подвале	207,4	1 104 488,35	716 388	1 820 877

**Стоимость объектов оценки, определенная затратным подходом, с учетом НДС составляет:**

**31 941 112**

**(Тридцать один миллион девятьсот сорок одна тысяча сто двенадцать) рублей**

### 7.3 Подход сравнительного анализа продаж (предложений).

Сравнительный подход к оценке с точки зрения сравнения продаж основывается на прямом сравнении оцениваемого объекта с другими объектами недвижимости, которые были проданы или включены в реестр на продажу. Рыночная стоимость недвижимости определяется ценой, которую заплатит типичный покупатель за аналогичный по качеству и полезности объект.

Сравнительный подход наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли-продажи. Если такая недвижимость на рынке продаж отсутствует, метод сравнения продаж не применим. Любое отличие условий продажи объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому при применении метода сравнения продаж необходимы достоверность и полнота информации.

Применение сравнительного подхода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

1. Подробное исследование рынка с целью получения достоверной информации о всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности.
2. Определение подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа по каждой единице;
3. Сопоставление исследуемого объекта с выбранными объектами сравнения с целью корректировки их продажных цен или исключения из списка сравнимых;
4. Приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта. При корректировке продажных цен объектов сравнения все поправки делаются от объекта сравнения к объекту оценки.

В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке: права собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка, местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, характер использования, компоненты, не связанные с недвижимостью.

Первые четыре корректировки в примененном подходе оценки определяют цену продажи объекта сравнения при нормальных рыночных условиях на дату оценки, влияния на результат не оказывают, являются базой для остальных корректировок.

Приведя основные показатели стоимости сравниваемых объектов к одному диапазону рыночной стоимости исследуемого административного помещения, были сделаны корректировки на доступность городским транспортом, наличие и достаточность парковки, общее состояние здания.

Исследуемый подход оценки реализован в настоящем подходе тремя методами.

Особенность примененного подхода является не типичность оцениваемого объекта по параметру «общая площадь» или показателю масштаба, т.к. анализ рынка на дату оценки характерен присутствием на исследуемом секторе рынка предложений (офисных помещений) объектов с ограниченной площадью, не превышающей 200 -500 кв.м., а наиболее типичными и ликвидными объектами, сдаваемыми в аренду, при их многообразии и разбросанности площадями в диапазоне 20-60 кв.м.

Т.е. итоговые результаты расчета стоимости в настоящем подходе построены на типичных показателях рынка, характерных для наиболее эффективного управления недвижимостью, после чего скорректированы на ликвидность с учетом времени экспозиции на рынке объекта большего масштаба, средней доходности инвестиций на

данном секторе рынка, равномерности реализации типичных «масштабов» в периоде экспозиции.

## **Определение стоимости офисных помещений, расположенных на 1, 2 этажах**

### **7.3.1 Определение стоимости объекта методом корреляционно-регрессионного анализа**

Определение рыночной стоимости, как наиболее вероятной цены продажи имущества и имущественных прав, принятое в нормативных документах по оценке во многих странах, обусловлено стохастической природой самого рынка, как экономической системы, функционирование которой происходит под влиянием множества факторов. Эти факторы, с математической точки зрения, могут и должны рассматриваться как случайные переменные, формирующие в конечном итоге результирующий показатель – рыночную стоимость. Все это предопределяет вероятностный характер самого процесса оценки и делает возможным и необходимым применение оценочных процедур, основанных на принципах вероятностного и статистического анализа.

Метод многофакторного корреляционно-регрессионного анализа позволяет выявить связи между стоимостью и различными потребительскими характеристиками оцениваемого объекта и описать эти связи с помощью математической модели. (Этот метод значительно облегчает процесс оценки значительного числа однотипных объектов.). Данный метод был использован для определения стоимости объекта оценки в рамках метода прямого сравнения продаж.

На первом этапе применения корреляционно-регрессионного анализа на основе качественного и количественного анализа выявляются основные причинно-следственные связи в исследуемой системе. Количественный анализ предполагает определение факторных переменных, находящихся в тесной корреляционной связи со стоимостью. В результате намечается перечень факторных переменных, включаемых в модель.

На втором этапе проверяется условие независимости действия факторов на стоимость. Тесная линейная зависимость или сильная корреляция между двумя или более факторными переменными называется мультиколлинеарностью. Она негативно влияет на количественные характеристики экономической модели, уменьшая точность и достоверность оценивания параметров модели. Зависимые факторные переменные исключаются из модели или заменяются их относительными величинами. Исследование мультиколлинеарности производится с помощью алгоритма Феррара-Глобера. Этот алгоритм включает три вида статистических критериев, с помощью которых проверяется: мультиколлинеарность всего массива факторных переменных (критерий  $\chi^2$ ), каждой факторной переменной с остальными переменными (F-критерий), каждой пары факторных переменных (t-критерий). Все эти критерии при сравнении с их критическими значениями дают возможность делать конкретные выводы о наличии или отсутствии мультиколлинеарности факторных переменных.

На третьем этапе корреляционно-регрессионного анализа находятся оценки параметров регрессионной модели и осуществляется проверка качества полученной модели. Показателями качества являются: выполнение T и F критериев, коэффициент детерминации ( $r^2$ ), стандартное отклонение ошибки ( $\sigma$ ), коэффициент вариации ( $v$ ), средняя ошибка аппроксимации ( $\delta$ ). С помощью T критерия осуществляется проверка статистической значимости коэффициентов регрессии. С помощью F критерия проверяется статистическая значимость уравнения в целом.

В итоге полученная модель применяется для оценки.

### Отбор параметров, участвующих в расчетах

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие факторные переменные:

- Адрес объекта (справочная переменная)
- Этаж и Этажность (справочная переменная)
- Площадь общая, м<sup>2</sup>
- Стоимость 1 м<sup>2</sup>, руб.
- Источник информации (справочная переменная)
- Примечание (справочная переменная)
- Расстояние, м
- Количество маршрутов, шт.
- Наличие улиц с высокой интенсивностью движения (справочная переменная)
- Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.
- Парковка (справочная переменная)
- Парковка, код
- Доступность к объекту (справочная переменная)
- Доступность к объекту, код

В результате анализа наиболее типичных объектов, предлагаемых на рынке офисной недвижимости, расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены следующие объекты, используемые при реализации сравнительного подхода:

Аналоги	Адрес объекта	Этаж и Этажность	Площадь общая, м <sup>2</sup>	Источник информации	Расстояние, м	Количество маршрутов, шт.	Улицы с высокой интенсивностью движения	Улицы с высокой интенсивностью движения, шт.	Парковка	Парковка, код	Доступность к объекту	Доступность к объекту, код	Стоимость 1 м <sup>2</sup> , руб.
Аналог 1	Братьев Коростелевых/ между Полевой и Чкалова	цок./9эт.	140,00	Визит филиал, тел. 70-63-70	340	8	Полевая	1	недостаточно мест	0	на магистрали	1	17234,45
Аналог 2	Молодогвардейская/ цок./жилого дома	цок./жилого дома	100,00	Бик-Сервис, 70-85-77	170	3	Молодогвардейская	1	недостаточно мест	0	внутриквартальное расположено	0	16860,11

	Ульяновская										ие		
Аналог 3	Садовая, 1116/Л. Толстого	1/5эт.	92,00	79-88-55/Самстри нвест	330	5	Красноармейская, Л.Толстого	2	недостаточно мест	0	внутриквартальное расположение	0	17318,77
Аналог 4	Лесная/Первомайская	1-3/многоэт. Жилого дома	1113,00	Чек, тел. 34-58-82	210	2	нет	0	достаточно мест	0	внутриквартальное расположение	0	20358,95
Аналог 5	Венцека (м/д Самарской и Садовой)	цок./9	70,00	<a href="http://gorod-r.narod.ru">http://gorod-r.narod.ru</a>	280	4	Венцека, Самарская	2	достаточно мест	1	на магистрали	1	16377,64
Аналог 6	Ленинская, ул. 61/Ленинградская, ул.	1/10эт.	378,00	"Губерния", тел. 37-97-03	150	5	Ленинградская	1	недостаточно мест	0	на магистрали	1	15549,89
Аналог 7	Самарская, 33/Венцека	1/6эт.	129,00	<a href="http://www.centredvizhi-mosti.ru">www.centredvizhi-mosti.ru</a>	240	4	Венцека, Самарская	2	достаточно мест	1	на магистрали	1	15472,23

Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных со стоимостью:

Параметр	Коэффициент корреляции со стоимостью
Площадь общая, м2	0,79
Расстояние, м	0,09
Количество маршрутов, шт.	-0,36
Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	-0,70
Парковка, код	-0,46
Доступность к объекту, код	-0,66

Коэффициенты корреляции следующих переменных со стоимостью больше 0,5:

"Площадь общая, м2",

"Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.",

"Доступность к объекту, код".

