

ОТЧЁТ № 163А-4/13-О

*об оценке рыночной стоимости нежилого помещения,
общей площадью 228,8.м., расположенного по адресу:
Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса,
д.42.*

Дата оценки: 09.09.2013г.

Дата составления отчета: 24.10.2013г.

Дата проведения оценки: 18.10.2013г.-24.10.2013г.

Правообладатель:

Муниципальное образование «Город Киров»

Заказчик:

*Департамент муниципальной
собственности администрации города
Кирова, выступающее от имени
муниципального образования «Город
Киров»*

Исполнитель:

*ООО «ФЭБ-Аудит»
522-20-20, 522-22-07*

Казань 2013г.

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	5
1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.	5
1.2. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.	5
1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.....	5
2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ.....	5
3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	6
4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	7
5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ	8
6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБОЦЕНЩИКЕ	9
7. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	10
8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.	12
9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	13
10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.	13
10.1. Федеральные стандарты.....	13
10.2. Стандарты и правила осуществления оценочной деятельности РОО.....	14
11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ СЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	17
11.1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки, сведения об:.....	17
11.1.1. Имущественные права.....	17
11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки.....	17
11.1.3. Физические свойства объекта оценки	17
11.1.4. Износ	18
11.1.5. Устаревание.....	18
11.2. Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки..	19
11.3. Информация о текущем использовании объекта оценки.....	19
11.4. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	19
11.4.1. Описание местоположения объекта оценки	19
11.4.2. Фотофиксация объекта оценки	21
11.5. В отношении объекта оценки, принадлежащего юридическому лицу – реквизиты юридического лица и балансовая стоимость объекта (ст.11 ФЗ-135).....	25
12. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	25
13. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.	39
14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.	45
14.1. Исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования.....	46
14.2. Заключение о способности объекта оценки приносить поток доходов в период после прогнозирования.....	46
14.3. Определение ставки дисконтирования и капитализации	46
14.4. Приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки.....	49
14.4.1. Выбор объектов аналогов.....	49
14.4.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.	49

14.4.3. Выбор единицы сравнения.....	51
14.4.4 Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов.....	52
14.4.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам	55
14.5. Расчет чистого операционного дохода.....	56
15. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.	60
15.1. Расчет методом сравнения продаж	60
15.1.1. Выбор объектов аналогов.....	60
15.1.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.	61
15.1.3. Выбор единицы сравнения.....	63
15.1.4 Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов.....	63
15.1.5. Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.	67
16. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	68
16.1. Описание процедуры согласования.	68
16.1.1. Краткая характеристика затратного подхода	68
16.1.2. Краткая характеристика сравнительного подхода	68
16.1.3. Краткая характеристика доходного подхода	69
16.2. Обоснование выбора использованных весов.	69
17. ПРИЛОЖЕНИЕ.....	72
17.1. Копии документов предоставленные Заказчиком оценки.	72
17.2. Прин-скрины предложений по объектам-аналогам.	81
17.3. Копии документов Оценщиков.	86

**Начальнику департамента муниципальной собственности
администрации города Кирова, выступающего
от имени муниципального образования
«Город Киров» в лице Вознесенской Д.А.**

Уважаемая Дарья Александровна!

В соответствии с муниципальным контрактом №1906 от 18.10.2013г. на оказание услуг по оценке, заключенным между Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова, выступающее от имени муниципального образования «Город Киров» и ООО «ФЭБ-Аудит», нами была произведена оценка рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 228,8 кв.м., расположенного по адресу: Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42. Дата определения стоимости объекта оценки 09.09.2013г.

Определение рыночной стоимости указанного выше имущества производилось для отчуждения на основании договора купли-продажи без проведения торгов.

Оценка производилась в соответствии с требованиями федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. (с учётом поправок существующих на дату составления отчета), а также принятых на его основе нормативных правовых актов Российской Федерации, в том числе стандартов оценки ФСО №1, ФСО №2 и ФСО №3, ФСО №4, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 254-256 и от 22.10.2010г. №508), стандартами и практикой оценки Российского Общества Оценщиков. Так как оценщик является членом саморегулируемой организации оценщиков «Российское общество оценщиков», то в рамках настоящего отчета использовался свод стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

На основании представленной и проанализированной информации, мы пришли к заключению, что:

рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки с учетом разумного округления, с учетом НДС составляет:

**10 576 600 (Десять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч
шестьсот) рублей**

рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки без учета НДС составляет:

**8 963 220 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи двести
двадцать) рублей**

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, касающиеся оценки или методики ее проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор _____ А.Л. Иванкова

Оценщик _____ А.Л. Иванкова

Оценщик _____ Е.В. Мурзина

1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки.

Таблица 1

№	Наименование объекта	Местоположение	Кадастровый №	Год постройки	Общая площадь помещения, кв.м.	Этаж расположения	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.	Внутренняя отделка	Коммуникации
1	Нежилое помещение	Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42	№43:40:У0263:005:1717/09:1001/А	1957	228,8	высокий цоколь	527515,95	365309,4	стандартная, не требуется ремонт	отопление, водопровод, канализация, эл-ние

Источник: данные Заказчика.

1.2. Результаты, полученные при применении различных подходов к оценке.

Таблица 2

Наименование	Нежилые помещения
Затратный подход, руб.	Не применялся
Вес метода	0,0%
Доходный подход, руб	9 437 295
Вес метода	43%
Сравнительный подход, руб.	11 430 806
Вес метода	57%
Стоимость, руб. с учетом НДС	10 576 600
Стоимость, руб. без учета НДС	8 963 220

Источник: расчеты ООО «ФЭБ-Аудит»

1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки.

На основании представленной и проанализированной информации, мы пришли к заключению, что:

рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки с учетом разумного округления, с учетом НДС составляет:

10 576 600 (Десять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей

рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки без учета НДС составляет:

8 963 220 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи двести двадцать) рублей

2. ОСНОВАНИЕ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Основанием для проведения оценки является муниципальный контракт на № 1906 от 18.10.2013 г. на оказания услуг по оценке, заключенным между Департаментом муниципальной собственности администрации города Кирова и ООО «ФЭБ-Аудит».

3. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Объект оценки	Нежилое помещение общая площадь 228,8 м., расположенное по адресу: Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42, номера на поэтажном плане: 2,3,5,6,7,8,9,11,12,12а,8:
Имущественные права на объект оценки	В рамках настоящего Отчета оценивается право собственности. Согласно ст. 209 ГК РФ «Содержание права собственности» «собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным способом»
Цель оценки	Определение рыночной стоимости для отчуждения на основании договора купли-продажи без проведения торгов.
Предполагаемое использование результатов оценки	Определение рыночной стоимости объектов муниципальной собственности, находящихся в аренде субъектов малого или среднего предпринимательства и подлежащие отчуждению на основании договора купли-продажи без проведения торгов.
Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки	Результаты оценки и содержание отчета об оценке достоверны только при их использовании в соответствии с условиями договора и не могут быть использованы для иных целей
Вид стоимости	Рыночная
Дата проведения оценки:	18.10.2013г.-24.10.2013г.
Дата оценки:	09.09.2013г.
Срок действия отчета	6 месяцев с даты составления отчета ¹

Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

2. В рамках данного отчета оценщиками применяются стандарты оценки ФСО №1 («Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки»), ФСО № 2 («Цель оценки и виды стоимости»), ФСО № 3 («Требования к отчету об оценке»), ФСО №4 («Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости») обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 254-256 и от 22.10.2010г. №508). Данные стандарты используются в данном отчете, так как в соответствии с вышеуказанными приказами (Приказы Минэкономразвития России от 20.07.2007г. №№ 254-256 и от 22.10.2010г. №508) настоящие федеральные стандарты оценки являются обязательными

¹ ФСО №1, п.26

- к применению при осуществлении оценочной деятельности.
3. Настоящий отчет достоверен лишь в полном объеме и в указанных в нем целях.
4. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.
5. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки, на состояние собственности, конструкций и их элементов, грунтов. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.
6. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.
7. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости 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, и, следовательно, на стоимость объекта. Информация, использованная в процессе настоящей оценки, представляется надежной, но Оценщик не гарантирует ее полной достоверности. Предполагается, что проведенный анализ и сделанные заключения не основываются на каких-либо предвзятых мнениях.
8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объектов оценки.
9. Все допущения и ограничения, дополнительно возникающие в процессе оценки, будут перечислены в Разделе 8 данного отчета.
10. В связи с тем, что дата оценки - ретроспективная, осмотр объекта оценки производился в день заключения муниципального контракта. По словам заказчика, техническое состояние помещений на день осмотра и на день оценки аналогичное.
11. Определение рыночной стоимости без учета НДС и с учетом НДС.

Источник: муниципальный контракт № 1906 от 18.10.2013г.

4. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет эксперты-оценщики настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них сведениями:

изложенные в отчете факты правильны и соответствуют действительности;
сделанный анализ, высказанные мнения и полученные выводы
действительны исключительно в пределах, оговоренных в настоящем отчете
допущений и ограничивающих условий и являются моими не предвзятыми
профессиональными анализами, мнениями и выводами;

у нас нет ни в настоящий момент, ни в будущем личной заинтересованности
относительно объекта оценки, являющегося предметом данного отчета, или какой
бы то ни было предвзятости в отношении вовлеченных сторон;

наше вознаграждение, ни каким образом не связано с величиной стоимости
объекта оценки, с достижением заранее оговоренного результата, или какими то
ни было другими причинами, кроме как выполнением работ по данному отчету;
образование оценщика соответствует необходимым требованиям;

оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией
аналогичного имущества;

оценщики совместно с представителем собственника осмотрели объект оценки, составляющий предмет данного отчета;

никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.

Заключение о стоимости было получено, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. № 135-ФЗ, со Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, ФСО №2, ФСО №3, ФСО №4) (в соответствии с Приказами Минэкономразвития России от 20.07.2007 г. №№254-256 и от 22.10.2010г. №508), и сводом стандартов оценки 2010 общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных протоколом Совета РОО № 284 от 18.12.2009г.

Оценщик _____ А.Л. Иванкова

Оценщик _____ Е.В. Мурзина

5. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ДЛЯ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Процедура оценки в общем случае включает в себя следующие этапы:

1. Сбор информации об объекте оценки:

- инспектирование объекта оценки;
- ознакомление с финансовой, бухгалтерской, технической, эксплуатационной, юридической, и другой документацией на объект оценки;
- беседа с руководителями и другими должностными лицами предприятия Заказчика;
- проведение в случае необходимости специальных экспертиз (технической, правовой, экологической, искусствоведческой и др.) с привлечением специалистов;

2. Изучение сделок и предложений на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки:

- сбор информации о сопоставимых объектах (по Республике, городу, району);
- подбор и инспектирование сравнимых объектов;
- сбор экономических данных и рыночных показателей;
- проверка собранной информации;

3. Анализ наиболее эффективного использования.

4. Использование традиционных подходов для определения рыночной стоимости объектов.

- проведение расчётов, анализа, исследований;
- работа эксперта-оценщика по определению стоимости объекта оценки;
- согласование результатов и итоговая оценка стоимости объекта;

5. Составление развёрнутого письменного отчета

6. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Сведения о Заказчике оценки

Полное наименование:	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова, выступающее от имени муниципального образования «Город Киров»
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН), дата присвоения ОГРН:	1034316546978 от 25.03.2003г.
Юридический адрес	610000 г. Киров, ул.Воровского, д.39
Реквизиты	ИНН/КПП 4348010693/434501001 р/счет 40 204 810 900 000 000 002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области г. Киров.

Источник: данные Заказчика

Сведения об Оценщике и Исполнителе

Сведения об оценщиках, работающих на основании трудового договора

Фамилия, имя, отчество оценщика	Мурзина Елена Витальевна
Местонахождение оценщика	РТ, г.Казань, ул.Мусина, д.61Г
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Краткое наименование СРОО: ООО «РОО» Номер в реестре членов СРОО: №007289 от 08.04.2011г. Свидетельство № 0010265 от 09 апреля 2011года
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 933242 от 18.02.2009 г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ОСАО «ИНГОССТРАХ» страховой полис №4291 период страхования с 01.01.2013г. по 30.06.2014г.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Фамилия, имя, отчество оценщика	Иванкова Анна Леонидовна
Местонахождение оценщика	РТ, г.Казань, ул.Мусина, д.61Г
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Краткое наименование СРОО: ООО «РОО» Номер в реестре членов СРОО: №006653 от 09.06.2010г. Свидетельство №0014078 от 10.06.2013г.
Номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке ПП № 933429 от 18.02.2010г.
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	ОСАО «ИНГОССТРАХ» страховой полис №4244 период страхования с 01.01.2013г. по 30.06.2014г.
Стаж работы в оценочной деятельности	3 года
Организационно-правовая форма юридического лица, с которым оценщик заключил договор	Общество с ограниченной ответственностью
Полное наименование юридического	Общество с ограниченной

лица, с которым оценщик заключил труд. договор	ответственностью «ФЭБ-Аудит»
ОГРН, дата присвоения ОГРН юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	1091690039726 дата 18.08.2009 г.
Место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил труд. договор	РТ, г.Казань, ул.Мусина, д.61Г
Сведения о страховании ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор	Казанский филиал СОАО «ВСК» №13490В4000006, срок действия с 24.02.2013г. по 23.02.2014г.
Информация обо всех привлекаемых к проведению оценки и подготовке отчета об оценке организациях и специалистах с указанием их квалификации и степени их участия в проведении оценки объекта оценки	Другие организации и специалисты к проведению оценки не привлекались

Источник: данные Заказчика

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

При выполнении настоящей работы Оценщик исходил из следующих допущений и ограничений:

1. Все факты, положения и заявления, не упомянутые в отчете, не имеют силы. Приведенные условия могут быть изменены или преобразованы только при обоюдном согласии Оценщика и Заказчика. Среди изменяемых условий могут быть только юридические условия, относящиеся к описанию ситуации, в которой находится оцениваемое имущество. Независимость оценщика относительно выбора факторов влияющих на определяемую стоимость объекта оценки в данном случае не нарушается.