Это означает существование корреляционной связи между ними и стоимостью. Выше перечисленные факторные переменные включаются в модель.

Коэффициенты корреляции следующих переменных со стоимостью не превышают 0,5:

"Расстояние, м",

"Количество маршрутов, шт.",

"Парковка, код".

Чтобы сделать вывод о наличии связи между ними и стоимостью, необходимо проверить гипотезу о значимости связи.

Вычислим критическое значение:

$$\sqrt{1 + \frac{n-2}{t_{\alpha, n-2}^2}} = 0,75,$$

где  $n$  – количество аналогов,

$t_{\alpha, n-2}^2$  - критическое значение распределения Стьюдента с уровнем значимости  $\alpha$  и  $n-2$  степенями свободы.

Сравним критическое значение с модулем соответствующего коэффициента корреляции.

Для переменных:

"Расстояние, м",

"Количество маршрутов, шт.",

"Парковка, код" -

модуль коэффициента корреляции меньше критического значения, это означает, что между этими переменными и стоимостью нет связи (коэффициент корреляции не значимо отличается от нуля) и их можно исключить из модели.

Проверим существование мультиколлинеарности в данных с помощью алгоритма Феррара-Глобера [2].

Выполним тест  $\chi^2$  ("Chi квадрат").

$\chi^2$  расчетное - 5,21;

$\chi^2$  критическое при уровне значимости 0,05 - 7,81.

$\chi^2$  расчетное не превышает критического, делаем вывод, что в данных мультиколлинеарность отсутствует.

Выполним F-тест.

F расчетные:

Параметр	F расчетное
Площадь общая, м2	4,11
Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	4,07
Доступность к объекту, код	0,33

F критическое при уровне значимости 0,05 - 19,25.

Для параметров:

"Площадь общая, м2",



"Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.",

"Доступность к объекту, код" -

F расчетное не превышает F критическое, следовательно, эти переменные не коллинеарны с остальными.

Выполним T тест.

T расчетные:

	Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код
Площадь общая, м2		2,57	0,27
Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	2,57		0,22
Доступность к объекту, код	0,27	0,22	

T критическое при уровне значимости 0,05 - 2,78.

Для пар параметров:

"Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт."-"Площадь общая, м2",

"Доступность к объекту, код"-"Площадь общая, м2",

"Доступность к объекту, код"-"Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт."

T расчетное не превышает T критическое, следовательно, между соответствующими переменными нет мультиколлинеарности.

Анализ показал, что между переменными мультиколлинеарность отсутствует.

В результате проведенного анализа для выполнения дальнейших расчетов были оставлены следующие факторные переменные:

"Площадь общая, м2",

"Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.",

"Доступность к объекту, код",

"Стоимость 1 м2, руб."

### Определение стоимости объекта оценки методом корреляционно-регрессионного анализа

Рассчитаем коэффициенты  $a_1, a_2, \dots, a_k, b$  для уравнения регрессии  $y = b + a_1 x_1 + a_2 x_2 + \dots + a_k x_k$ .

Уравнение регрессии примет вид:

$$y = 17334,04 + 2,43 \cdot x_1 + -212,40 \cdot x_2 + -1292,70 \cdot x_3 \text{ где,}$$

у - Стоимость 1 м2, руб.,

x1 - Площадь общая, м2,

x2 - Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.,

x3 - Доступность к объекту, код.

Проанализируем качество полученной модели.

Коэффициент детерминации - 78,38.

Скорректированный коэффициент детерминации - 56,76.

Стандартное отклонение ошибки - 1083,16.

Коэффициент вариации - 6,36.

Средняя ошибка аппроксимации - 3,73.

F расчетное - 3,63.

F критическое - 9,28.

F расчетное не превышает критического, это значит, что уравнение статистически незначимо, то есть коэффициент детерминации незначимо отличается от нуля.

Выполним T тест.

T расчетные:

Параметр	T расчетное
Площадь общая, м2	1,19
Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	0,21
Доступность к объекту, код	1,45

T критическое при уровне значимости 0,05 - 3,18.

Если T расчетное не превышает T критического, значит, соответствующий коэффициент не значимо отличается от нуля и, приняв его равным нулю, можно улучшить характеристики модели.

Для факторных переменных:

"Площадь общая, м2",

"Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.",

"Доступность к объекту, код" -

T расчетное не превышает T критического. Будем поочередно принимать равными нулю соответствующие коэффициенты в порядке увеличения T расчетного.

Скорректированный коэффициент детерминации принимает максимальное значение для функции

$y = 16975,24 + 2,77 \cdot x_1 + 0 \cdot x_2 + -1312,83 \cdot x_3$ . Будем использовать эту функцию для оценки.

**Стоимость объектов оценки, рассчитанная методом регрессионного анализа:**

	Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код	Стоимость 1 м2, руб.	
Объект оценки 1	1704,90	2	0,00	21694,22	Не ограничен аналогами

### 7.3.2 Определение стоимости объекта методом прямого сравнения продаж (МАИ)

Практика оценки недвижимости методом сравнительного анализа продаж показывает, что зачастую ни один из выбранных аналогов по своим технико-эксплуатационным характеристикам не только полностью не идентичен оцениваемому объекту, но также не представляется возможным выявить влияние каждого из параметров на стоимость в абсолютном денежном выражении в силу их агрегативного (совместного) влияния. В таких случаях для проведения стоимостной экспертизы оценщики могут воспользоваться методом анализа иерархий (МАИ), являющимся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта. Данный метод был использован для определения стоимости объекта оценки в рамках метода прямого сравнения продаж.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (стоимости кв. м оцениваемого объекта), через промежуточные уровни-критерии (технико-эксплуатационные параметры) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (стоимостей кв. м различных аналогов).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений 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 оценки имеют следующий смысл:

- 1 – равная важность;
- 3 – умеренное превосходство одного над другим;
- 5-существенное превосходство одного над другим;
- 7– значительное превосходство одного над другим;
- 9 – очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 – соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- § какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- § какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

### Определение стоимости объекта оценки методом МАИ

Определение стоимости объекта оценки методом МАИ проводилось на основании тех же параметров и тех же аналогов, что и при определении стоимости с помощью регрессионного анализа.

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Вес критерия		Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код
0,76	Площадь общая, м2	1,00	0,17	0,11
0,17	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	5,93	1,00	0,27
0,06	Доступность к объекту, код	9,00	3,73	1,00

Сравнение влияния основных характеристик на стоимость производилось по следующему принципу: рассчитывались коэффициенты корреляции со стоимостью, затем составлялась матрица отношений коэффициентов корреляции, после этого элементы матрицы приводились к 9 бальной шкале.

Сравним влияние на стоимость каждого из критериев согласования:

Площадь общая, м2								
Аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки	1,00	8,66	8,85	8,89	3,90	9,00	7,49	8,71
Аналог 1	0,12	1,00	1,20	1,23	0,17	1,34	0,46	1,05
Аналог 2	0,11	0,84	1,00	1,04	0,17	1,15	0,42	0,88
Аналог 3	0,11	0,81	0,96	1,00	0,17	1,11	0,42	0,85
Аналог 4	0,26	5,76	5,96	6,00	1,00	6,10	4,60	5,81
Аналог 5	0,11	0,74	0,87	0,90	0,16	1,00	0,40	0,78
Аналог 6	0,13	2,16	2,36	2,40	0,22	2,51	1,00	2,22
Аналог 7	0,11	0,95	1,14	1,18	0,17	1,29	0,45	1,00

Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.

Аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки	1,00	5,00	5,00	1,00	9,00	1,00	5,00	1,00
Аналог 1	0,20	1,00	1,00	0,20	5,00	0,20	1,00	0,20
Аналог 2	0,20	1,00	1,00	0,20	5,00	0,20	1,00	0,20
Аналог 3	1,00	5,00	5,00	1,00	9,00	1,00	5,00	1,00
Аналог 4	0,11	0,20	0,20	0,11	1,00	0,11	0,20	0,11
Аналог 5	1,00	5,00	5,00	1,00	9,00	1,00	5,00	1,00
Аналог 6	0,20	1,00	1,00	0,20	5,00	0,20	1,00	0,20
Аналог 7	1,00	5,00	5,00	1,00	9,00	1,00	5,00	1,00

Доступность к объекту, код								
Аналоги	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5	Аналог 6	Аналог 7
Объект оценки	1,00	9,00	1,00	1,00	1,00	9,00	9,00	9,00
Аналог 1	0,11	1,00	0,11	0,11	0,11	1,00	1,00	1,00
Аналог 2	1,00	9,00	1,00	1,00	1,00	9,00	9,00	9,00
Аналог 3	1,00	9,00	1,00	1,00	1,00	9,00	9,00	9,00
Аналог 4	1,00	9,00	1,00	1,00	1,00	9,00	9,00	9,00
Аналог 5	0,11	1,00	0,11	0,11	0,11	1,00	1,00	1,00
Аналог 6	0,11	1,00	0,11	0,11	0,11	1,00	1,00	1,00
Аналог 7	0,11	1,00	0,11	0,11	0,11	1,00	1,00	1,00

Вычислим весовые коэффициенты для приведения стоимостей аналогов к стоимости оцениваемого объекта используя итоговые значения весов по критериям согласования:

Аналоги	Итоговый вес	Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код
Объект оценки	0,40	0,46	0,21	0,23
Аналог 1	0,05	0,05	0,05	0,02
Аналог 2	0,05	0,04	0,05	0,23
Аналог 3	0,08	0,04	0,21	0,23
Аналог 4	0,20	0,24	0,02	0,23
Аналог 5	0,07	0,04	0,21	0,02
Аналог 6	0,07	0,08	0,05	0,02
Аналог 7	0,07	0,05	0,21	0,02

Стоимость объектов оценки, рассчитанная методом анализа иерархий:

	Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код	Стоимость 1 м2, руб.	
Объект оценки 1	1704,90	2	0,00	17740,43	Не ограничен аналогами

### 7.3.3. Метод качественного анализа цен сравнимых продаж

Метод качественного анализа цен сравнимых продаж (метод качественных корректировок) является одной из разновидностей метода прямого сравнения продаж.

Предлагаемый метод применяется тогда, когда для оцениваемого объекта можно подобрать, как минимум, два аналога. Причем оцениваемый объект по своим техническим параметрам и характеристикам, а следовательно, и по стоимости, занимает промежуточное положение между двумя аналогами.

Сущность этого метода заключается в том, что объект оценки по набору параметров сравнивается с аналогами, цены аналогов с помощью корректировок приводятся к стоимости объекта оценки. В результате сравнения аналог получает какое-то количество как повышающих, так и понижающих корректировок. Положим, корректировки имеют примерно равную весомость по своему влиянию на стоимость. Это означает, что у одного аналога одна повышающая корректировка и одна понижающая корректировка полностью нейтрализуют друг друга.

Аналог, у которого количество повышающих корректировок превышает количество понижающих корректировок, задает нижнюю цену, будем называть его нижним аналогом. Количество действующих повышающих корректировок у этого аналога равно разности между количеством его повышающих и понижающих корректировок.

Аналог, у которого количество понижающих корректировок превышает количество повышающих корректировок, будем называть верхним аналогом. Он задает верхнюю цену. Количество действующих понижающих корректировок у этого аналога равно разности между количеством его понижающих и повышающих корректировок.

Искомая стоимость оцениваемого объекта лежит в интервале между нижней и верхней ценой, а ее положение определяется количеством действующих повышающих корректировок нижнего аналога и количеством понижающих корректировок верхнего аналога:

$$S = Ц_n + ((Ц_v - Ц_n)/ОЧ_v - + NH_+)NH_+, \quad (1)$$

где  $Ц_n$ ,  $Ц_v$  - нижняя и верхняя цена соответственно;

$NB_-$  - количество действующих понижающих корректировок верхнего аналога;

$NH_+$  - количество действующих повышающих корректировок нижнего аналога.

Если количество аналогов больше двух, то используются два подхода определения стоимости.

1. Расчет средневзвешенного. Аналоги группируются по парам, в каждую такую пару включается нижний аналог и верхний аналог. Стоимость объекта оценки устанавливается для каждой пары аналогов, а потом вычисляется средневзвешенное значение [5]. Веса для расчета средневзвешенного рассчитываются нормированием к

единице общего количества сделанных корректировок каждой пары аналогов, причем стоимости полученной при помощи наименьшего количества корректировок соответствует наибольший вес.

2. Расчет диапазона стоимостей. Выбирается верхний аналог с минимальным количеством действующих корректировок и минимальной стоимостью. Выбирается нижний аналог с минимальным количеством действующих корректировок и максимальной стоимостью. Стоимость объекта оценки лежит в диапазоне стоимостей этих двух аналогов [1] и рассчитывается по формуле (1).

Для определения стоимости объекта оценки выбирается подход, приводящий к наименьшему значению стандартного отклонения ошибки.

### Определение стоимости объекта оценки методом качественного анализа цен сравнимых продаж (методом качественных корректировок)

Рассчитывается количество направляющих корректировок.

Аналоги	Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код	Количество повышающих корректировок	Количество понижающих корректировок	Количество действующих повышающих корректировок	Количество действующих понижающих корректировок	Характер аналога	Стоимость аналога
Аналог 1	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка	Повышающая корректировка	2	1	1	0	Нижний аналог	17234,45
Аналог 2	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка	-	1	1	0	0	-	16860,11
Аналог 3	Повышающая корректировка	-	-	1	0	1	0	Нижний аналог	17318,77
Аналог 4	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка	-	1	1	0	0	-	20358,95
Аналог 5	Повышающая корректировка	-	Повышающая корректировка	2	0	2	0	Нижний аналог	16377,64
Аналог 6	Повышающая корректировка	Понижающая корректировка	Повышающая корректировка	2	1	1	0	Нижний аналог	15549,89
Аналог 7	Повышающая корректировка	-	Повышающая корректировка	2	0	2	0	Нижний аналог	15472,23

Определяется стандартное отклонение ошибки при расчетах методом определения средневзвешенного и методом определения диапазона стоимостей.

Метод	Стандартное отклонение ошибки
Расчет стоимости по средневзвешенному	2395,07
Расчет стоимости по диапазону значений	2456,81

Стоимость рассчитывается по средневзвешенному значению.

Площадь общая, м2	Наличие улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	Доступность к объекту, код	Стоимость 1 м2, руб.