2. Оценщик не несет ответственности за точность и достоверность информации, предоставленной представителями Заказчика в рамках оказания услуг по [Муниципальному контракту](#) и другими лицами, упоминаемыми в Отчете об оценке, в письменной форме или в ходе деловых бесед. Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде, и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика рассматривалась как достоверная.

3. Оценщик в рамках оказания услуг по [Муниципальному контракту](#) не проводил юридической экспертизы полученных документов и исходил из собственного понимания их содержания и влияния такового на оцениваемую стоимость. Оценщик не несет ответственности за точность описания (и сами факты существования) оцениваемых прав, но праве ссылаться на документы, которые явились основанием для вынесения суждений о составе и качестве прав на Объект оценки. Право на объект оценки считается достоверным и достаточным для рыночного оборота данного имущества.

4. Исходные данные, использованные Оценщиком при подготовке Отчета об оценке, считались полученными из надежных источников и считались достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную

точность, поэтому там где это возможно, делались ссылки на источник информации. Оценщик не несет ответственности за последствия неточностей в исходных данных и их влияние на результаты оценки.

5. Отчет об оценке составленный по **Муниципальному контракту** достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Приложения к Отчету являются неотъемлемой частью отчета.

6. Оценщик определял рыночную стоимость Объекта оценки исходя из предположения, что объект оценки свободен от любых обременений.

7. Исполнитель оставляет за собой право включать в состав приложений к Отчету не все использованные документы, а лишь те, которые представлены Исполнителем как наиболее существенные для понимания содержания Отчета. При этом в архиве Оценщика хранятся копии всех существенных материалов, которые использовались при подготовке Отчета.

8. Обязанностью по идентификации оцениваемого объекта лежит на Заказчике. Расчеты стоимости выполнены Оценщиками на основании предоставленных Заказчиком данных, а также связанном с ними имуществе. Оценщик не несет ответственность за неприменимость результатов расчетов в случае обнаружения некорректной идентификации объекта или его составных частей.

9. Оценщик предполагал ответственные отношения собственника к объекту оценки и должное управление им как в период оценки, так и в будущем.

10. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Имущественные права на оцениваемую собственность считаются полностью соответствующими требованиям действующего законодательства, если иное не оговорено специально.

11. При проведении оценки предполагалось отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на результаты оценки и на состояние собственности. Оценщик не несет ответственности ни за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых. Оценщик не несет также ответственности за оценку состояния объектов, которая требует проведения специальных исследований.

12. Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено **Муниципальным контрактом** на оценку. Учитывая цели оценки и необходимость использования ее результатов в рамках финансово-хозяйственной деятельности, Заказчик и Оценщик не гарантируют конфиденциальность настоящего отчета. Заказчик и Оценщик принимают условия не упоминать полностью или частично настоящий отчет где-либо, если это не связано с целями настоящей оценки.

13. Мнение Оценщика относительно рыночной стоимости 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 экономическую ситуацию, и, следовательно, на стоимость объекта.

14. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно рыночной стоимости объекта оценки и не является гарантией того, что в целях, указанных в Отчете, будет использоваться стоимость, определенная Оценщиком. Реальная цена сделки может отличаться от оцененной стоимости в результате действия таких факторов, как мотивация сторон, умение вести переговоры, или других факторов, уникальных для данной сделки.

15. Все расчеты выполнены с помощью MS Excel при воспроизведении расчетов на калькуляторе возможны небольшие погрешности, в связи с округлениями до 2 цифр после запятой.

16. Определение рыночной стоимости проводилось без учета НДС (пп.12 п.2 ст.146 Налогового кодекса РФ (часть вторая) № 117-ФЗ от 05.08.2000 с изменениями и дополнениями) и с учетом НДС.

17. Объект оценки представляет собой нежилое помещение (многофункциональное), для расчетов Оценщиками использовались объекты-аналоги торгово-офисного назначения (многофункциональные), имеющие аналогичные свойств и характеристики.

18. Осмотр объекта оценки произведен 18.10.2013г., муниципальный контракт подписан 18.10.2013г., дата оценки является ретроспективной 09.09.2013г. с учетом информации, что объект оценки находился в аналогичном состоянии как и на момент осмотра, полученной со слов Заказчика.

8. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННЫХ С УКАЗАНИЕМ ИСТОЧНИКОВ ИХ ПОЛУЧЕНИЯ.

1. Озеров Е.С., Экономический анализ и оценка недвижимости, Спб.: Изд-во «МКС», 2007.
2. Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997.
3. Оценка бизнеса: Учебник/Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. — М.: Финансы и статистика, 2001).
4. Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997.
5. Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004.
6. С.В. Грибовский. Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие. М.Маросейка, 2009.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. Оценка недвижимости. — М., 2002.
8. Справочно-правовая система «Консультант – Плюс».
9. Интернет-сайт «Вестник оценщика» - www.appraiser.ru.
10. Интернет-сайт Журнала «Эксперт» - www.expert.ru.
11. Интернет-сайт www.economy.gov.ru.
12. Интернет-сайт www.gks.ru.
13. Интернет-сайт www.cbr.ru.

Интернет

http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_preobrazhenskaya_821_213624480,

http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyj_biznes_155541864,

http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeshchenie_mnogofunktsionalnoe_kazanskaya_ul._86_170757757,
http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_g_kirov_ul_karla_marкса_132_napro_213329585,
http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/predlozhenie_po_arende_219510991,
http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_preobrazhenskaya_26_208146815

9. ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Проведение анализа и расчетов основывалось, прежде всего, на информации об Объекте оценки, полученной от Заказчика и в ходе независимых исследований Оценщика.

Предполагается, что информация, предоставленная Заказчиком или сторонними специалистами, является надежной и достоверной. Неизбежные пробелы в требуемых данных восполнялись сведениями из других источников и на основании опыта Оценщика.

Заказчиком были предоставлены оценщику копии следующих документов, подтверждающих право собственности и определяющих технические характеристики объектов оценки:

Технический паспорт БТИ Инт.№1717 по состоянию на 15.01.2006г.

Выписка из реестра муниципальной собственности города Кирова № 6-2807 от 30.09.2013г.

Подлинность и достоверность документов

Оценщику были предоставлены копии документов.

Оценщик не в состоянии подтвердить существование подлинных документов.

Оценщик не в состоянии проверить и подтвердить достоверность сведений в переданных ему документах.

В своих расчетах Оценщик предполагает, что подлинные документы (копии которых были ему переданы) существуют, а содержащиеся в них сведения достоверны.

Достаточность документов

Оценщик полагает, что имеющихся в его распоряжении документов достаточно для проведения работ согласно Муниципальному контракту между Оценщиком и Заказчиком.

10. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И ОБОСНОВАНИЕ ИХ ПРИМЕНЕНИЯ.

10.1. ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ

В соответствии с Федеральным Законом « Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 г. оценщик обязан применять Федеральные стандарты и Стандарты соответствующего органа саморегулируемой организации, в котором он состоит. Объект оценки находится на территории Российской Федерации. Данный отчет составлялся в рамках правового поля Российской Федерации и на основании действующего законодательства Российской Федерации. Исходя из вышеизложенного, в настоящем отчете об оценке используются термины и определения и применялись методы оценки в соответствии ФСО-1, ФСО-2, ФСО-3, а также не противоречащие им разъяснения.

1. Федеральными стандартами оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО № 1)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 256;
2. Федеральными стандартами оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО № 2)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 255;
3. Федеральными стандартами оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО № 3)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20 июля 2007 г. № 254;
4. Федеральными стандартами оценки «Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости (ФСО № 4)», утвержденные приказом Минэкономразвития России от 22 октября 2010 г. № 508;

10.2. СТАНДАРТЫ И ПРАВИЛА ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ РОО

В соответствии с членством оценщиков в саморегулируемой общественной организации «Российское общество оценщиков», использовались правила и стандарты:

- Требования к содержанию отчета, принятые Президиумом ЭС РОО 08.02.2008г., рекомендованные к утверждению Советом РОО 20.02.2008г.;
- Свод стандартов оценки РОО ССО РОО — 2011;
- Правила деловой и профессиональной этики Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков», утвержденных Советом РОО 20.06.2007 г.

Используемая терминология:

Общие понятия и определения, обязательные к применению в соответствии с ФСО-1 разд. II и ФСО-2 (пп. 7-10)

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

При определении **цены объекта** оценки определяется денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки

При определении **стоимости объекта** оценки определяется расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости Совершении сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости.

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

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

Датой оценки (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки. Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об

оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации установлено иное

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

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

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

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

Рыночная стоимость (определяется при целях оценки- при изъятии имущества для гос. нужд, при определении стоимости размещенных акций общества, приобретаемых обществом по решению общего собрания акционеров или по решению совета директоров (наблюдательного совета) общества, при определении стоимости объекта залога, в том числе при ипотеке, при определении стоимости не денежных вкладов в уставной капитал, при определении стоимости имущества должника в ходе процедур банкротства, при определении стоимости безвозмездно полученного имущества.

Инвестиционная стоимость (стоимость для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом инвестиционных целях использования объекта оценки. при этом учет возможности отчуждения по инвестиционной стоимости на открытом рынке не обязателен)

Ликвидационная стоимость (определяется расчетная величина, отражающая наиболее вероятную цену, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества. Учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца отчуждать объект на условиях, не соответствующих рыночным.)

Кадастровая стоимость (установленная в процессе государственной кадастровой оценки рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная методами массовой оценки, или, при невозможности определения рыночной стоимости методами массовой оценки, рыночная стоимость, определенная индивидуально для конкретного объекта недвижимости в соответствии с законодательством об оценочной деятельности)

Дополнительные понятия и определения.

Недвижимое имущество — земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда

внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

Физический износ — уменьшение стоимости имущества вследствие потери его элементами своих первоначальных свойств.

Моральный (функциональный) износ — уменьшение стоимости имущества вследствие несоответствия его характеристик современным требованиям рынка.

Внешний износ (экономический износ) определяется как разница в ценах продаж двух сопоставимых объектов, один из которых имеет признаки внешнего износа. Необходимо различать термины «износ» в экономической науке и «амортизация» в бухгалтерском учете.

Основные средства — это созданные общественным трудом потребительные стоимости (произведенные активы), которые длительное время неоднократно или постоянно в неизменной натурально-вещественной форме используются в экономике, постоянно перенося свою стоимость на создаваемую продукцию и услуги.

Отчет об оценке имущества — документ, содержащий обоснование мнения оценщика о стоимости имущества.

Первоначальная стоимость имущества — фактические затраты на приобретение или создание имущества на момент начала его использования.

Полная восстановительная стоимость основных фондов — это полная стоимость затрат, которые должна была бы осуществить организация, ими владеющая, если бы она должна была полностью заменить их на новые аналогичные объекты по рыночным ценам и тарифам, существующим на дату оценки, включая затраты на приобретение (строительство), транспортировку, установку (монтаж) объектов, для импортируемых объектов, а также таможенные платежи и т.д.

Право собственности — право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом.

Процедура оценки имущества — совокупность приемов, обеспечивающих процесс сбора и анализа данных, проведения расчетов стоимости имущества и оформления результатов оценки.

Стоимость балансовая — полная первоначальная стоимость основных фондов, учитываемая в момент их постановки на учет в бухгалтерском балансе. Балансовая стоимость представляет, как правило, смешанную оценку основных фондов, т.к. часть инвентарных объектов числится на балансах по восстановительной стоимости на момент последней переоценки, а основные фонды, введенные в последующий период, учтены по первоначальной стоимости (стоимости приобретения).

Информация (гlossарий), представленная в данном разделе и используемая в процессе оценки, позволяет Заказчику и Оценщику достичь однозначного понимания целей и методов оценки, правильно истолковать результаты.

11. ТОЧНОЕ ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ С ПРИВЕДЕНИЕМ СЫЛОК НА ДОКУМЕНТЫ, УСТАНОВЛИВАЮЩИЕ КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

11.1. КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, СВЕДЕНИЯ об:

11.1.1. Имущественные права

Оценивается: право собственности на Нежилое помещение, принадлежащие на праве собственности Муниципальному образованию «Город Киров», на основании выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова № 6-2807 от 30.09.2013г.

11.1.2. Обременения, связанные с объектом оценки

В рамках настоящего отчета под обременением понимается ограничение права собственности и других вещных прав на объект других лиц (например, залог, аренда, сервитут и др.). Различают обременения в силу закона и обременения в силу договора.

При подготовке отчета об оценке обременение прав на оцениваемое имущество исследуется с точки зрения того, как может повлиять наличие обременения на экономические интересы существующего владельца имущества и ожидания инвестора.

Обременения не выявлены.

11.1.3. Физические свойства объекта оценки

Оценщик производил визуальный осмотр. Данные технических документов приняты как достоверные, поэтому контрольные замеры объектов оценки не производились.

Строительно-технические характеристики объекта оценки взяты на основании осмотра, данных технического паспорта, со слов заказчика оценки.

Объемно-планировочное решение и краткая характеристика строений изложены в нижеследующей таблице.

Таблица 3

Характеристика основных конструктивных элементов оцениваемого объекта	
Фундамент	Ж/б ленточный
Стены	Кирпичные
Перекрытия	Ж/бетонные
Полы	Плитка, бетон, покрыты линолеум
Окна	пластиковые
Внутренняя отделка	стандартная, не требуется ремонт
Инженерные сети	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция
Информация о текущем использовании объекта оценки	По назначению
Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость	Отсутствуют

Источник информации: копия Технического паспорта БТИ Инт.№1717 по состоянию на 15.01.2006г.

11.1.4. Износ

Расчет физического износа здания выполнен по методике ВСН 53-86 (р) Госгражданстроя (издание официальное Москва, 1988г., утв. Приказом Государственного комитета по гражданскому строительству и архитектуре при Госстрое СССР от 24.12.1986г. № 446). Удельные веса конструктивных элементов приняты по сборнику «Укрупненных показателей восстановительной стоимости зданий и сооружений». Для переоценки основных фондов. Утвержден государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства и Министерством энергетики и электрификации СССР по согласованию с Госстроем СССР.