Объект оценки 1	1704,90	2	0,00	18952,01	Не ограничен аналогами
-----------------	---------	---	------	----------	------------------------

### Средневзвешенное значение

Средневзвешенное значение рассчитывается следующим образом:

Средневзвешенное значение стоимости = СМАИ \* VMAИ + СРегр \* VРегр + СКорр \* VKорр.

СМАИ – стоимость объекта оценки, полученная методом анализа иерархий;

СРегр – стоимость объекта оценки, полученная с помощью регрессионного анализа;

СКорр – стоимость объекта оценки, полученная с помощью метода относительных корректировок;

VMAИ – вес стоимости полученной методом анализа иерархий;

VРегр – вес стоимости, полученной с помощью регрессионного анализа;

VКорр – вес стоимости, полученной с помощью метода относительных корректировок.

Вес определялся на основе стандартного отклонения ошибки (COO) или, если аналогов меньше чем параметров на основе остаточной суммы квадратов (ОСК).

$$ОСК = \sum_{i=1}^n (y_i - \hat{y}_i)^2 ; (2)$$

$$COO = \sqrt{\frac{ОСК}{n-k-1}} , (3)$$

где  $y_i$  – фактическая стоимость  $i$  – го аналога,

$\hat{y}_i$  – рассчитанная стоимость  $i$  – го аналога,

$n$  – количество аналогов,

$k$  – количество параметров.

Значения ошибок нормируются к единице. Значения весов и ошибок представлены в таблице:

Метод	Стандартное отклонение ошибки	Вес
МАИ	1438,59	0,35
Регрессионный анализ	944,81	0,40
Метод качественных корректировок	2395,07	0,25

Таким образом, средневзвешенная величина стоимости 1 кв.м. равна:

	Площадь	Наличие	Доступность	МАИ	Регрессион	Метод	Средневзве	
--	---------	---------	-------------	-----	------------	-------	------------	--



	общая, м2	улиц с высокой интенсивностью движения, шт.	ь к объекту, код		ный анализ	качественных корректировок	шенное значение	
Объект оценки 1	1704,90	2	0,00	17740,43	21694,22	18952,01	19628,60	Не ограничен аналогами

**Стоимость офисных помещений, расположенных на 1.2 этажах составляет 19628,6 руб. за кв.м.**

### Определение стоимости складских помещений, расположенных в подвале

Определение стоимости складских помещений производилось тремя методами, так же как и определение стоимости офисных помещений. Описание методов см. выше. Подробный расчет приведен в Приложении.

### **Отбор параметров, участвующих в расчетах**

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие факторные переменные:

- Адрес объекта (справочная переменная)
- Этаж/Этажность (справочная переменная)
- Площадь общая, м2
- Стоимость 1 м2, руб.
- Источник информации (справочная переменная)
- Примечание (справочная переменная)
- Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью (справочная переменная)
- Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.
- Парковка (справочная переменная)
- Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно мест - 0)
- Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали) (справочная переменная)
- Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)
- Отделка помещений (справочная переменная)
- Отделка помещений

В результате анализа рынка сходных с оцениваемым объектом и расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены следующие аналоги:

Аналоги	Адрес объекта	Площадь общая, м2	Источник информации	Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с	Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с	Парковка	Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно точно	Доступность к объекту (внутриквартальное располо	Доступность к объекту (внутриквартальное располо	Отделка помещений	Отделка помещений	Стоимость 1 м2, руб.

				высокой интенсивностью	высокой интенсивностью, шт.		мест - 0)	жение, на магистрали)	жение, на магистрали)			
Аналог 1	Фрунзе/Пионерская	360,00	Геоинформ, 33-32-51	Куйбышева	1	достаточно	1,00	на магистрали	1,00	хорошая	100	8975,50
Аналог 2	р-н Струковского парка	514,00	Бизнес-недвижимость, тел. 78-07-48	Куйбышева	1	недостаточно мест	0,00	внутриквартальное расположение	0,00	удовлетворительная	50	7136,09
Аналог 3	Революц./Моск. Шоссе	295,00	Аренда, 36-42-35	Московское ш., Революционная	2	достаточно	1,00	на магистрали	1,00	удовлетворительная	50	6693,46
Аналог 4	Революц./Аэродромная	650,00	Нисса, 36-87-77	Аэродромная, Партизанская, Революционная	3	достаточно	1,00	внутриквартальное расположение	0,00	удовлетворительная	50	6136,98

Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных со стоимостью:

Параметр	Коэффициент корреляции со стоимостью
Площадь общая, м2	-0,51
Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.	-0,78
Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно мест - 0)	0,05
Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)	0,56
Отделка помещений	0,94

Итоговая стоимость равна:

	Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.	Отделка помещений	МАИ	Регрессионный анализ	Метод качественных корректировок	Средневзвешенное значение
Объект оценки I	2	100	8243,37	8475,95	7640,73	8259,85

**Стоимость складских помещений, расположенных в подвале составляет 8 259,85 руб. за кв.м.**

### Определение стоимости офисных помещений, расположенных в подвале

Путем рыночных сравнений оферт и арендных ставок по офисным помещениям в подвальных, цокольных этажах с помещениями в надземных этажах (раздел 8 отчета)



выведен коэффициент соотношения стоимости 1 кв.м офисных помещений в подвале к 1 кв.м типичных офисных помещений, который составляет величину 0,8.

**Стоимость офисных помещений, расположенных в подвале составляет  
15 943 руб. за кв.м.**



Итоговая величина рыночной стоимости объектов определенная сравнительным подходом составляет:

Наименование объекта оценки	Площадь, м <sup>2</sup>	Стоимость 1 м <sup>2</sup> объекта оценки, полученная в сравнительном подходе, руб.	Стоимость объекта по сравнительному подходу, руб.
Офисные помещения на 1 и 2 этажах	1704,9	19628,6	27 932 736
Офисные помещения в подвале	34,3	15 943	546 858
Складские помещения в подвале	207,4	8 259,85	2 602 532

**Итоговая величина стоимости объекта недвижимости, рассчитанная сравнительным подходом составляет 35 724 751 (Тридцать пять миллионов семьсот двадцать четыре тысячи семьсот пятьдесят один) руб.**

#### 7.4 Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

#### Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. Оценка **потенциального валового дохода** для первого года, начиная с даты оценки, на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке аренды для сравнимых объектов.
2. Оценка потерь от неполной загрузки (сдачи в аренду) и не взысканных арендных платежей на основе анализа рынка, характера его динамики применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода и определяется **действительный валовый доход**.
3. Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по её 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 и амортизационные отчисления. Величина издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина **чистого операционного дохода**.
4. Пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта. Существуют два метода пересчета чистого дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации. Метод прямой капитализации наиболее применим к объектам, приносящим доход, со стабильными предсказуемыми суммами доходов и расходов.



Учитывая сложившуюся ситуацию на рынке офисной недвижимости за последние 5 лет, отличающуюся относительной стабильностью – стабильным ростом показателей стоимости, арендных ставок и операционных издержек при одновременном равновесии доходности. Величина общего коэффициента капитализации для офисной недвижимости в среднем по г. Самара не существенно колеблется, имея умеренный рост (см таблицу):

1999г	2000г.	2001г.	2002г.	2003г.
0,2	0,195	0,21	0,215-0,22	0,22-0,23

Т.е. прогнозируется постоянный поток доходов и применение оценщиком метода прямой капитализации чистых операционных доходов в настоящем отчете приведет к обоснованию объективной стоимости объекта оценки.

### **Информация об источниках доходов и расходов**

Для обоснования чистого операционного дохода нами рассмотрены объекты, которые были выставлены в аренду риэлторскими фирмами на дату оценки, внесены необходимые поправки на возможные различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Объекты сравнения отбирались на основании следующих критериев: местоположение, доступ к объекту, внешний вид, состояние объекта, качество конструкции, рыночная привлекательность и совокупность дополнительных удобств.

Обоснование принято в расчете величин смотри раздел 8 отчета.

Величина арендной ставки для офисных помещений 1, 2 этажа составляет 411,1 руб. за кв.м, для офисных помещений в подвале 317 руб. за кв.м, для складских помещений в подвале 147 руб. за кв.м.

Данные по операционным издержкам, полученные от арендатора и заказчика за 2002- 2003г. соответствуют среднерыночным.

При расчете ЧОД учтена величина недоиспользования помещений и несвоевременности расчетов по аренде до 15%.

Затем, пройдя основные этапы процедуры оценки при методе капитализации, нами была найдена стоимость для данного типа помещения.

### **Определение ставки капитализации.**

#### **Метод сравнения продаж**

Данный метод является наиболее предпочтительным. Однако требует достоверной и точной информации о продажах сравниваемых объектов.

Считается, что величина общего коэффициента капитализации, корректно определенная на основании рыночных данных, достаточно точно отражает отношение рынка к данному типу собственности и является тестовым при применении других методов определения общего коэффициента капитализации.

Для расчета общего коэффициента капитализации анализируется доход, приносящийся на интерес полного права собственности, то есть чистый операционный доход.

Из анализа рынка на дату оценки получены данные о продажах и арендных ставках объектов, аналогичных объекту оценки. Коэффициент капитализации по объектам офисного назначения составляет 0,226, по объектам складского назначения - 0,187

Расчеты приведены в приложении.

	Тип помещения	Офисное помещение на 1 и 2 этажах	Офисное помещение в подвале	Подвальное помещение
	Арендуемая площадь, кв. м	1 704,9	34,3	207,4
	Рыночная аренд. ставка руб./кв.м./мес.	411,1	317,0	146,5
	Рыночная аренда, руб./год	8 410 612,7	130 477,2	364 659,0
	Итого потенциальный валовый доход, руб.	8 410 612,7	130 477,2	364 659,0
	Потери от незанятости %	10,00%	5,00%	2,00%
	Потери от неплатежей %	0,00%	0,00%	0,00%
	Итого, руб.	841 061,3	6 523,9	7 293,2
	Прочие доходы, руб.	0	1	0
	Итого действительный валовый доход, руб.	7 569 551,4	123 953,3	357 365,8
	Операционные расходы, руб.			
1	Постоянные затраты	440 863р.	7 545р.	40 843р.
	Платежи за землю	93 749р.	1 886р.	11 404р.
	Налог на имущество по оценив. объекту	246 720р.	4 019р.	24 299р.
	Страхование имущества	100 394р.	1 641р.	5 139р.
	Другие	-	-	-
2	Переменные затраты	0р.	0р.	0р.
2.1.	Коммунальные платежи	0р.	0р.	0р.
3.	Расходы на текущий и кап. ремонты. (всего за год)			
3.1.	Отложенный ремонт	218 581р.	2 361р.	14 279р.
	<b>ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>659 444р.</b>	<b>9 907р.</b>	<b>55 121р.</b>
	Чистый операционный доход, руб.	6 910 107р.	114 047р.	302 244р.
	Ставка капитализации	0,226	0,226	0,187
	Стоимость, руб.	30 510 873р.	503 561р.	1 615 410р.
	Стоимость 1 м2, руб.	17896	14681	7789

Платежи за землю приняты равными средней базовой ставке по данному району в ценах 1994г., умноженной на коэффициенты перехода к текущим ценам и умноженной на площадь пропорциональной земельной доли.

Налог на имущество определен как 2,2% от стоимости восстановления, полученной в затратном подходе.

Затраты на страхование объектов аренды приняты равными 0,3% от рыночной стоимости объектов аренды.

Отложенный ремонт равен полной стоимости восстановления короткоживущих элементов, деленной на средний срок службы этих элементов. В расчетах из короткоживущих элементов участвует только кровля и санитарно-техническое оборудование, затраты на текущий ремонт которых несет арендодатель.

**Таким образом, стоимость объектов оценки полученная доходным подходом, составляет:**

Наименование объекта аренды	Общая площадь,	Стоимость 1 м2 объекта оценки, полученная в	Стоимость объекта по доходному подходу, руб.
-----------------------------	----------------	---	--



	<b>кв.м</b>	<b>доходном подходе, руб.</b>	
Офис на 1 и 2 этажах	1704,9	17 896	30 510 873
Офис на 1 и 2 этажах	34,3	14681	503 561
Склад в подвале	207,4	7 789	1 615 410

**Итоговая величина стоимости объекта недвижимости, рассчитанная доходным подходом составляет 32 629 844 руб.**

### 7.5 Обобщение результатов и заключение о рыночной стоимости

Три традиционных подхода, использованные для расчета стоимости объектов, дали следующие результаты:

<b>Объекты оценки</b>	<b>Нежилые помещения:</b>				<b>Итоговая стоимость, руб.</b>
	Офис на 1,2 этажах	Офис на 1,2 этажах с учетом корректировки на масштаб	Офис в подвале	Склад в подвале	
<b>Рыночная стоимость, определенная, руб.</b>					
<b>затратным подходом:</b>	29 819 097	29 819 097	301 138	1 820 877	
<b>подходом сравнительного анализа продаж:</b>	33 464 800	31 782 401	546 858	1 713 093	
<b>доходным подходом:</b>	30 510 873	28 976 978	503 561	1 615 410	
<b>Итоговая величина стоимости объекта, руб.</b>		<b>30 192 825</b>	<b>450 519</b>	<b>1 716 460</b>	<b>32 359 804</b>

Корректировка на ликвидность с учетом времени экспозиции на рынке объекта большего масштаба, нежели объектов с типичной площадью проводилась на основании средней доходности инвестиций на данном секторе рынка, равномерности реализации типичных «масштабов» в периоде экспозиции.

Для обоснования периода экспозиции объекта оценки были проанализированы экспертные мнения различных риэлторских фирм о времени пребывания объектов офисного назначения, предлагаемых на реализацию и в аренду на открытом рынке с типичной для потенциального покупателя площадью и большой площадью, спрос на которую в настоящий момент менее активен.

По мнению специалистов риэлторских компаний:

ООО «Чек» тел 34-58-82

«Зодчий-недвижимость» тел 70-62-38

Мабис, тел. 32-60-76

ФК «Жигули», тел. 29-09-95

выяснилось, что объекты офисного назначения с площадью 100 – 400 кв. м имеют срок экспозиции на рынке 1-2 мес., а аналогичные объекты с площадью свыше 1000кв.м – 4-7 мес.

Расчет коэффициента корректировки представлен в таблице.

Количество периодов, в течение которых будет	п	4
--	---	---



сдаваться объект площадью 1704,9 кв.м, мес.		
Ставка капитализации для объектов офисного назначения + риск (2,5%)	i	25%
Арендная ставка для объектов с максимальной площадью 480 кв.м, руб.	PMT	1
Текущая стоимость, руб.	PV	0,95
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>0,95</b>

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости получена как среднеарифметическая величина, рассчитанная разными подходами составляет:

**32 359 804 (Тридцать два миллиона триста пятьдесят девять тысяч восемьсот четыре) руб. с учетом НДС**





## **8. РАСЧЕТ ОБЯЗАТЕЛЬСТВ ПО АРЕНДНЫМ ПЛАТЕЖАМ АРЕНДАТОРА.**

Для обоснования стоимости обязательств по арендным платежам применены сравнительный и доходный подходы.

Сравнительный подход реализован тремя методами, подробное описание которых см раздел 7.3 Сравнительный подход.