Физический износ здания определялся с помощью формулы:

$$\Phi_{зд} = \left(\sum_{i=1}^{i=n} \Phi_{ki} * Li \right),$$

где $\Phi_{зд}$ – физический износ здания (%); Φ_{ki} – физический износ отдельной конструкции, элемента или системы (%); Li – удельный вес конструктивного элемента, соответствующий доле восстановительной стоимости отдельной конструкции, элемента или системы в общей восстановительной стоимости здания; n – число отдельных конструкций, элементов или систем в здании. Оценщиком был произведен визуальный осмотр объектов оценки и экспертным путем был определен физический износ конструктивных элементов зданий.

Таблица 4

№	Конструктивные характеристики	Уд. вес, У	Степень завершенности (СЗ)	Удельная степень завершенности	Реальный уд. вес (РУ=У*СЗ)	Неустр. физич. износ, НУИ	НУИ*Р У (взвешенное значение)	Устран. физич. износ (УИ)	УИ*РУ (взвешенное значение)
1	Подземная часть	9,02%	100%	9,02%	9,02%	29%	2,63%	35%	3,16%
2	Стены наружные с отделкой	17,98%	100%	17,98%	17,98%	29%	5,24%	35%	6,29%
3	Внутренние стены и перегородки	2,99%	100%	2,99%	2,99%	29%	0,87%	35%	1,05%
4	Перекрытия и покрытия	10,00%	100%	10,00%	10,00%	29%	2,91%	35%	3,50%
5	Кровля	4,02%	100%	4,02%	4,02%			50%	2,01%
6	Проемы	10,00%	100%	10,00%	10,00%			10%	1,00%
7	Полы	7,98%	100%	7,98%	7,98%			10%	0,80%
8	Отделка	7,98%	100%	7,98%	7,98%			10%	0,80%
9	Прочие	9,02%	100%	9,02%	9,02%			10%	0,90%
10	Специальные конструкции	11,71%	100%	11,71%	11,71%			40%	4,68%
11	Отопление и вентиляция	3,53%	100%	3,53%	3,53%			40%	1,41%
12	Водоснабжение, канализация	2,06%	100%	2,06%	2,06%			40%	0,82%
13	Электроосвещение	2,40%	100%	2,40%	2,40%			40%	0,96%
14	Слаботочные устройства	1,32%	100%	1,32%	1,32%			40%	0,53%
	Итого:	100,0%		100,0%	100,0%		11,7%		27,9%
	Общий физический износ								39,6%

11.1.5. Устаревание

Признаки функционального износа (устаревания) для оцениваемых объектов - это несоответствие объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации зданий в соответствии с его текущим

или предполагаемым использованием. Функциональный износ подразделяют на устранимый и неустранимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения. *Устранимый функциональный износ* определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости. *Неустранимый функциональный износ* вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. На наш взгляд оцениваемое **помещение** не имеет недостатков проектирования и отвечают современным стандартам строительства с использованием современных материалов и конструкций, поэтому функциональный износ не оказывает существенного влияния на стоимость объектов оценки и в данном случае не определялся.

Внешний (экономический) износ (устаревания) – обесценение объекта, обусловленное негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменение окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т. п. Внешний износ недвижимости в зависимости от вызвавших его причин в большинстве случаев является неустранимым по причине неизменности местоположения, но в ряде случаев может «самоустраниться» из-за позитивного изменения окружающей рыночной среды.

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

Количественных и качественных характеристик элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки, не имеется.

11.3. ИНФОРМАЦИЯ О ТЕКУЩЕМ ИСПОЛЬЗОВАНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки используется как Нежилое помещение.

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

- **Хорошая** транспортная доступность
- Обеспеченность всеми необходимыми коммуникациями
- Хорошее техническое состояние объекта

11.4.1. Описание местоположения объекта оценки

Оцениваемый объект представляет из себя Нежилое помещение, имеющие все коммуникации, такие как электроосвещение, канализация, отопление, слаботочные устройства. Расположено по адресу: Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42

Город Киров делится на 4 городских административных района: Октябрьский, Ленинский, Первомайский и Нововятский. Восточная, прибрежная часть Кирова образует городскую территорию. Западнее расположена сельская территория. В сельской территории располагаются два анклава городской черты — микрорайоны Лянгасово и Победилово.

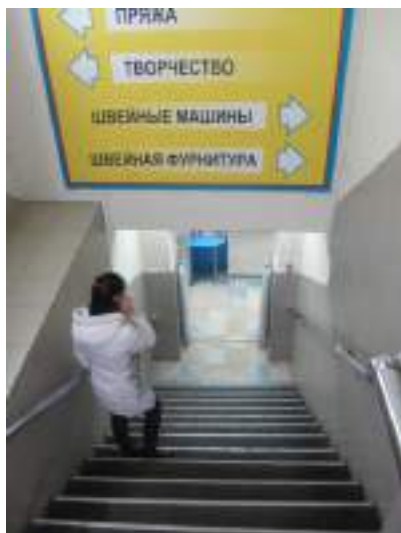
Первое административное деление Кирова прошло в 1936 году, тогда появились Сталинский, Ждановский, Молотовский районы. 2 января 1957 года Ждановский район был ликвидирован с передачей территорий другим районам, укрупнённый Сталинский район получил название Октябрьского, укрупнённый Молотовский — Ленинского. В 1972 году на исторической и заречной части города образован Первомайский район. В 1989 году город-спутник Кирова Нововятск вошёл в городскую черту в качестве Нововятского района.

Оцениваемый объект расположен в [Первомайском](#) районе.

Начинается в промышленной зоне, где с севера граничит с Октябрьским районом по улице Северное кольцо. Затем западнее граница продолжается по Октябрьскому проспекту и улице Карла Маркса, где в районе Театральной площади переходит в границу с Ленинским районом. В районе пересечения улиц Карла Маркса, и Блюхера, граница района уходит на восток и сливается с городской чертой.

Первомайский район расположен в восточной части города, на территории площадью 86,8 км². В составе района: Порошинский сельский округ площадью 36,8 км², включающий 5 населенных пунктов: деревни Богородская, Большая Субботиха, Малая Субботиха, с.Порошино, пос.Сидоровка. В районе более 160 улиц, около 3000 жилых домов.

11.4.2. Фотофиксация объекта оценки











11.5. В ОТНОШЕНИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, ПРИНАДЛЕЖАЩЕГО ЮРИДИЧЕСКОМУ ЛИЦУ – РЕКВИЗИТЫ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА И БАЛАНСОВАЯ СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА (СТ.11 ФЗ-135)

Наименование собственника недвижимости	Муниципальное образование «Город Киров»
Реквизиты собственника	Адрес: г. Киров, ул. Воровского, д. 39, Контактный телефон/ факс: (8332) 374-372 ИНН/КПП: 4348010693/434501001 Банковские реквизиты: ГРКЦ ГУ Банк России по Кировской области г. Киров Р/с: 40101810900000010001, БИК: 043304001, ОКАТО: 33401000000
Балансовая стоимость, руб.	527515,95

АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕННООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

Город Киров - административный, промышленный и культурный центр Кировской области, что находится на севере Приволжского федерального округа.

Киров— крупный город в России, административный центр Кировской области. Город областного подчинения, образует самостоятельное муниципальное образование «Город Киров» в составе Кировской области.



Административные районы Кирова пределах городской черты:

- Октябрьский район;
- Ленинский район;
- Первомайский район;
- Нововятский район.

Восточная, прибрежная часть Кирова образует городскую территорию. Западнее расположена сельская территория. В сельской территории располагаются два анклава городской черты — микрорайоны Лянгасово и Победилово.

Первое административное деление Кирова прошло в 1936 году, тогда появились Сталинский, Ждановский, Молотовский районы. 2 января 1957 года Ждановский район был ликвидирован с передачей территорий другим районам, укрупнённый Сталинский район получил название Октябрьского, укрупнённый Молотовский — Ленинского. В 1972 году на исторической и заречной части города образован Первомайский район. В 1989 году город-спутник Кирова Нововятск вошёл в городскую черту в качестве Нововятского района. До 2008 года сельская территория в составе Кирова делилась на 5 поселковых и 3 сельских округа, подчинённых управам районов. 7 июня 2008 года поселковые и сельские округа были упразднены, населённые пункты в бывших округах переданы в прямое административное подчинение Кирову.

Район	Микрорайоны	Бывшие населённые пункты
Октябрьский район	Лепсе, ОЦМ, Филейка	Бахта, Ганино, Костино, Русское
Ленинский район	Дружба, Зональный, Ж/д вокзал, Юго-Западный	Дорожные, Захаровское, Лянгасово, Новый, Чистые пруды
Первомайский район	Центральный Рынок, Спичкофабрика, Коминтерн, ДСК	Вересники, Дымково, Мазарье, Порошино, Субботинка
Нововятский район	Радужный	Красное, Соломинцы, Сошени

Октябрьский район Кирова:

Октябрьский район — один из четырёх городских административных районов города Кирова, Кировская область, Россия.

Описание

Крупнейший по площади район Кирова, обладает мощным промышленным потенциалом. На территории Октябрьского района расположены заводы ВМП «Авитек», ЭМСЗ «Лепсе», КЗ «ОЦМ», КМЗ «1 Мая», всего около пятисот промышленных предприятий и 3400 предприятий в целом. За городской чертой в район так же входят Костинский, Ганинский, Бахтинский и Русский сельские округа, располагающиеся с северной и северо-западной стороны от города. Жилой фонд района составляет около 4000 жилых домов, население около 170 тысяч

человек. В районе находятся крупнейшие в городе ВУЗ (ВГУ) и ССУЗ (КАТ), располагается главная площадь города — Театральная, Драмтеатр, здание ОЗС и Правительства области.

Расположение

Район занимает северную часть города. С южной стороны по улице Северное кольцо проходит его граница с Первомайским районом. Затем граница поворачивает в юго-восточном направлении, идёт по Октябрьскому проспекту, в районе Троллейбусного парка Октябрьский проспект разворачивается на юг, а граница продолжается по улице Карла Маркса вплоть до улицы Дрелевского. На пересечении улиц Дрелевского и Карла Маркса граница уже с Ленинским районом поворачивает на запад, после здания ОЗС, она поднимается чуть выше и продолжается по улице Московской в северном направлении до городской черты.

Ленинский район Кирова:

Ленинский район — один из четырёх городских административных районов города Кирова Кировской области.

Описание

Крупнейший по численности населения и второй по площади район Кирова. В состав района входят Дороничевский, Захарищевский, Чистопрудненский сельские округа с 54 сельскими населёнными пунктами, микрорайоны Лянгасово и Аэропорт. Также в городской черте района находится крупнейший жилой район города — Юго-Западный. В Ленинском районе сосредоточено множество объектов социальной инфраструктуры города. Здесь находятся все 5 городских кинотеатров, множество спортивных стадионов, ботанический сад. В районе действуют 7 высших учебных учреждений, 8 колледжей, 4 ПТУ и 10 общеобразовательных школ. Работает 10 библиотек, в том числе главная областная библиотека. Здесь находятся Кировский государственный цирк, Кировская диорама, одна из крупнейших в России, Кировский театр кукол, 6 дворцов и домов культуры. Район обладает значительным экономическим потенциалом. На его территории зарегистрировано более 7 тысяч предприятий. Здесь располагаются лидеры торговой отрасли города — торговые центры «ЦУМ», «Глобус», «Росинка», «Европейский», «Атлант».

Расположение

Район занимает нижний юго-западный угол города. С северной стороны Октябрьского района его отделяет улица Дрелевского до пересечения с улицей Дерендяева, затем улица Московская. С восточной стороны Ленинский район граничит с Первомайским по улице Карла Маркса, затем граница уходит на восток по улице Блюхера. Ещё южнее, от реки Вятки на запад проходит граница с Нововятским районом.

Первомайский район Кирова:

Первомайский район — один из четырёх городских административных районов города Кирова, Кировская область, Россия.

Описание

Начинается в промышленной зоне, где с севера граничит с Октябрьским районом по улице Северное кольцо. Затем западнее граница продолжается по Октябрьскому проспекту и улице Карла Маркса, где в районе Театральной площади переходит в границу с Ленинским районом. В районе пересечения улиц Карла Маркса, и Блюхера, граница района уходит на восток и сливается с городской чертой.

Территория

Первомайский район расположен в восточной части города, на территории площадью 86,8 км². В составе района: Порошинский сельский округ площадью

36,8 км2, включающий 5 населенных пунктов: деревни Богородская, Большая Субботиха, Малая Субботиха, с.Порошино, пос.Сидоровка. В районе более 160 улиц, около 3000 жилых домов.

Нововятский район Кирова:

Нововятский район — один из четырёх городских административных районов города Кирова, Кировская область, Россия.

Описание

Современный Нововятский район занимает одну из древнейших территорий Вятской земли. В то далекое время основными транспортными путями служили реки и грунтовые дороги. Старинный тракт из Хлынова в Казань был основной сухопутной магистралью, по обе стороны которой располагались хутора, починки и деревни. Соблюдая историческую тенденцию, город Нововятск, ставший основой образуемого Нововятского района, протянулся на несколько километров берегом Вятки и раскинул свои жилые кварталы по обеим сторонам древнего Казанского тракта, именуемого в черте города улицей Советской. В дореволюционное время на территории современного Нововятска были расположены деревушки: Грухи, Коноваловская, Татарка, Крутиха, Мареевская. Используя выгодное транспортное положение места, руководитель

Акционерного общества северных заводов Пастухов построил здесь лесопильный завод. Завод начали строить в 1913. Этот завод был первым лесопильным предприятием в Вятской губернии. Доставка пиломатериалов в Вятку осуществлялась по реке — на сухогрузных судах, по тракту — на лошадях, а также по железной дороге. Наличие прямой железнодорожной связи с Петербургом давало выход готовой продукции завода к Балтийскому морю, а по нему в западноевропейские страны. В годы пятилеток завод быстро развивался. Вокруг завода рос большой рабочий поселок, который получил название Лесозаводский. В 1932 около дер. Грухи был заложен второй деревообрабатывающий комбинат. Вокруг производственных цехов вырос второй рабочий поселок — Вятский. С началом войны на базе этого комбината разместилась часть оборудования Петрозаводской лыжной фабрики. В некоторых местах, как, например, в районе Крутихи, строения возводились бессистемно, беспорядочно. Поэтому город не представляет собой единого целого жилого массива, а состоит из разобценных частей различной архитектуры и застройки. Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 28 марта 1955 рабочие поселки Вятский и Лесозаводский были объединены в один рабочий поселок, который был преобразован в город районного подчинения — Нововятск. В 1989 город Нововятск вошел в состав города Кирова с образованием в его составе Нововятского района. Крупнейшим предприятием Нововятского района является «Нововятский Механический завод», чья деятельность — производство для нужд обороны РФ и товаров широкого потребления преимущественно кухонной бытовой техники. Так же имеются крупные предприятия занимающиеся деревообработкой, такие как: «Нововятский лыжный комбинат» и «Нововятский Лесопромышленный Комбинат». Кроме того присутствуют предприятия легкой и пищевой (Нововятский хлебозавод) промышленности.

Крупнейшие предприятия г.Киров — градообразующие предприятия

- ☐ Промышленные предприятия Кировской области
- ☐ завод им. Лепсе
- ☐ Авитек
- ☐ Завод «Сельмаш»
- ☐ Кировский завод «Маяк»
- ☐ Кировский машзавод 1 Мая

- ☐ ☐ Кировский шинный завод
- ☐ ☐ Красный инструментальщик
- ☐ ☐ Кировский завод по обработке цветных металлов
- ☐ ☐ Веста
- ☐ ☐ Кировский мясокомбинат
- ☐ ☐ Кировский молочный комбинат
- ☐ ☐ Кировский маргариновый завод
- ☐ ☐ Кировский Станкостроительный завод

Киров является крупным транспортным узлом. Рядом с городом проходит федеральная автомагистраль А119 «Вятка», соединённая с Кировом подъездом. Региональная автодорога Р159 соединяет Киров с Нижним Новгородом. В городе начинаются региональные автодороги Р166 «Киров — Слободской — Белая Холуница», Р167 «Киров — Цапели — Стрижи», Р168 «Киров — Адышево — Нижнеивкино», Р169 «Киров — Малмыж — Вятские Поляны». Ведётся строительство региональной автодороги «Киров — Котлас — Архангельск». Через Киров проходят Северный (от Ярославля) и Новый (от Нижнего Новгорода) ходы Транссибирской железнодорожной магистрали.

КЛАССИФИКАЦИЯ И СЕГМЕНТАЦИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.

Согласно Российскому законодательству (Гражданский Кодекс РФ, статья 130) недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

Рассмотрение рынка недвижимости невозможно без его сегментации. Сегментация рынка недвижимости – это разделение его на однородные группы покупателей.

Различают следующие основные сегменты рынка недвижимости:

- ☐ ☐ - рынок жилья;
- ☐ ☐ - рынок коммерческой недвижимости;
- ☐ ☐ - рынок земельных участков.

В настоящее время выделяется три основных сегмента рынка коммерческой недвижимости:

- ☐ ☐ Офисная недвижимость
- ☐ ☐ Торговая недвижимость
- ☐ ☐ Производственно-складская недвижимость

Сегмент рынка недвижимости – офисная недвижимость

В настоящее время офисные площади на рынке недвижимости города Кирова представлены в следующих основных группах зданий города:

1. Здания проектных и научно-исследовательских институтов;
2. Административные здания промышленных предприятий;
3. Коммерческие здания офисного назначения;
4. Реконструированный нежилой и жилой фонды.

Купля-продажа офисной недвижимости

Рынок офисной недвижимости города Кирова, наряду с рынком торговых площадей, является в настоящее время наиболее развитым. С данными типами недвижимости совершается наибольшее количество операций. Собственники офисных помещений предпочитают сдавать их в аренду. Поэтому основная часть офисных помещений приобретается в виде небольших отдельно стоящих

административных зданий, как правило, требующих значительных затрат на приведение их в надлежащее техническое состояние, или в реконструированных квартирах жилых домов. Достоверная информация о продаже крупных офисных объектов практически не встречается.

Стоимость сделок, как правило, не разглашается. Однако, в связи с отмеченной особенностью формирования офисных площадей, считается, что стоимость ее приобретения диктуется в основном ценами вторичного рынка жилья.

Аренда офисной недвижимости

Основными «поставщиками» офисной площади на рынке аренды являются первые 3 группы зданий.

Помещения в первой группе зданий в наибольшей степени приспособлены для сдачи в аренду офисных помещений и в настоящее время основная часть арендуемых помещений относится именно к этой группе. Наиболее крупные из зданий проектных институтов, помещения в которых сдаются в аренду: Агропромпроект, Промстройпроект, Кировпроект, Кировводпроект, ПКТИ Тяжмаш, Бiotин.

В настоящее время администрация промышленных предприятий города, основная часть которых находится в тяжелом финансово-экономическом положении, активно предлагает в аренду помещения своих административных зданий. При этом необходимо отметить, что помещения второй группы зданий в силу ряда технологических и конструктивных причин пользуются спросом большей частью у небольших фирм, занимающихся торгово-посреднической деятельностью и арендующих у предприятий так же и складские помещения.

Помещения третьей группы зданий принадлежат к специализированным зданиям офисных комплексов. Расположены они в центральной части города и в силу высоких ставок арендной платы арендуются преимущественно компаниями и совместными предприятиями (Например, деловой центр на улице Горького).

Сегмент рынка недвижимости – торговая недвижимость

Торговую недвижимость, представленную на рынке города, можно выделить в следующие группы:

Специализированные торговые учреждения, использующие приватизированную или находящуюся в аренде муниципальную собственность для целей собственного бизнеса. К данному типу относятся крупные магазины города. Часть площадей (при наличии избытка) предоставляется сторонним организациям в аренду или субаренду.

Достоверная информация о сделках купли-продажи с данным типом недвижимости в связи с ее большими размерами и высокой рыночной стоимостью официально публикуется крайне редко.

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

Торговые площади, эксплуатируемые компаниями в торговых зонах и площадках

(крытые и открытые сельскохозяйственные и вещевые рынки). Данные компании не ведут торговой деятельности, а все площади сдают в аренду

сторонним организациям, основную часть которых составляют частные предприниматели, так называемые «челноки»;

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

Аренда торговой недвижимости

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

Группы факторов влияющих на стоимость недвижимости

Для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости, существует своя группа факторов, определяющих рыночную стоимость объекта. Так как каждый сегмент рынка коммерческой недвижимости отвечает своим целям, существует различное число ценообразующих факторов для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости. Ниже приведены основные ценообразующие факторы для каждого сегмента рынка коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость:

- местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:
- расположение (удаленность) относительно центра города;
- расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена);
- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.

- конструктивные особенности объекта, в том числе:
- расположение объекта в здании (наземный, подземный этаж) либо идентификация его

в качестве отдельно стоящего здания;

- площадь объекта;
- наличие отдельного входа у объекта;
- планировка объекта;
- группа капитальности здания;
- класс офиса;
- текущее состояние объекта – уровень отделки помещений;
- прочие факторы, в том числе:
- наличие парковки;
- наличие охраны;
- обеспеченность телекоммуникациями;
- инфраструктура объекта;
- экологический фактор и др.

1 Фактор класса для офисных объектов является комплексной характеристикой, в которой учитывается ряд иных (местоположение, наличие парковки, охраны, системы кондиционирования, уровень отделки и др.).

- коэффициент застройки (для объектов- отдельно стоящих зданий).

Торговая недвижимость:

- местоположение объекта, в разрезе следующих подфакторов:

- подфактор степень интенсивности ближайших человеко-потоков («бойкость места») – расположение относительно человеко-потоков (количество проходящих и проезжающих непосредственно вблизи объекта в определенный временной интервал (час, сутки и др.));

- расположение относительно центра города;

- расположение относительно основных транспортных магистралей города (удаленность от ближайшей станции метрополитена, от оживленных улиц, проспектов и др.);

- окружение объекта (район преимущественно жилой застройки; бизнес-зона; промышленная зона и др.);

Ценовая зона и перспективы развития района расположения объекта оценки.

- конструктивные особенности объекта, в том числе:

- расположение объекта в здании или отдельно стоящее здание;

- расположение входа и окон;

- площадь объекта;

- класс и состояние объекта;

- наличие места для парковки и подъездных путей и др.

- коэффициент застройки (для объектов-отдельно стоящих зданий).

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

1. Основная - покупатели и продавцы недвижимости, арендаторы и арендодатели.

2. Посредники - организации, осуществляющие взаимодействие между основными участниками:

- агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;

- информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты. В г. Кирове крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг – Валькирия, Инком-недвижимость, Боди, Вятка-РиМакс, Вятка-Риэлти, МИС-вятская недвижимость, Мегаполис и др.

Примером информационных площадок в г. Кирове могут служить сайты <http://www.nppn.ru/>, <http://www.dom43.ru/>, <http://www.investor.kirov.ru/>, чья основная функция – предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости. Среди популярной прессы можно отметить рекламные издания: «Из рук в руки», «Народные страницы», «Навигатор», «НППН».

3. Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода – через перепродажу, аренду и т.д. Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам – от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

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

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

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

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

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

Структура рынка аренды коммерческой недвижимости по назначению

Наиболее развит рынок офисной недвижимости: почти половина текущих предложений – офисы, наиболее дорогая – наиболее доходная торговая недвижимость, производственно-складская недвижимость наиболее дешевая.

Средние ставки аренды различных типов коммерческой недвижимости в зависимости от местоположения :

	Офис	Торговля	Производство	Склад
Дружба	500	740	250	220
Заречье	350	600	160	170
Зональный	500	540	170	170
Лепсе	400	690	260	230
Нововятск	-	500	200	-
ОЦМ	430	800	-	-
Филейка	460	450	185	205
Центр	570	840	340	260
ЮЗР	520	750	270	270

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

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

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

Нововятский район территориально обособлен от остального города, что обуславливает как низкий спрос, так и низкое предложение в аренду коммерческой недвижимости.

Офисная недвижимость

Рынок офисной недвижимости Кирова развит количественно, но не качественно: большая часть офисных помещений, предлагаемых в аренду, соответствует категориям С и D. Офисные помещения, предлагающиеся в аренду, можно разделить на несколько типов:

- Перепрофилированные корпуса институтов (ОАО «НИПИ «Биотин», ОАО «ПКТИ «Тяжмаш» и др.);
- Офисные помещения, расположенные на верхних этажах торговых центров («Европейский», «Росинка» и др.);
- Офисные помещения, переведенные из жилого фонда, расположенные на первых этажах жилых зданий;
- Офисные помещения, расположенные в новых и реконструированных административных зданиях («Прогресс» Горького, 5, Октябрьский пр-т, 124, Гостинный пер-к, 5/1, «Русь» Советская, 51 и др.).

Ставки арендной платы офисной недвижимости, расположенной на первых этажах, выше ставок аренды прочих офисов в среднем на 7%, наличие отдельного входа поднимает ставку аренды в среднем на 17%. Помещения с высококласным уровнем отделки предлагаются в аренду по ставкам, превышающим средние ставки предложения офисной недвижимости на 12%, ставки предложения офисных помещений, требующих ремонта, ниже средних на 20%.

Торговая недвижимость

Все торговые площади Кирова условно можно разделить на несколько групп: традиционные помещения под магазины в зданиях советской постройки, занимающие всю площадь (универмаги); приспособленные торговые помещения на первых, в подвальных и цокольных этажах жилых, производственных и административных зданий с проведенной реконструкцией; специализированные торговые помещения в зданиях, построенных в конце 90-х и до 2004 года, на 1-2 этажах или в пристройках, и современные торговые центры.

В настоящее время в Кирове действуют 7 крупных торговых центров: ЦУМ, «Росинка», «Европейский», «Глобус», «Фестиваль», «Максимум», «Metro Cash & Carry». Ниже приведена информация о действующих и строящихся торговых центрах Кирова.

Крупнейшие действующие торговые центры Кирова

Название	Адрес	Общая площадь, кв.м	Дата ввода
Глобус	Воровского ул., 135	25 000	До 2006
Росинка и Росинка-Бис	Воровского ул., 71	13 000	До 2006
Фестиваль	Космонавта Волкова ул., 6	12 000	2007
Вятка-ЦУМ	Воровского ул., 77	12 000	1976
Европейский	Воровского ул., 43	11 419	2003
Максимум	Пролетарская ул., 15	11 000	2010
«Metro Cash & Carry»	Московская ул., 205	10 500	2009
Зенит	Свободы, 128	5 000	2010
Jam Mall	Горького ул., 4	47 500	2010

Ставки арендной платы торговой недвижимости, расположенной на первых этажах, выше ставок аренды прочих торговой недвижимости в среднем на 7%. Наличие отдельного входа влияет на ставку аренды незначительно. Помещения с высококласным уровнем отделки предлагаются в аренду по ставкам, превышающим средние ставки предложения торговой недвижимости на 40%,

ставки предложения торговых помещений, требующих ремонта, ниже средних на 20%.

Рынок аренды не демонстрирует признаков роста

Несмотря на заявления о выходе страны из кризиса и улучшении макроэкономической ситуации со стороны политиков, и об оживлении на рынке недвижимости со стороны риэлторов, рынок аренды коммерческой недвижимости по-прежнему признаков роста не демонстрирует. Значительного повышения спроса не произошло. Арендаторы отказываются от расширения занимаемых площадей, оптимизируют издержки, как за счет уменьшения занимаемой площади, так и за счет перехода на более дешевые варианты.