### **8.1 Сравнительный подход**

#### **Определение стоимости обязательств по арендным платежам за пользование офисными помещениями, расположенными на 1 и 2 этажах**

##### **Параметры, участвующих в расчетах**

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие факторные переменные:

- Адрес объекта (справочная переменная)
- Этаж/Этажность (справочная переменная)
- Площадь арендная, м2 (справочная переменная)
- Арендная ставка, руб./м2
- Источник информации (справочная переменная)
- Примечание (справочная переменная)
- Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта, м
- Количество маршрутов, шт.
- Наличие рядом улиц в пределах квартала с высокой интенсивностью движения (справочная переменная)
- Наличие рядом улиц в пределах квартала с высокой интенсивностью, шт.
- Парковка (справочная переменная)
- Парковка, код
- Доступность к объекту (справочная переменная)
- Доступность к объекту, код

В результате анализа наиболее типичных объектов, предлагаемых на рынке офисной недвижимости в аренду, расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены следующие объекты, используемые при реализации сравнительного подхода:

Аналоги	Адрес объекта	Этаж/Этажность	Площадь аренды, м2	Источник информации	Примечание	Количество маршрутов, шт.	Наличие рядом улиц в пределах квартала с высокой интенсивностью движения	Наличие рядом улиц в пределах квартала с высокой интенсивностью	Парковка	Парковочный код	Доступность к объекту	Доступность к объекту	Арендная ставка, руб./м2
Аналог 1	Волжский проспект	1эт./жилого дома	248,00	Волгарилт, тел.38-70-16	телефон, свет, вода по счетчику	2	Волжский проспект, Полевая	1	недостаточно мест	0,00	на магистрали	1,00	473,70
Аналог 2	Осипенко/Волжский проспект	3эт./3эт. офисного здания	300,00	Волгарилт, тел.38-70-16	средний ремонт, без к.у.	1	Осипенко	1	достаточно мест	1,00	на магистрали	1,00	460,16
Аналог 3	Л.Толстого/Ленинская	1/6эт. кирп.	160,00	"Прогресс", тел.:79-81-46	хороший ремонт, без к.у.	5	Красноармейская, Л.Толстого	2	недостаточно мест	0,00	внутриквартальное расположение	0,00	410,30
Аналог 4	Комсомольская, 5/М.Горького	1/7эт.	88,00	ООО Федерация, 41-75-60	новый дом, ремонт, мебель, без к.у.	3	нет	0	недостаточно мест	0,00	на магистрали	1,00	400,00
Аналог 5	Московское шоссе/Киевская	5/офис. Здания	200,00	АН Выбор, тел. 36-17-05	хороший ремонт, вкл. к.у., достаточно мест для парковки	9	Московское шоссе, Киевская	2	достаточно мест	1,00	внутриквартальное расположение	0,00	380,00
Аналог 6	Фрунзе/Ленинградская	3эт. Здание	480,00	АН Выбор, тел. 17-05	450 руб. - за отремонтированное помещение, без к.у.	6	Фрунзе	1	недостаточно мест	0,00	на магистрали	1,00	427,50
Аналог 7	ул. Фрунзе/Л.Толстого	цок. Этаж	108,00	Городриэлло, тел. 33-43-35	1 телефон, хор.ремонт, субар 370 руб/кв. м.	6	Фрунзе, Л.Толстого	2	недостаточно мест	0,00	внутриквартальное расположение	0,00	351,50

					от комитет а на 1 год с проланг ацией								
Аналог 8	Л.Толст ого/Сад овая	1эт.	210,00	Город- риэлко м, тел. 33-43- 35	вкл. К.у., парковк а, хороши й ремонт	5	Л.Толст ого, Красноа рмейска я	2	недоста точно мест	0,00	на магистр али	1,00	427,50
Аналог 9	ул. Н.- Садовая /Полева я	3эт./5эт.	24,60	Город- риэлко м, тел. 33-43- 35	хороши й ремонт, без к.у., недоста точно мест для парковк и	7	Ново- Садовая , Полевая	2	недоста точно мест	0,00	на магистр али	1,00	370,50

**Коэффициенты корреляции факторных переменных со стоимостью:**

Параметр	Коэффициент корреляции со стоимостью
Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта, м	0,82
Количество маршрутов, шт.	-0,75
Наличие рядом улиц в пределах квартала с высокой интенсивностью, шт.	-0,45
Парковка, код	0,12
Доступность к объекту, код	0,57

**Итоговая стоимость равна:**

	Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта, м	Количество маршрутов, шт.	Доступность к объекту, код	МАИ	Регрессионный анализ	Метод качественных корректировок	Средневзвешенное значение
Объект оценки 1	130	2	0,00	411,98	396,56	427,50	411,10

Поскольку площадь объекта оценки значительно больше площади объектов-аналогов, используемых в расчетах стоимости обязательств по арендным платежам, была проведена корректировка на отличие во времени экспозиции объектов с разными площадями.

В основу расчетов была положена логика о влиянии фактора времени экспозиции на стоимость объекта большой площади по сравнению с аналогичным объектом малой площади. А поскольку стоимость объекта и арендная ставка на этот же объект непосредственно взаимосвязаны, дальнейшие расчеты по определению корректировки на время экспозиции объектов, сдаваемых в аренду с большими и малыми площадями, производились по аналогии с определением коэффициента ликвидности для объектов, выставленных на продажу с различными площадями.

Для этого были проанализированы экспертные мнения различных риэлторских фирм о времени пребывания объектов офисного назначения, предлагаемых в аренду на



открытом рынке с типичной для потенциального покупателя площадью и большой площадью, спрос на которую в настоящий момент очень мал.

По мнению специалистов риэлторских компаний:

ООО «Чек» тел 34-58-82

«Зодчий-недвижимость» тел 70-62-38

Мабис, тел. 32-60-76

ФК «Жигули», тел. 29-09-95

выяснилось, что объекты офисного назначения с площадью 100 – 400 кв. м имеют срок экспозиции на рынке 1-2 мес., а аналогичные объекты с площадью свыше 1000 кв.м – 4-7 мес.

Расчет коэффициента корректировки представлен в таблице.

Количество периодов, в течение которых будет сдаваться объект площадью 1704,9 кв.м, мес.	n	4
Ставка капитализации для объектов офисного назначения + риск (2,5%)	i	25%
Арендная ставка для объектов с максимальной площадью 480 кв.м, руб.	PMT	1
Текущая стоимость, руб.	PV	0,95
<b>Корректирующий коэффициент</b>		<b>0,95</b>

**Итоговая величина рыночной стоимости обязательств по арендным платежам за пользование 1 и 2 этажами, рассчитанная методами сравнительного подхода составляет:**

**390 рублей с учетом НДС**

**Определение стоимости обязательств по арендным платежам за пользование офисными помещениями, расположенными в подвале**

Определение стоимости обязательств по арендным платежам производилось тремя методами. Описание методов см п.7.3. Подробный расчет приведен в Приложении.

**Параметры, участвующих в расчетах**

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие факторные переменные:

- Адрес объекта (справочная переменная)
- Площадь арендная, м<sup>2</sup>
- Арендная ставка, руб./м<sup>2</sup>
- Источник информации (справочная переменная)
- Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта, м
- Количество маршрутов, шт.



- Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью движения (справочная переменная)
- Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.
- Парковка (справочная переменная)
- Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно мест - 0)
- Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали) (справочная переменная)
- Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)

В результате анализа рынка сходных с оцениваемым объектом и расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены следующие аналоги:

Аналоги	Адрес объекта	Площадь аренды, м2	Источник информации	Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта, м	Количество маршрутов, шт.	Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью движения	Парковка	Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)	Арендная ставка, руб./м2
Аналог 1	Молодогвардейская/ Самарская пл.	148,00	Чек, тел. 34-58-82	100	2	Молодогвардейская, Волжский проспект	достаточно мест	внутриквартальное	312,59
Аналог 2	Комсомольская/ Хлебная площадь	48,00	Арбат, тел. 70-49-70	260	10	Куйбышева, Комсомольская	недостаточно мест	на магистрали	319,90
Аналог 3	Ерошевского/ Н.Садовая	103,20	Центр недвижимости, тел. 41-98-12	150	8	Ново-Садовая	недостаточно мест	на магистрали	319,90
Аналог 4	Мичурина/ Революционная	100,00	АН "Дом", тел. 78-45-06	800	23	Революционная	достаточно мест	внутриквартальное	356,46

Вычислим коэффициенты корреляции факторных переменных со стоимостью:

Параметр	Коэффициент корреляции со стоимостью
Площадь аренда, м2	-0,14
Расстояние до ближайшей остановки городского транспорта, м	0,99
Количество маршрутов, шт.	0,97
Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.	-0,64
Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно мест - 0)	0,25
Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)	-0,43

Таким образом, итоговая стоимость равна:

Расстояние до ближайшей остановки	Количество маршрутов, шт.	МАИ	Регрессионный анализ	Метод качественных корректировок	Средневзвешенное значение
-----------------------------------	---------------------------	-----	----------------------	----------------------------------	---------------------------



	городского транспорта, м					
Объект оценки 1	130	2	318,56	315,37	319,09	317,13

**Итоговая величина рыночной стоимости обязательств по арендным платежам за пользование офисными помещениями в подвале, рассчитанная методами сравнительного подхода составляет:**

**317 рублей с учетом НДС**

**Определение стоимости обязательств по арендным платежам за пользование складскими помещениями, расположенными в подвале**

Определение стоимости обязательств по арендным платежам производилось тремя методами. Описание методов см п.7.3. Подробный расчет приведен в Приложении.

**Параметры, участвующих в расчетах**

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие факторные переменные:

- Адрес объекта (справочная переменная)
- Дата получения информации (справочная переменная)
- Этаж/Этажность (справочная переменная)
- Площадь арендная, м<sup>2</sup>
- Арендная ставка, руб./м<sup>2</sup>
- Арендная плата, руб. (справочная переменная)
- Источник информации (справочная переменная)
- Примечание (справочная переменная)
- Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью (справочная переменная)
- Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.
- Парковка (справочная переменная)
- Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно мест - 0)
- Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали) (справочная переменная)
- Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)
- Отделка помещений (справочная переменная)
- Отделка помещений

В результате анализа рынка сходных с оцениваемым объектом и расположенных на незначительном удалении от объекта оценки, по состоянию на эффективную дату оценки были выявлены следующие аналоги:

Аналоги	Адрес объекта	Площадь арендная, м <sup>2</sup>	Источник информации	Примечание	Наличие рядом улиц (в пределах)	Парковка	Доступность к объекту (внутриквартальное)	Отделка помещений	Арендная ставка, руб./м <sup>2</sup>
---------	---------------	----------------------------------	---------------------	------------	---------------------------------	----------	---	-------------------	--------------------------------------

					квартала) с высокой интенсив ностью		расположе ние, на магистрали )		
Анало г 1	Полевая/ Молодог вардейск ая	150	Новый Дом, тел.38-78-85	отапл, склады, груз. Лифты	Полевая	достаточно	внутрикварт альное расположен ие	удовлетвори тельная	150,00
Анало г 2	Волжски й, пр	115	Мабис, тел.32-91-93	п/подвал, тепл, 4помещения	Волжский проспект	недостаточно мест	на магистрали	хорошая	173,91
Анало г 3	Самарск ая	480	Мабис, тел.32-91-93	тепл, отд.вход, охрана, подъезд.пуги	Самарская	достаточно	на магистрали	хорошая	150,00
Анало г 4	Лесная, 23	1000	Чек, тел.34- 58-82	теплый, сухой, вентиляция, тел.	Осипенко, Волжский проспект	недостаточно мест	внутрикварт альное расположен ие	хорошая	150,00
Анало г 5	Волжски й проспект	173	Волга-риэлт, тел.38-70-16	складское помещение	Полевая, Волжский проспект	недостаточно мест	на магистрали	удовлетвори тельная	128,00

Коэффициенты корреляции факторных переменных со стоимостью:

Параметр	Коэффициент корреляции со стоимостью
Площадь арендная, м <sup>2</sup>	-0,07
Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивностью, шт.	-0,64
Парковка (достаточно мест - 1, недостаточно мест - 0)	-0,02
Доступность к объекту (внутриквартальное расположение, на магистрали)	0,02
Отделка помещений	0,64

Итоговая стоимость равна:

	Наличие рядом улиц (в пределах квартала) с высокой интенсивно стью, шт.	Отделка помещений	МАИ	Регрессионный анализ	Метод качественных корректировок	Средневзвешен ное значение
Объект оценки 1	2	100	143,33	147,13	150,00	146,52

**Итоговая величина рыночной стоимости обязательств по арендным платежам за пользование складскими помещениями в подвале, рассчитанная методами сравнительного подхода составляет:**

**147 рублей с учетом НДС**

## 8.2 Доходный подход.

Подход с точки зрения дохода представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесет данная недвижимость. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход недвижимость на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от её коммерческой эксплуатации (например, от сдачи в аренду) и от последующей продажи.

### Основные этапы процедуры оценки при данном методе:

1. По рассчитанной в разделе 7 отчета итоговой рыночной стоимости объекта оценки и ставке капитализации произведен расчет чистого операционного дохода генерируемого объектом недвижимости.
2. Произведен расчет постоянных, переменных издержек, отложенного ремонта с учетом доли операционных расходов, производимых арендатором.
3. На основании п.1 и п.2 сформирован действительный валовый доход.
4. Произведен расчет стоимости обязательств по ежемесячным арендным платежам дифференцированно по видам использования на 1 кв.м площади.

<b>РЫНОЧНАЯ АРЕНДА</b>				
	<b>Тип помещения</b>	<b>Офисное помещение на 1 и 2 этажах</b>	<b>Офисное помещение в подвале</b>	<b>Подвальное помещение</b>
	<b>Стоимость объекта аренды, руб.</b>	<b>30 192 825,4</b>	<b>450 519,3</b>	<b>2 364 047,8</b>
	<b>Ставка капитализации</b>	<b>0,226</b>	<b>0,226</b>	<b>0,162</b>
	<b>Чистый операционный доход, руб./год</b>	<b>6 838 075,9</b>	<b>102 033,7</b>	<b>382 131,9</b>
	<b>Общая площадь</b>	<b>1 704,9</b>	<b>34,3</b>	<b>207,4</b>
	<b>ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>			
<b>1</b>	<b>Постоянные затраты</b>	<b>431 048р.</b>	<b>7 256р.</b>	<b>40 853р.</b>
	Налог на землю	93 749р.	1 886р.	11 404р.
	Налог на имущество по оценив. объекту	246 720р.	4 019р.	24 299р.
	Страхование имущества	90 578р.	1 352р.	5 149р.
	Другие	-	-	-
<b>2</b>	<b>Переменные затраты</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>	<b>0р.</b>
<b>2.1.</b>	<b>Коммунальные платежи</b>			
<b>2.2.</b>	<b>Вывоз мусора, снега, отходов.</b>			
<b>2.3.</b>	<b>Услуги СЭС, дезинфекция</b>			
<b>2.4.</b>	<b>Расходы на содержание территории и автостоянки</b>			
<b>2.5.</b>	<b>Расходы по обеспечению безопасности (охрана)</b>			
<b>2.6.</b>	<b>Эксплуатационные расходные материалы</b>			
<b>2.7.</b>	<b>Расходы по содержанию лифтов</b>			
<b>2.8.</b>	<b>Услуги сторонних организаций по экспл. инженер. сетей к зданиям.</b>			
<b>2.9.</b>	<b>Прочие переменные затраты</b>			
<b>2.10.</b>	<b>Оплата труда обслуживающего объект персонала всего, в т.ч.</b>			
<b>3.</b>	<b>Расходы на текущий и кап. ремонты. (всего за год)</b>			
<b>3.1.</b>	<b>Отложенный ремонт</b>	<b>218 581р.</b>	<b>2 361р.</b>	<b>16 640р.</b>
	<b>ИТОГО ОПЕРАЦИОННЫЕ РАСХОДЫ</b>	<b>649 628р.</b>	<b>9 618р.</b>	<b>55 132р.</b>
	Потенциальный валовый доход, руб./год	7 487 704р.	111 651р.	376 282р.
	<b>Рыночная арендная ставка, руб./м2/мес.</b>	<b>366</b>	<b>271</b>	<b>151</b>