Все объекты коммерческой недвижимости, представленные на рынке г. Кирова можно разделить на две группы. Недвижимость промышленного назначения Предназначена для организации массового выпуска разнообразной продукции. Как правило, она представляет собой различные перерабатывающие и производящие цеха, амбары, склады, участки земли промышленного и сельскохозяйственного назначения. Недвижимость коммерческого назначения. Эти квадратные метры служат для продажи товаров и услуг - различные магазины, офисы, ателье, гостиницы, кафе, клубы, парковки и другие нежилые здания. Январь на рынке недвижимости редко оказывается знаковым месяцем. В этом году он не стал исключением – недвижимость сохраняет стабильность и в плане среднего уровня цен, и в плане установившихся тенденций. Впрочем, для большинства людей, намеренных продать или купить недвижимость, подобная стабильность только к лучшему.

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

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

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



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

Вывод:

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

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

Основными центральными улицами Кирова, на которых располагаются наибольшее количество объектов коммерческого назначения являются: ул.Ленина, Октябрьский проспект, ул.К.Маркса, ул.Большевики, ул.Горького, ул.К.Либнехта, ул.Энгельса, ул.Воровского и др.

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

Основными центральными улицами Кирова, на которых располагаются наибольшее количество объектов коммерческого назначения являются: ул.Ленина, Октябрьский проспект, ул.К.Маркса, ул.Большевики, ул.Горького, ул.К.Либнехта, ул.Энгельса, ул.Воровского и др.

Объекты административного (офисного) назначения

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

от 55 000 до 110 000 руб. за 1 кв.м.

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

От 32 000 до 77 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 49 000 до 63 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 28 100 до 48 000 руб. за 1 кв.м.

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

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

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

от 500 до 800 руб. за 1 кв.м. в месяц.

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

от 300 до 500 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Некоторые бизнес-центры города:

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

Объекты административного (торгового) назначения

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

от 63 000 до 115 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 35 000 до 75 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 16 000 до 35 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 500 до 900 руб. за 1 кв.м. в месяц.

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

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

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

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

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

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

Обоснование значений или диапазонов значений ценообразующих факторов, а так же описание ценообразующих факторов.

Анализ рынка помещений административного назначения показал, что для него характерны определенные закономерности, как и для многих крупных городов России. Исследований рынка коммерческой недвижимости, где определялись бы количественные и качественные различия в зависимости от ряда факторов, в настоящее время не имеется. Однако, в рамках настоящего

Отчета удалось подобрать достоверную и доступную информацию о ценах и характеристиках объектов-аналогов, выбраны единицы сравнения и проведен сравнительный анализ объекта оценки каждого объекта-аналога по элементам сравнения.

На стоимость традиционно оказывают влияние следующие факторы:

Местоположение. Относится к важнейшим факторам. В центральных районах любых населенных пунктов, и в первую очередь, крупных городов, стоимость максимальна. Такое утверждение справедливо, в основном, для офисных и торговых помещений (включая общественное питание), развлекательных комплексов, объектов бытового обслуживания.

Техническое состояние также влияет на стоимость, и относится к важнейшим факторам. Помещения которые, находятся в хорошем состоянии и требующие минимальных затрат стоят дороже, чем помещения, которые требуют капитального ремонта.

Среди второстепенных факторов, влияющих на величину стоимости, можно отметить наличие необходимых коммуникаций, подъездных путей, высота потолков, площадь и дополнительных затрат по обслуживанию арендуемых площадей и т.д.

В целом, рынок недвижимости развивается слабо динамично. На развитии рынка сказались также рост экономики, спрос на недвижимость, процессы банкротства и реструктуризации организаций.

Так, на дату оценки на рынке помещений административного (торгово-офисные) назначения, имели место следующие предложения:

Таблица 5

№	Текст объявления	Адрес	Площадь, кв.м.	Рыночная стоимость	Стоимость 1 кв.м.	Этаж расположен	Отделка, ремонт	Источник информации
1	Продам офис, Преображенская 82/1, 1 этаж, 222 кв.м. Новый дом, отличный ремонт. Два входа. Все коммуникации. Подойдет под медицинские, юридические услуги и прочее.	Преображенская 82/1	222,0	13 500 000	60 811	1	стандартная, ремонт не требуется	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_preobrazhenskaya_82_1_213624480
2	Помещение встроенного магазина общей площадью 117м/2. Этаж - 1ый, центральный вход с угла ул. Мопра/Ленина. В настоящий момент категория-продукты. В соседнем здании супермаркет системы "Глобус", Рядом 2-е остановки общественного транспорта. Трафикообразующее место. Обременения нет. Торг при осмотре	ул.Ленина, д.48	117,0	8 000 000	68 376	1	улучшенная, ремонт не требуется	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovyy_biznes_155541864
3	Помещение многофункциональное, Казанская ул., 86, 1/5 кирпич, 250 кв.м., 2 с/у, пластиковые окна, сигнализация, высокий цоколь, высота помещения 2,92, два входа, год постройки 2003,	ул.Казанская, д.86	250,0	11 250 000	45 000	высокий цоколь	стандартная, ремонт не требуется	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_mnogofunktsionalnoe_kazanskaya_ul._86_170757757

Величина стоимости квадратного метра помещений варьируется в диапазоне от **45 000 до 68 376 руб./кв.м.**

12. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ В ЧАСТИ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ С ПРИВЕДЕНИЕМ РАСЧЕТОВ ИЛИ ОБОСНОВАНИЕ ОТКАЗА ОТ ПРИМЕНЕНИЯ ПОДХОДОВ К ОЦЕНКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.

Процедура оценки включает в себя следующие 6 этапов:

- *сбор информации об объекте оценки* (натурный осмотр объекта и его окружения, сбор первичной информации о составе, размерах — площади, объемах и эксплуатационных характеристиках недвижимости, собеседование с представителями собственника (балансодержателя) объекта;
- *изучение сделок и предложений* на рынке подобных объектов для региона местоположения объекта оценки;
- *анализ на наилучшее и оптимальное использование;*
- *использование традиционных подходов* для определения стоимости объекта;
- *согласование результатов* и определение рыночной стоимости объекта;
- *составление письменного отчета.*

Основная задача **первого этапа** в процессе оценки — идентификация объекта оценки и соответствующих объекту имущественных прав, согласование с заказчиком требуемого вида стоимости и даты, на которую будет определена стоимость.

Расчет рыночной стоимости проводился с использованием трех обязательных подходов в оценке затратного, доходного и сравнительного. Запрос и изучение технического паспорта на объект недвижимости, определение, насколько данные представленного документа соответствуют фактическому состоянию объекта. Информация, необходимая для оценки, включает в себя:

- данные о юридическом положении объекта (титул, имущественные права и сервитут);
- данные о состоянии объекта;
- данные о районе расположения оцениваемого объекта и его непосредственном окружении, отражающие его влияние на величину стоимости объекта. Выявление намерений относительно использования в дальнейшем заключения о стоимости объекта и интересов различных сторон в оцениваемой собственности.

Второй этап в процессе оценки заключается в сборе и подтверждении той информации, на которой будут основаны мнения и выводы о стоимости объекта: данные о состоянии рынка недвижимости применительно к оцениваемому объекту (сбор сведений о прошлых продажах и предложениях по объектам, сопоставимым с объектом оценки, анализ арендных ставок и т.п.).

Третий этап в процессе оценки — определение наиболее эффективного использования объекта оценки.

Четвертый этап является основным с точки зрения обоснования результатов о стоимости объекта, полученных с применением в общем случае трех подходов к оценке.

Затратный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит цену большую, чем цена воссоздания собственности, имеющей полезность, одинаковую с рассматриваемой собственностью. Т.е. стоимость объекта сопоставима с затратами на приобретение по рыночной стоимости земельного участка и строительство на нем аналогичного объекта с учетом накопленного износа. При этом оценщик должен установить, какую стоимость он будет определять при определении стоимости улучшений земельного участка — стоимость восстановления или стоимость замещения.

Затратный подход требует определения нескольких видов износа оцениваемого имущества: физического, функционального и износа, полученного в результате будущего изменения внешнего воздействия или экономического износа.

Сравнительный подход основан на принципе, согласно которому осведомленный покупатель не заплатит за собственность больше, чем цена приобретения другой собственности, имеющей равную полезность.

Данный подход служит для оценки рыночной стоимости объекта, исходя из данных о совершаемых на рынке сделках. При этом рассматриваются сопоставимые объекты собственности, которые были проданы или, по крайней мере, предложены в продажу. Затем делаются поправки на различия, так называемые корректировки, которые существуют между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Откорректированная цена позволяет определить наиболее вероятную цену продажи оцениваемого объекта, как если бы он был предложен на открытом и конкурентном рынке.

В условиях "пассивного" рынка продаж некоторые выводы могут быть сделаны и из информации о ценах предложения, которые характеризуют сам факт существования на рынке предложений подобных объектов.

Доходный подход позволяет определить стоимость приносящего доход имущества посредством учета количества, качества и продолжительности получения тех выгод, которые данный объект будет приносить в течение прогнозного периода времени его эксплуатации. В результате анализа ожидаемые от собственности будущие поступления, а также доход от продажи объекта в конце прогнозного периода дисконтируются на дату оценки в текущую стоимость. Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения имуществом.

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

Окончательное заключение о стоимости основано на оценке адекватности использования того или иного подхода оценки применительно к оцениваемому объекту с учетом его особенностей.

Шестой этап – составление отчета об оценке и представление его заказчику.

ОБЗОР ПОДХОДОВ

Определение рыночной стоимости недвижимости, подлежащей оценке, осуществляется с учетом всех факторов, существенно влияющих как на рынок в целом, так и непосредственно на ценность рассматриваемого объекта.

При определении стоимости недвижимости используют три основных подхода:

- ↳ затратный подход;
- ↳ сравнительный подход;
- ↳ доходный подход.

Каждый из этих подходов приводит к получению различных ценовых характеристик имущества. Дальнейший сравнительный анализ позволяет взвесить достоинства и недостатки каждого из подходов.

ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

В основе затратного метода лежит принцип замещения, согласно которому покупатель 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 методе стоимость недвижимости равна стоимости земли плюс стоимость улучшений за вычетом накопленного износа.

Процедура оценки включает следующие последовательные шаги:

1. Расчет стоимости приобретения свободной и имеющейся в распоряжении земли в целях ее оптимального использования.
2. Расчет затрат на возведение новых аналогичных объектов, получение стоимости замещения объекта.
3. Определение величины накопленного износа здания.
4. Уменьшение стоимости замещения на сумму износа для получения остаточной стоимости здания.
5. Добавление к рассчитанной стоимости здания стоимости земли.

В результате применения затратного подхода стоимость определяется как сумма восстановительной стоимости улучшений (зданий) за минусом совокупного накопленного износа и стоимости предварительно оцененного участка земли (в том случае, если земельный участок входит в комплекс оценки).

Сравнительный подход.

Сравнительный подход к оценке недвижимости предполагает, что ценность объекта собственности определяется тем, за сколько он может быть продан при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

Доходный подход

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики

определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- ◆ метод прямой капитализации;
- ◆ метод дисконтированных денежных потоков.

Метод прямой капитализации подразумевает выражение рыночной стоимости предприятия через величину дохода от владения объектом недвижимости в наиболее характерный год. Инструментом перевода таких доходов в текущую стоимость является ставка капитализации.

Коэффициент капитализации состоит из двух частей:

➤ ставки доходности капитала, являющейся компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с инвестициями в конкретную недвижимость.

Ставка дохода на капитал строится методом кумулятивного построения - способ последовательного наращивания первой составляющей коэффициента капитализации, при котором в качестве базовой берется безрисковая ставка процента, и к ней последовательно прибавляются поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости, такими как неликвидность, недозагрузка, расходы на инвестиционный менеджмент и т.п.

➤ нормы возврата капитала, то есть погашение суммы первоначальных вложений.

Существуют три способа возмещения инвестированного капитала:

➤ прямолинейный возврат капитала (метод Ринга), используется, если возврат капитала происходит равными частями на протяжении всего срока службы недвижимости;

➤ возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда), используется, если сумма возврата капитала реинвестируется по ставке доходности инвестиции.

➤ возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда), используется, когда ставка дохода первоначальных инвестиций настолько высока, что маловероятно реинвестирование по той же ставке.

Для определения вероятной цены продажи объекта нужно валовой доход от сдачи объекта в аренду разделить на ставку возвратной капитализации. Ставку капитализации определим суммированием безрисковой ставки и поправок на различные виды рисков, возникающих при продаже объекта. Аналогичным образом, суммируя безрисковую ставку и поправки на различные виды рисков, возникающих при сдаче объекта в аренду, определим ставку дисконтирования.

Итоговая стоимость каждого объекта определяется как сумма произведений стоимостей, определенных соответствующими методами, на весовые коэффициенты

СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

Заключительным элементом процесса оценки является сравнение оценок, полученных на основе указанных методов и сведения полученных стоимостных оценок к единой стоимости объекта. Процесс сведения учитывает слабые и сильные стороны каждого метода, определяет, насколько существенно они отражают объективное состояние рынка, насколько полная и достоверная информация получена при применении каждого подхода (метода). Процесс

сведения оценок приводит к установлению окончательной стоимости объекта, чем достигается цель оценки.

В случае если оценщик не применил один или два подхода из трех общепринятых, он должен дать обоснование о невозможности применения этих подходов. В этом случае итоговое согласование результатов оценки не требуется.

Решение об оценке

Руководствуясь п.20 ФСО №1, которое гласит: «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода», мы пришли к выводу:

1. Согласно ст. 23 ФСО-1

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (ФСО 1, часть IV, п.23). Необходимое условие для использования затратного подхода – достаточно детальная оценка затрат на строительство идентичного (аналогичного) объекта недвижимости с последующим учетом износа оцениваемого объекта. Строительство отдельно взятого помещения – невозможно. Сметой затрат на покупку участка и строительства на нем здания, частью которого является объект оценки, оценщик не располагает. В свою очередь, расчет по «типовым» сметам и т.п. с учетом всех реальных дополнительных затрат, определением совокупного износа здания в целом и выделения стоимости единицы площади помещения приведет к большой погрешности в вычислениях. Т.о., в силу изложенных выше причин, оценщик принял решение отказаться от применения затратного подхода в рамках данного отчета.