### 8.3 Обобщение результатов оценки стоимости обязательств

Сравнительный подход оценки реализован тремя методами с применением значительного числа объектов-аналогов отражающих рыночный срез арендных ставок офисной недвижимости. Обработанная выборка аналогов и полученные коэффициенты корреляции позволяют сделать вывод о высокой достоверности полученных результатов.

Доходный подход оценки на стадиях расчета ставки капитализации операционных издержек и допущений о незагруженности допускает большую погрешность расчетов.

На основании изложенной логики оценщик соответственно взвесил результаты стоимости полученные различными подходами.

Объекты оценки	Нежилые помещения:		
	Офис на 1,2 этажах	Офис в подвале	Склад в подвале
<b>Рыночная стоимость обязательств, определенная, руб.</b>			
подходом сравнительного анализа продаж:	390	317	147
доходным подходом:	366	271	151
<b>Итоговая величина стоимости объекта, руб.</b>	<b>386</b>	<b>308</b>	<b>147</b>



## Сертификат рыночной стоимости

Мы, нижеподписавшиеся, настоящим удостоверяем, что в соответствии с имеющимися у нас данными:

изложенные в данном отчете факты правильны и соответствуют действительности; сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы действительны исключительно в пределах оговоренных в данном отчете допущений и ограничивающих условий и являются нашими персональными, непредвзятыми профессиональным анализом, мнениями и выводами;

мы не имеем ни в настоящем, ни в будущем какого-либо интереса в объекте собственности, являющемся предметом данного отчета;

мы также не имеем личной заинтересованности и предубеждения в отношении вовлеченных сторон;

наше вознаграждение ни в коей степени не связано с объявлением заранее определенной стоимости, или тенденции в определении стоимости в пользу клиента, с суммой оценки стоимости, с достижением заранее оговоренного результата или с последующими событиями;

задание на оценку не основывалось на требовании определения минимальной или заранее оговоренной цены;

ни одно лицо, кроме подписавших данный отчет, не оказывали профессионального содействия оценщикам, подписавшим данный отчет;

наш анализ, мнения и выводы были получены, а этот отчет составлен в соответствии с требованиями федерального закона РФ "Об оценочной деятельности" №135-ФЗ от 29 июля 1998 г., в соответствии со Стандартами оценки № 519 от 6 июля 2001 г. и со Стандартами РОО.

### Итоговая величина рыночной стоимости объектов оценки с учетом НДС составляет:

Объекты оценки	Нежилые помещения:				Итоговая стоимость, руб.
	Офис на 1,2 этажах	Офис на 1,2 этажах с учетом корректировки на масштаб	Офис в подвале	Склад в подвале	
<b>Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная, руб.</b>					
<b>затратным подходом:</b>	29 819 097	29 819 097	301 138	1 820 877	
<b>подходом сравнительного анализа продаж:</b>	33 464 800	31 782 401	546 858	1 713 093	
<b>доходным подходом:</b>	30 510 873	28 976 978	503 561	1 615 410	
<b>Итоговая величина стоимости объекта, руб.</b>		<b>30 192 825</b>	<b>450 519</b>	<b>1 716 460</b>	<b>32 359 804</b>



Объекты оценки	Нежилые помещения:		
	Офис на 1,2 этажах	Офис в подвале	Склад в подвале
<b>Рыночная стоимость обязательств, определенная, руб.</b>			
подходом сравнительного анализа продаж:	390	317	147
доходным подходом:	366	271	151
<b>Итоговая величина стоимости объекта, руб.</b>	<b>386</b>	<b>308</b>	<b>147</b>

Оценщик 1-й категории \_\_\_\_\_ В.П. Лобанов

Оценщик 2-й категории \_\_\_\_\_ Е.Г. Рындина



## 9. ОСНОВНЫЕ ПРЕДПОЛОЖЕНИЯ И ЛИМИТИРУЮЩИЕ УСЛОВИЯ

Следующие допущения и ограничивающие условия являются неотъемлемой частью данного отчета:

1. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и лишь в указанных в нем целях.
2. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности, в том числе по ограничениям и обременениям.
3. Право оцениваемой собственности считается достоверным.
4. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
5. Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т.п.) по объекту недвижимости.
6. От оценщика не требуется появляться в суде, или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с заказчиком или официального вызова суда.
7. Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку, на состояние собственности, грунтов. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
8. Сведения, полученные оценщиком и содержащиеся в отчете, считаются достоверными. Однако оценщик не может гарантировать абсолютную точность информации, поэтому для всех сведений указан источник информации.
9. Ни клиент, ни оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку.
10. Мнение оценщика относительно рыночной и ликвидационной стоимости движимого и недвижимого имущества очистных сооружений действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а следовательно, на рыночную и ликвидационную стоимость объектов оценки.
11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение оценщика относительно рыночной стоимости недвижимого имущества и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта оценки, указанной в данном отчете.



## 10. ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ И ПОЛНОТА ИССЛЕДОВАНИЯ

Поиск и сбор информации для проведения настоящей работы осуществлялся по самым разнообразным каналам с привлечением различных источников данных.

Источники информации, использованные в настоящей работе, можно сгруппировать по следующим категориям:

- Информация, полученная у собственника;
- Информация о ситуации на рынке, полученная от различных субъектов рынка;
- Информация о ситуации на рынке недвижимости г. Самара, полученная из официальных источников;
- Сведения из риэлторских фирм г. Самара;
- Информация, полученная из периодических изданий: газет «Из рук в руки», «Новости рынка недвижимости»;
- Информация базы данных ЦЕНТР, ПЦР;
- Всемирная сеть Интернет: <http://www.win.izrukvruki.ru>, <http://www.nrn.ru>, <http://www.volgainfo.net.ru>



## 11. СПИСОК ИСПОЛЬЗУЕМОЙ ЛИТЕРАТУРЫ.

1. Гражданского кодекса Российской Федерации. Частей I и II.
2. Федерального закона Российской Федерации № 135 от 29 июля 1998 г. "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" в ред. №178-ФЗ от 21.12.01; №31-ФЗ от 21.03.02 и №143-ФЗ от 14.11.02
3. «Стандарты оценки обязательные к применению субъектами оценочной деятельности» Утв. Пост. Пр-ва РФ от 06.07.2001 №519.
4. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков от 07.03.2002 г. № 568-р.
5. Федеральный закон РФ «Об исполнительном производстве» №119-ФЗ от 21 июля 1997 г.
6. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости», Санкт-Петербург, издательство СПбГТУ 1997г.
7. Расчет физического износа жилых и общественных зданий. ВСН 53-86(р).
8. Тарасевич Е.И. Методы оценки недвижимости, Санкт-Петербург, «Технобалт», 1995г.
9. Гл. редактор Луизо Ю.В. «Оценка рыночной стоимости недвижимости», Москва, издательство «Дело», 1998г.
10. Фридман Дж, Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости, М, издательство «Дело», 1995г.



## ПРИЛОЖЕНИЯ