Затратный подход не будет использован для оценки объекта согласно ст. 23 ФСО-1.

2. В соответствии с п.21 ФСО №1: *«Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы».*

Расходы и доходы от использования формируются путем сдачи помещений в аренду. Передача в аренду недвижимости, является возможной. На рынке существует множество предложений по сдаче коммерческих помещений в аренду. Используя доходный подход, оценщики определяют стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом.

Доходный подход будет использован для оценки согласно ст. 21 ФСО-1.

3. В соответствии с п.22 ФСО №1: *«Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов».*

При оценке стоимости применяется сравнительный подход согласно ст. 22 ФСО-1.

Согласно п. 20 Федерального стандарта оценки ФСО №3 «Требования к отчету об оценке», утвержденного Приказом МЭРТ РФ от 20.07.2007г. №254, Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках

применения каждого из подходов. Согласно ст. 14 закона «Об оценочной деятельности в РФ» №135-ФЗ, Оценщик вправе применять самостоятельно методы проведения объекта оценки в соответствии со стандартами оценки.

Анализ наиболее эффективного использования

Из всех факторов, влияющих на рыночную стоимость, важнейшим является суждение о наиболее эффективном использовании объекта оценки. Это суждение является основополагающей предпосылкой его стоимости. Заключение о наилучшем использовании отражает мнение оценщика в отношении наилучшего использования собственности, исходя из всеобъемлющего анализа рынка. Понятие «наиболее эффективное использование» подразумевает такое использование, которое из всех разумно возможных, физически осуществимых, финансово-приемлемых, должным образом обеспеченных и юридически осуществимых видов использования имеет своим результатом максимально высокую текущую стоимость.

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

Законодательная разрешенность: рассмотрение тех способов использования, которые разрешены распоряжениями о зонообразовании, 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 владельцу участка приемлемый доход, превышающий капитальные затраты, эксплуатационные затраты и финансовые обязательства.

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

Результат анализа наиболее эффективного способа использования объекта должен быть следствием расчётов рыночной стоимости оцениваемого объекта при рассмотрении различных способов его использования. Такие расчёты должны основываться на исходных данных, получаемых оценщиком в результате анализа соответствующих сегментов рынка. В то же время перечень таких сегментов должен соответствовать тем способам использования, которые могут оказаться наилучшими.

Для вынесения предварительного суждения о наиболее эффективном способе использования при минимальных трудозатратах представляется рациональным проанализировать юридически допустимые и типичные для окружения способы использования объекта.

В тех случаях, когда Оценщик способен сделать обоснованное заключение по данному вопросу по основаниям, не требующим выполнения большого количества расчётов, ни один из известных нам Стандартов оценки не запрещает ему отказаться от соответствующих вычислений.

Вывод о наиболее эффективном способе использования может следовать из анализа окружающей среды объекта, известных перспектив её изменения, исследования свойств самого объекта и т. д. Кроме того, Оценщик соотносит свои выводы с результатами ранее выполненных им расчётов по аналогичным объектам, основываясь на своем опыте и знаниях.

При проведении анализа наиболее эффективного использования объекта оценки рассматриваются варианты наиболее вероятного и разрешенного законом

использования оцениваемого объекта с наилучшей отдачей. В данном случае можно рассмотреть следующие варианты использования объекта оценки:

Таблица 6

Возможные варианты использования здания	Условия осуществления			
	Возможность прогноза	Юридически допустимо	Физически возможно	Экономически целесообразно
1. Производственное	Нет	Нет	Нет	Нет
2. Складское	Да	Да	Да	Нет
3. Административное (торгово-офисное)	Да	Да	Да	Да
4. Жилое	Нет	Нет	Да	Нет

Источник: анализ ООО «ФЭБ-Аудит»

Пояснения к данной таблице:

1. Использование объекта оценки в качестве производственных помещений - вид использования не возможный, и экономически не целесообразный, что обуславливается местоположением и окружением объекта оценки.

2. Использование в качестве помещения, складского назначения – вид использования возможный, юридически допустимый, но экономически не целесообразный.

3. Вариант использования в качестве площадей административного назначения - вариант экономически целесообразный, и юридически допустимый, что обуславливается местоположением и окружением объекта оценки.

4. Вариант использования здания в качестве жилых помещений – невозможный, и юридически не допустимый и экономически не целесообразный.

На основании рассмотренных вариантов использования оцениваемого объекта мы пришли к выводу, что на дату оценки наиболее эффективным использованием, является использование объекта оценки в качестве административных (торгово-офисных, сферы услуг, и т.д.) помещений. Данное определение наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

13. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ.

Доходный подход представляет собой совокупность приемов и методов, позволяющих оценить стоимость объекта на основе его потенциальной способности приносить доход. Используя доходный подход, оценщики определяют текущую стоимость будущих выгод от владения недвижимым имуществом. Основным принципом доходного подхода является принцип ожидания, так как рыночная стоимость определяется как текущая стоимость прав на ожидаемые будущие выгоды.

Доходный подход к оценке недвижимости включает два метода:

- ◆ метод прямой капитализации;
- ◆ метод дисконтированных денежных потоков.

Стоимость недвижимости можно определить либо методом прямой капитализации дохода, либо посредством анализа дисконтированных потоков денежных средств (ПДС). Метод прямой капитализации дохода наиболее подходит к ситуациям, когда ожидается получение одинаковой величины прибыли в течение длительного периода, либо когда ожидаются стабильные темпы роста прибыли. Метод дисконтирования ПДС более применим к ситуациям, когда прогнозируются нестабильные потоки доходов.

В настоящем Отчете Оценщик использовал метод прямой капитализации. Это связано с тем, что здание новое, просуществует ещё достаточное время и в ближайшие годы смогут приносить стабильный доход.

Период прогнозирования в отечественной практике варьируется от 3 до 5 лет. Поскольку в данном отчете применяется метод капитализации, то прогнозный период не устанавливается.

14.1. ИССЛЕДОВАНИЕ СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

Доход от объекта недвижимости – это доход от сдачи данного объекта в аренду, независимо от условий настоящего использования (использования его собственником, не использования).

Предполагаемый потенциальный валовый доход прогнозировался на основе арендной платы по подобным объектам недвижимости.

Расчет арендной ставки методом сравнительного анализа заключается в анализе арендных ставок аналогичных объектов недвижимости, сравнении их с оцениваемым и внесении соответствующих поправок на различия, которые имеются между сопоставимыми объектами и оцениваемым.

В результате определяется арендная ставка каждого сопоставимого объекта, как если бы при сдаче в аренду он имел те же основные характеристики, что и оцениваемый объект. Откорректированные арендные ставки по сопоставимым объектам-аналогам после их согласования позволяют сделать вывод о величине арендной ставки оцениваемого объекта недвижимости.

В качестве объектов-аналогов были выбраны величины арендных ставок **административных помещений 3-х** сопоставимых объектов.

14.2. ЗАКЛЮЧЕНИЕ О СПОСОБНОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ ПРИНОСИТЬ ПОТОК ДОХОДОВ В ПЕРИОД ПОСЛЕ ПРОГНОЗИРОВАНИЯ

При определении стоимости методом капитализации объект оценки может приносить доход от сдачи его в аренду.

14.3. ОПРЕДЕЛЕНИЕ СТАВКИ ДИСКОНТИРОВАНИЯ И КАПИТАЛИЗАЦИИ

В данных расчетах использовался метод кумулятивного построения.

Коэффициент капитализации – это коэффициент, устанавливающий зависимость стоимости объекта от его ожидаемого дохода. Понятие коэффициента капитализации, используемое применительно к недвижимости, включает в себя понятия:

- дохода на капитал или ставки дисконтирования - ставки доходности инвестиций (капитала), являющейся компенсацией, выплачиваемой инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов, связанных с конкретными инвестициями в объект недвижимости,

- нормы возврата капитала, предполагающей погашение суммы первоначальных вложений в указанный объект.

Существует несколько методов расчета коэффициента капитализации:

- кумулятивный метод (с учетом возмещения капитальных затрат с корректировкой на изменение стоимости актива);

- метод рыночной экстракции.

Наиболее широко применяемым является кумулятивный метод, в рамках которого коэффициент капитализации рассчитывается в соответствии с нижеприведенной формулой:

$$k = R + n,$$

где:

R – ставка дисконтирования;

n – норма возврата капитала.

Для расчета ставки дисконтирования, как правило, также используется метод кумулятивного построения (суммирования), предусматривающий ее построение на основе безрисковой ставки, принимаемой за базовую, к которой затем прибавляются необходимые премии за риск: риск вложений в объект недвижимости и низкой ликвидности:

$$R = R_f + r_a + r_l + r_u,$$

где:

R_f - безрисковая ставка;

r_a - риск вложений в объект;

r_l - риск за низкую ликвидность объекта;

r_u - риск инвестиционного менеджмента.

В рамках настоящего Отчета ставка дисконтирования была определена с помощью изложенной методики.

В качестве безрисковой ставки в расчетах принята средневзвешенная эффективная ставка эффективной доходности ОФЗ к погашению, которая составила 7,37%. (Журнал «Эксперт» №35(865) от 02.09.2013)

Поправка за вложение в объект недвижимости.

Риски вложения в объект недвижимости подразделяются на два вида. К первому относятся систематические и несистематические риски, ко второму - статические и динамические.

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

Несистематический риск - это риск, связанный с конкретной оцениваемой собственностью и независимый от рисков, распространяющихся на сопоставимые объекты. Например: трещины в несущих элементах, изъятие земли для общественных нужд, неуплата арендных платежей, разрушение сооружения пожаром и/или развитие поблизости от данного объекта несовместимой с ним системы землепользования.

Статичный риск - это риск, который можно рассчитать и переложить на страховые компании, динамический риск может быть определен как "прибыль или потеря предпринимательского шанса и экономическая конкуренция".

Расчет премии за риск представлен в Таблице «Факторы риска, влияющие на объект недвижимости».

Факторы риска, влияющие на получение дохода от вложения в объекты недвижимости

Таблица 7

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5
<i>Систематический риск</i>						
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1		
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный				1	
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	1				
<i>Несистематический риск</i>						
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный			1		
Ускоренный износ здания	статичный				1	
Неполучение арендных платежей	динамичный			1		
Неэффективный менеджмент	динамичный		1			
Криминогенные факторы	динамичный			1		
Финансовые проверки	динамичный		1			
Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1			
Количество наблюдений		1	3	4	2	0
Взвешенный итог		1	6	12	8	0
Сумма		27				
Количество факторов		10				
Поправка на риск вложений в объект недвижимости		2,70				

Поправка на низкую ликвидность.

Ликвидность показывает, насколько быстро недвижимость может быть превращена в наличные деньги. Недвижимость низколиквидна по сравнению, например, с акциями или другими ценными бумагами. Поправка на неликвидность есть, по сути, поправка на длительную экспозицию на рынке при продаже объекта. Срок экспозиции объектов недвижимости, подобных: по нашим данным составляет около 6 месяцев.

Поправка на ликвидность рассчитывается по формуле:

$$L = R_f * T / Q$$

где R_f – безрисковая ставка;

T – время экспозиции на рынке (лет);

Q – общее количество месяцев в году.

Поправка на ликвидность для объекта недвижимости.

$$L = 7,37\% * 6 / 12 = 3,69\%$$

Поправка на инвестиционный менеджмент.

Представляет собой управление «портфелем инвестиций» и в зависимости от объекта инвестиций составляет 1-5%². Рассматриваемый объект относится к коммерческой недвижимости средней площади, управление которой характеризуется высоким уровнем сложности управления. Для целей настоящего Отчета оценщики считают обоснованным принять значение – 2,50%.

Расчет коэффициента капитализации приведен в Таблице:

² Оценка стоимости недвижимости: учебное пособие/ Е.Н.Иванова, М.:КНОРУС, 2008

Таблица 8

Показатель	Значение
Безрисковая ставка, %	7,37
Риск вложения в объект недвижимости, %	2,70
Надбавка за инвестиционный менеджмент, %	2,50
Низкая ликвидность, %	3,69
Итого ставка дисконтирования, %	16

14.4. ПРИВЕДЕНИЕ ПОТОКА ОЖИДАЕМЫХ ДОХОДОВ НА ДАТУ ОЦЕНКИ

В данной работе применяется метод капитализации, поэтому приведение потока ожидаемых доходов на дату оценки, который применяется в методе дисконтирования денежных потоков, не применяется.

Оценщик считает, что при сдаче объекта оценки в аренду, потоки доходов будут стабильны, объект не требует дополнительных капитальных вложений, поэтому метод дисконтирования денежных доходов не применяется и используется метод капитализации доходов.

14.4.1. Выбор объектов аналогов.

При применении подхода сравнительного анализа мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по аренде нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием:

- средств массовой информации;
- Интернет-сайтов: www.dom43.ru, www.stranicy.ru, www.kirov.old.irr.ru, www.avito.ru, www.kvartkirov.ru;
- Агентств недвижимости: Руснедвижимость (г. Киров, ул. Энгельса, д. 33, 64-61-11, 44-24-33), ООО "Эксперт-недвижимость" (г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 46, 46-41-22), ООО "Роснедвижимость и Право" (г. Киров, ул. Дрелевского, д. 18, оф. 36, 32-03-01, 64-77-58), ООО "Союз Недвижимость" (г. Киров, ул. Московская, 9, офис 23., 35-81-20, 38-22-77, 78-77-75), ООО "Проспект" (г. Киров, ул. Чапаева, д. 69 к. 1.), АН "Недвижимость Кирова" (г. Киров, ул. Энгельса д. 66, оф. 25), АН "Сеть коммерческой недвижимости", АН "Тройка".

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений по аренде объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками выставления на открытый рынок, с расположением объектов в близлежащем месте.

14.4.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Оцениваемый объект сравнивают с объектами-аналогами по определенным критериям. В соответствии с Международными стандартами оценки, элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Объекты-аналоги должны быть максимально схожи по всем критериям с объектом оценки – это залог достоверных расчетов.

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

- функциональное;
- конструктивное;

– параметрическое.

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

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

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

Имеющиеся различия в характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов корректируются.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы 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.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как торгово-офисное помещение. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Исполнителем были проанализированы предложения по аренде объектов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов для торгово-офисных помещений. Выбранные аналоги представлены в следующей таблице:

Таблица 9

№	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Местоположение	Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42	Ул.Карла Маркса 132	ул.Ленина д.61	Преображенская 26
2	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
3	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
4	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
5	Условия финансирования	Типич.	Типич.	Типич.	Типич.
6	Общая площадь (кв. м)	228,8	70,60	86	118
7	Период	сентябрь 2013г.	Октябрь 2013	Октябрь 2013	Октябрь 2013
8	Инженерное обеспечение	Отопление, водоснабжение, канализация и электроснабжение	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация
9	Техническое состояние (отделка)	стандартная, не требуется ремонт	улучшенная, ремонт не требуется	стандартная, ремонт не требуется	стандартная, ремонт не требуется
10	Этаж расположения	высокий цоколь	1	1	1
11	Стоимость предложения, руб./мес. без НДС	-	800,00	697,67	650,00
12	Уплата коммунальных платежей	-	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно
13	Источник информации	Данные Заказчика	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_g_kirov_ul_karla_marкса_132_napro_21332958	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/predlozhenie_po_arendе_219510991	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/sdam_magazin_preobrazhenskaya_26_208146815

Источник: анализ ООО «ООО «ФЭБ-Аудит»

Коммунальные платежи учитываются не всегда. Из беседы с риэлторами и собственниками объектов-аналогов Исполнителем была получена информация, согласно которой, коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

14.4.3. Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на

право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

Цены предложений объектов-аналогов приведены для общей площади и не включают в себя НДС.

14.4.4 Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная корректировка вносится в случае, если по данному показателю аналог превосходит объект оценки, а положительная - если по данному показателю аналог ему уступает.

1. **Условия предложения аренды.** На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям аренды применяется поправка (скидка) на торг.

Таблица 10

Наименование риэлтерского агентства	Телефон	Административно-офисные помещения (продажа)	
		min	max
ООО "Эксперт-недвижимость"	г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 46, 46-41-22	0	5
Руснедвижимость	г. Киров, ул. Энгельса, д. 33, 64-61-11, 44-24-33	3	5
ООО "Союз Недвижимость"	г. Киров, ул. Московская, 9, офис 23., 35-81-20, 38-22-77, 78-77-75	5	7
АН "Недвижимость Кирова"	г. Киров, ул. Энгельса д. 66, оф. 25	3	13
ООО "Эксперт-недвижимость"	г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 46, 46-41-22	3	9
Среднее значение		2,8	7,8
Среднее значение		5	

Источник: анализ ООО «ФЭБ-Аудит»

Применяем среднее значение скидки на торг в размере -5%.

2. **Дата предложения.** Объекты аналоги сдаются в аренду в октябре, дата оценки ретроспективная на сентябрь. По данным риэлтерских фирм ставка аренды за последние месяцы не изменялась. Корректировку не вводим.

3. **Условия финансирования.**

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

4. **Местоположение (зона).**

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

- престижность местоположения объекта – общая качественная характеристика местоположения объекта, обобщающая такие параметры как, удаленность от центра деловой активности и жизнеобеспечения, мест досуга, отдыха, парков и пр., интенсивность людских потоков, качество транспортной доступности района (различные маршруты наземного транспорта), развитость

социальной и необходимой коммерческой инфраструктуры, сосредоточение в микрорайоне исторических и архитектурных памятников, а также других достопримечательностей, экологическое состояние района, наличие объектов-загрязнителей среды, озелененность района и пр.

- расположение относительно основных транспортных магистралей города.
- ближайшее окружение объекта – параметр, характеризующий качество ближайшего окружения объекта – жилая застройка.

Все объекты-аналоги расположены в **Первомайском** районе имеют одинаковую коммерческую привлекательность. Корректировку не вносим.

5. Общая площадь.

Как правило, большие площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения. Поэтому вводится корректировки, рассчитанная по формуле: $P_s = S * K_s$, где P_s – коэффициент корректировки на площадь; S – площадь объекта-аналога, кв.м.; K_s – поправочный коэффициент на размер площади объекта (Серия «Справочник оценщика» - г. Москва, 2005 год)

$K_s = S_o / S_a$, где S_o – площадь оцениваемого объекта оценки, кв.м.; S_a – площадь оцениваемого объекта-аналога, кв.м.

Таблица 11

Поправочные коэффициенты на размер площади объекта

So/Sa	Ko
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,20
0,86-0,5	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: «Административные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». - М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010г. (в ценах на 01.01.2010г.)

6. Транспортная доступность.

У всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки – **хорошая** транспортная доступность. Корректировка не вводилась

7. Расположение помещений в здании.

Поправка на этаж вносится, если объект-аналог, в отличие от объекта оценки (или наоборот), расположен на среднем, либо крайнем этаже.

Таблица 12

№	Показатель	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Отношение арендных ставок торгово-офисных площадей, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на первом этаже.	0,75	0,5	0,9
2	Отношение арендных ставок торгово-офисных площадей, расположенных на вторых и выше этажах, к ценам аналогичных объектов на первом этаже	0,84	0,7	0,95
3	Отношение арендных ставок торгово-офисных площадей, расположенных в цокольных этажах, к ценам аналогичных объектов на первом этаже	0,74	0,5	0,9

Источник: Справочник оценщика недвижимости Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2012г

8. **Техническое состояние (Уровень отделки) помещений.**
Характеризуется состоянием помещением.

Таблица 13

	требуется капитальный ремонт	простая, требуется ремонт	простая, не требуется ремонт	улучшенная, требуется ремонт	улучшенная, не требуется ремонт	евроотделка
требуется капитальный ремонт	0	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%	25,00%
простая,	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%	20,00%

требуется ремонт						
простая, не требуется ремонт	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%	15,00%
улучшенная, требуется ремонт	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
улучшенная, не требуется ремонт	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%
евроотделка	-25,00%	-20,00%	-15,00%	-10,00%	-5,00%	0,00%

Источник: анализ ООО «ФЭБ-Аудит»

9. **Коммунальные платежи.** Коммунальные платежи учитываются не всегда. Из беседы с риэлторами и собственниками объектов-аналогов Исполнителем была получена информация что коммунальные платежи оплачиваются отдельно.

10. **Инженерное обеспечение.** У оцениваемых помещений, как и у всех объектов-аналогов имеется электроосвещение, отопление, водоснабжение и канализация. Корректировку не вводим.

Расчет средневзвешенной величины арендной ставки для оцениваемых помещений приведен следующей таблице:

Таблица 14

№ п/п	Характеристики	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес.	-	800,00	697,67	650,00
	Корректировка на результаты возможного торга (%)		-5%	-5%	-5%
	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес.		760,00	662,79	617,50
2	Дата предложения	сентябрь 2013г.	Октябрь 2013	Октябрь 2013	Октябрь 2013
	Корректировка на время продажи / предложения (%)		1,000	1,000	1,000
	Цена после корректировки, руб. / кв. м		760,00	662,79	617,50
3	Условия финансирования		Типич.	Типич.	Типич.
	Корректировка на условия сделки (%)		0%	0%	0%
	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес.		760	663	618
3	Местоположение	Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42	Ул.Карла Маркса 132	ул.Ленина д.61	Преображенская 26
	Корректировка на местоположение объекта (%)		0,00%	0,00%	0,00%
	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес.		760,00	662,79	617,50
4	Общая площадь объекта, кв. м	228,80	70,60	86,00	118,00
	Корректировка на размер общей площади (руб.)		0,93	0,93	0,93
	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес.		706,80	616,40	574,28
5	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
	Корректировка на транспортную доступность (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./ кв. м/мес.		706,80	616,40	574,28
6	Этаж расположения	высокий цоколь	1	1	1
	Корректировка на этаж		1,00	1,00	1,00

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 228,8 кв.м., расположенного по адресу: Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42.

	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		706,80	616,40	574,28
7	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
	Корректировка на инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		706,80	616,40	574,28
8	Техническое состояние (отделка)	стандартная, не требуется ремонт	улучшенная, ремонт не требуется	стандартная, ремонт не требуется	стандартная, ремонт не требуется
	Корректировка на уровень отделки (%)		0%	0%	0%
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		706,80	616,40	574,28
9	Уплата коммунальных платежей	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно	оплачиваются отдельно
	Поправка на сумму коммунальных платежей, руб./кв. м/мес.		0	0	0
	Ставка аренды, руб./кв. м/мес.		706,80	616,40	574,28
10	Наличие инженерного обеспечения	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация	Отопление, электроосвещение, водопровод, канализация
	Корректировка на наличие коммуникаций (%)		0%	0%	0%
	Цена после корректировки, руб.		706,80	616,40	574,28
11	Показатель совокупной корректировки		12,00%	12,00%	12,00%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		8,33	8,33	8,33
	Удельный вес объекта аналога	1,00	0,33	0,33	0,33
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		236	205	191
	Ставка аренды с учетом коэффициента соответствия, руб./кв. м/мес.	632			
Средневзвешенная величина арендной ставки без НДС, руб./кв. м/мес.		632			

Источник: расчеты ООО «ФЭБ-Аудит»

14.4.5. Согласование результатов корректировок, значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам

Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);

показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;

средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов

корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Ставка аренды для оцениваемого помещения составляет 632,49 руб./кв.м./мес.

14.5. РАСЧЕТ ЧИСТОГО ОПЕРАЦИОННОГО ДОХОДА

Чистый операционный доход (ЧОД) представляет собой доход, остающийся после вычета из потенциального валового дохода операционных расходов.

Чистый операционный доход — Net Operation Income (NOI) — определяется по формуле:

$$NOI = EGI - FE - VE - AR$$

где FE — величина постоянных расходов (Fixed Expense);

VE — величина переменных расходов (Variable Expense);

AR — расходы на замещение (Allowance for Replacements).

Определение потенциального валового дохода

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

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S,$$

где:

A – ставка арендной платы (годовая), руб./ м²/год;

S – площадь, сдаваемая в аренду (полезная площадь объекта), м².

Определение эффективного валового дохода

Для получения величины действительного валового дохода (ДВД) предполагаемые потери от недозагрузки вычитаются из потенциального валового дохода.

Определение степени загрузки оцениваемого объекта недвижимости рассчитан по следующей формуле:

$$V = K_n \times \frac{n_f}{n_o}$$

где:

V – недозагрузка площадей, %;

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю арендных площадей, на которых в течение определенного срока происходит смена арендаторов, %;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов, мес.;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, мес.

Общее число арендных периодов определяется средней продолжительностью сроков арендных договоров. Срок аренды коммерческой недвижимости обычно

составляет от 3 до 5 лет³. В рамках настоящего Отчета оценщиками принято значение срока аренды в размере 5 лет.

Период, необходимый для поиска новых арендаторов, определен на основании анализа рыночной информации и информации, полученной от риэлторов. Оценщиками было установлено, что для заполнения площадей коммерческого назначения арендаторами требуется в среднем 2-3 месяца. В рамках настоящего Отчета принято значение 2 месяца.

Таким образом, величина потерь от недозагрузки составляет:

$$V = 100 \times \frac{2}{60} \approx 7\%$$

Операционные расходы

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

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

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

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

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

В процессе данной оценки учтены следующие операционные расходы:

Страховой сбор

Неотъемлемой частью расходов собственника являются отчисления на страховку имущества. Страховой сбор составляет 0,5% от остаточной балансовой стоимости - средняя величина (по данным страховых компаний ООО "Ингострах-М", ООО "Росгосстрах", ЗАО "Гута-Страхование")

Налог на имущество

Налоговая ставка определена согласно статье 380 Налогового Кодекса: «налоговые ставки устанавливаются законами субъектов Российской Федерации и не могут превышать 2,2%».

Расчет платежей в бюджет по налогу на имущество проводился оценщиками исходя из нормативной ставки налога в размере 2,2% от остаточной стоимости, рассчитанной в сравнительном подходе без учета НДС.

³ Информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY», №№119, 120

Расходы на управление

Затраты на управление недвижимостью, приняты в размере 7% (источник <http://www.irn.ru/articles/6225.html>) от эффективного дохода. Включение этого вида расходов в операционные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего. На отечественном рынке недвижимости не принято привлекать для этого специализированные (трастовые) фирмы. Однако для управления крупным объектом недвижимости целесообразно нанимать управляющего. Управляющая компания в отличие от всем известных ЖЭКов имеет гораздо большее число функций и ответственности. Согласно данным компании «Hines», управляющей комплексами Parc Place и Ducat в Москве, в разряд ее функций входят сбор арендной платы, охрана, уборка, телекоммуникации, кондиционирование, пожарная безопасность и т.д. Принципиальное отличие управляющей компании от «эксплуатационной конторы» в том, что «управленцы» постоянно занимаются профилактикой и совершенствованием системы, а не просто ремонтом того, что ломается. Для данных помещений к затратам на управление объектом были отнесены заработная плата обслуживающего персонала + налоги на неё, расходы по обеспечению безопасности и т.д. В практике оценки обычно принято определять величину расходов на управление в процентах от действительного валового дохода.

Резерв на замещение

Расчет расходов на замещение элементов улучшений со сроком использования меньше, чем срок использования улучшений в целом (элементов с коротким сроком использования) производится по следующей формуле:

$$PЗ = \sum_{m=1}^M CЭ_m \frac{i}{(1+i)^n - 1}, \text{ где:}$$

PЗ — расходы на замещение элементов;

CЭ - стоимость элемента;

i — используемая ставка отдачи на капитал;

n — оставшийся срок использования элемента;

M – количество элементов.

Нормативные сроки службы элементов и систем использованы по данным ВСН 58-88(р).

Таблица 15

№ п/п	Наименование конструктивных элементов с коротким сроком использования	Срок использования, лет	Обоснование	Уд.вес по приложен. к табл. (из сб. УПСС)	Восстановительная стоимость конструктивного элемента, руб.	Оставшийся срок использования элемента	Ставка отдачи на капитал	Резерв на замещение конструктивного элемента, руб.
1	Кровля	40,0	е из Положений о проведении и планово-	0,0402	14 685	15	0,16	296
2	Проемы	30,0		0,1000	36 531	20	0,16	336
3	Полы	20,0		0,0798	29 152	15	0,16	588
4	Отделка	15,0		0,0798	29 152	5	0,16	4 281
5	Инженерное обеспечение	50,0		0,0931	34 010	10	0,16	1 635
	Итого							7 136

Расчет стоимости методом прямой капитализации

Результаты расчета стоимости объектов оценки методом прямой капитализации приведены в нижеследующее Таблице

Таблица 16

Наименование	Величина (руб./%)	Обоснование
Ставка арендной платы, руб/кв.м без НДС	632,49	Рыночные данные
Площадь объекта, сдаваемого в аренду, кв.м.	228,80	Данные заказчика
Потенциальный валовый доход за год, руб. (ПВД)	1 736 565	
Эффективный валовый доход		
Заполняемость помещений, недополучение платежей, %	97,0%	Статистика рынка
Валовый доход за период с учетом заполняемости (эффективный), руб. (ЭВД)	1 684 468	
Эксплуатационные расходы и налоги		
Затраты на управление, руб.	117 913	7% от ЭВД
Резерв на замещение	7 136	расчет
Расходы на страхование	1 827	0,5% от остаточной стоимости
Остаточная стоимость, руб.	365 309	Остаточная стоимость, руб.
Налог на имущество за период, руб	8 037	2,2% от среднегодовой остаточной стоимости
Сумма эксплуатационных расходов и налогов	134 912	Затраты на управление, страхование, и налоги
Валовая прибыль (прибыль до уплаты налога на прибыль) (ВП), руб.	1 549 556	ЭВД за вычетом всех затрат и налогов
База для налога на прибыль, руб.	1 549 556	ВП минус амортизация
Налог на прибыль 20% (НП), руб.	309 911	20% от базы
Чистый операционный доход за период после налогообложения, руб. (ЧОД)	1 239 645	ЧОД=база для налога на прибыль-НП
Ставка капитализации, %	16%	R
Рыночная стоимость, руб.	7 997 708	$C = \text{ЧОД} / R$
НДС, %	18%	
Рыночная стоимость (НДС), руб.	9 437 295	$PC = C * (1 + 18\%)$

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость недвижимого имущества, определенная в рамках доходного подхода составляет (с учетом НДС) **9 437 295 рублей**

14. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ.

Подход сопоставимых продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые схожи с оцениваемым по размеру, доходу, который они производят, и использованию.

Любое отличие условий продаж и сравнимого объекта от типичных рыночных условий на дату оценки должно быть учтено при анализе. Поэтому существенным ограничительным фактором применения метода сравнения продаж является достоверность используемой информации.

Сравнительный подход к оценке имущества предполагает, что ценность объектов собственности определяется тем, за сколько они могут быть проданы при наличии достаточно сформированного рынка. Другими словами, наиболее вероятной величиной стоимости оцениваемого объекта недвижимости может быть реальная цена продажи аналогичного объекта, зафиксированная рынком.

Сравнительный (рыночный подход) может быть реализован двумя методами:

- ◆ методом сравнения продаж;
- ◆ методом валового рентного мультипликатора.

15.1. РАСЧЕТ МЕТОДОМ СРАВНЕНИЯ ПРОДАЖ

Метод сравнения продаж основан на сопоставлении и анализе информации по продаже объектов недвижимости аналогичной полезности, как правило, за последние 3-6 месяцев. Под полезностью понимается совокупность характеристик объекта, определяющих назначение, возможность и способы его использования, а также размеры и сроки получаемого в результате такого использования дохода. Данный метод является объективным лишь в случае наличия достаточного количества сопоставимой и достоверной информации. Он подразумевает изучение рынка, выбор листингов (предложения на продажу) по объектам недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом и внесение соответствующих корректировок для приведения стоимости объектов аналогов к оцениваемому объекту. Цены на объекты-аналоги затем корректируются в соответствии с тем, как и насколько отличаются параметры аналогов от соответствующих параметров объекта оценки.

Для анализа сделок, произведенных с объектами, сопоставимыми с оцениваемым, необходимо выявить сегмент рынка, для которого эти объекты типичны.

Сегментирование рынка – процесс разбиения рынка на сегменты (секторы), аналогичные по следующим параметрам:

- Назначению использования объекта;
- Качеству объекта;
- Передаваемым юридическим правам и ограничениям;
- Инвестиционной мотивации;
- Путям финансирования и т.д.

15.1.1. Выбор объектов аналогов.

При применении подхода сравнительного анализа продаж мы провели исследование рынка, чтобы найти недавно выставленные предложения по продаже нежилых помещений. Исследование рынка проводилось с использованием:

- средств массовой информации;

- Интернет-сайтов: www.dom43.ru, www.stranicy.ru, www.kirov.old.irr.ru, www.avito.ru, www.kvartkirov.ru;

- Агентств недвижимости: Руснедвижимость (г. Киров, ул. Энгельса, д. 33, 64-61-11, 44-24-33), ООО "Эксперт-недвижимость" (г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 46, 46-41-22), ООО "Роснедвижимость и Право" (г. Киров, ул. Дрелевского, д. 18, оф. 36, 32-03-01, 64-77-58), ООО "Союз Недвижимость" (г. Киров, ул. Московская, 9, офис 23., 35-81-20, 38-22-77, 78-77-75), ООО "Проспект" (г. Киров, ул. Чапаева, д. 69 к. 1.), АН "Недвижимость Кирова" (г. Киров, ул. Энгельса д. 66, оф. 25), АН "Сеть коммерческой недвижимости", АН "Тройка".

По результатам проведенного исследования на дату оценки была сделана выборка предложений на продажу объектов, сопоставимых с оцениваемыми объектами недвижимости. Выбор объектов-аналогов проводится, исходя из прав собственности на объекты сравнения, с близкими сроками продаж, с расположением объектов в близлежащем месте.

15.1.2. Сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения.

Оцениваемый объект сравнивают с объектами-аналогами по определенным критериям. В соответствии с Международными стандартами оценки, элементы сравнения – конкретные характеристики объектов имущества и сделок, которые приводят к вариациям в ценах, уплачиваемых за недвижимость. Объекты-аналоги должны быть максимально схожи по всем критериям с объектом оценки – это залог достоверных расчетов.

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

- функциональное;
- конструктивное;
- параметрическое.

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

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

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

Имеющиеся различия в характеристиках объекта оценки и объектов-аналогов корректируются.

В оценочной практике принято выделять следующие основные элементы 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.

Для реализации сравнительного подхода был выбран ряд объектов аналогов, наиболее схожие с объектом оценки.

К характеристикам сделок относятся:

- **условия финансирования** сделок (соотношение собственных и заемных средств, условия предоставления заемных средств);

- **условия платежа** при совершении сделок (платеж денежными средствами, расчет векселями, взаимозачеты, бартер и т.п.);

Насколько стало известно оценщику из привлеченных источников информации, см. список объектов-аналогов, все исследованные аналоги реализованы (предлагаются) на типичных условиях современного рынка недвижимости: на собственные средства, расчет деньгами, публичная оферта. Поэтому данные характеристики сделок не являются элементами сравнения в данном отчете.

Существенными факторами стоимости (элементами сравнения) для объекта оценки являются:

- **местоположение и окружение:** Единиц сравнения для такого элемента сравнения, как место расположения и окружение, не существует, сложно также выражать эти характеристики в баллах, поскольку при этом вносится значительная доля субъективизма. Поэтому важно подобрать аналоги, расположенные в сходных территориях и окружении, для чего нужно хорошо знать город и провести тщательный анализ.

Все аналоги выбраны в аналогичной этой зоне территории, и потому с высокой степенью достоверности можно считать, что их место расположения мало отличается от места расположения объекта оценки.

- **целевое назначение, разрешенное использование, права иных лиц:** насколько известно Оценщику, прав третьих лиц на объекты оценки и все проанализированные аналоги не имелось. Что касается назначения, то все отобранные объекты исследуемой части могут использоваться как торгово-офисное помещение. То же самое можно сказать и про объект оценки, поэтому поправок на назначение или разрешенное использование не требуется;

- **физические характеристики** (площадь и др.) – Поправка на площадь вносилась самой методикой расчета стоимости в расчете на 1 квадратный метр – единица сравнения – квадратный метр.

- **инфраструктура** (наличие или близость инженерных сетей и условия подключения к ним, объекты социальной инфраструктуры и т.п.): оценщиком специально подобраны аналоги с одинаковой обеспеченностью инфраструктурой.

Исполнителем были проанализированы предложения к продаже объектов. Далее на основе предварительного анализа была подготовлена выборка наиболее близких аналогов для торгово-офисных помещений. Выбранные аналоги представлены в следующей таблице:

Таблица 17

№ п/п	Характеристики объектов сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Тип объекта недвижимости	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение	Нежилое помещение
2	Передаваемые имущественные права	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
3	Условия финансирования	-	Типич.	Типич.	Типич.
4	Местоположение	Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42	Преображенская 82/1	ул.Ленина, д.48	ул.Казанская, д.86
5	Источник данных	-	Предложение	Предложение	Предложение
6	Транспортная доступность	Хорошая	Хорошая	Хорошая	Хорошая
7	Инфраструктура	Развитая	Развитая	Развитая	Развитая
8	Техническое состояние (отделка)	стандартная, не требуется ремонт	стандартная, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется	стандартная, ремонт не требуется
9	Наличие инженерного обеспечения	Все	Все	Все	Все
10	Общая площадь помещения, кв. м	228,80	222,00	117,00	250,00
11	Этаж расположения	высокий цоколь	1	1	высокий цоколь
12	Период предложения/ дата оценки	сентябрь 2013г.	октябрь 2013г.	октябрь 2013г.	октябрь 2013г.
13	Стоимость предложения, с учетом НДС, руб.	-	13 500 000	8 000 000	11 250 000
14	Источник информации	Данные Заказчика	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_ofis_preobrazhenskaya_821_213_624480	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_gotovj_biznes_155541_864	http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/pomeschenie_mnogofunktsionalnoe_kazanskaya_ul_86_1707_57757
			60 811	68 376	45 000

Источник: анализ ООО «ФЭБ-Аудит»

15.1.3. Выбор единицы сравнения

Так как определяющей характеристикой в секторе рынка аналогичных объектов выступает общая площадь, в качестве единицы сравнения принимается 1 кв. м общей площади объекта. Корректность применения такого метода оправдана схожестью характеристик сопоставимых объектов. В общем случае, при определении рыночной стоимости объекта рассчитывается стоимость 1 кв. м общей площади и после поправки, учитывающей разницу между ценой предложения и ценой продажи, выполняется первый этап корректировок: на право собственности, условия финансирования, условия продажи, условия рынка. Данные корректировки являются последовательными и обязательными.

В качестве единицы сравнения была выбрана цена продажи за 1 кв. м., расчетные значения которой по объектам-аналогам представлены ниже в таблице.

15.1.4 Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов

В ходе анализа к ценам аналогов были внесены корректировки на различия, существующие между аналогами и объектом оценки. Отрицательная

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

1. **Условия предложения аренды.** На первом этапе расчета рыночной стоимости оцениваемого объекта сравнительным подходом к заявленным продавцами стоимостям продажи применяется поправка (скидка) на торг.

Таблица 18

Наименование риэлтерского агентства	Телефон	Административно-офисные помещения (продажа)	
		min	max
ООО "Эксперт-недвижимость"	г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 46, 46-41-22	5	7
Руснедвижимость	г. Киров, ул. Энгельса, д. 33, 64-61-11, 44-24-33	10	12
ООО "Союз Недвижимость"	г. Киров, ул. Московская, 9, офис 23., 35-81-20, 38-22-77, 78-77-75	5	7
АН "Недвижимость Кирова"	г. Киров, ул. Энгельса д. 66, оф. 25	7	7
ООО "Эксперт-недвижимость"	г. Киров, ул. Молодой Гвардии, д. 46, 46-41-22	5	7
Среднее значение		6	8
Среднее значение		7	

Источник: анализ ООО «ФЭБ-Аудит»

Применяем среднее значение скидки на торг в размере --7%.

2. **Дата предложения.** Объекты аналогии сдаются в аренду в октябре, дата оценки ретроспективная на сентябрь. По данным риэлтерских фирм ставка аренды за последние месяцы не изменялась. Корректировку не вводим.

3. **Вид передаваемых прав**

Во всех рассматриваемых случаях передается право собственности на недвижимость, без каких либо обременений, поэтому корректировка по данному фактору в рамках настоящего метода не вводится.

4. **Условия финансирования.**

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

5. **Местоположение (зона).**

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

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

- расположение относительно основных транспортных магистралей города.

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

Все объекты-аналоги расположены в Ленинском районе имеют одинаковую коммерческую привлекательность. Корректировку не вносим.

6. Транспортная доступность.

У всех объектов-аналогов, как и у объекта оценки –хорошая транспортная доступность. Корректировка не вводилась

7. Инженерное обеспечение.

У оцениваемых помещений, как и у всех объектов-аналогов имеется электроосвещение, отопление, водоснабжение и канализация. Корректировку не вводим.

8. Расположение помещений в здании.

Поправка на этаж вносится, если объект-аналог, в отличие от объекта оценки (или наоборот), расположен на среднем, либо крайнем этаже.

Таблица 19

№	Показатель	Среднее значение	Нижняя граница	Верхняя граница
1	Отношение цен торгово-офисных площадей, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на первом этаже.	0,75	0,5	0,9
2	Отношение цен торгово-офисных площадей, расположенных на вторых и выше этажах, к ценам аналогичных объектов на первом этаже	0,84	0,7	0,95
3	Отношение цен торгово-офисных площадей, расположенных в цокольных этажах, к ценам аналогичных объектов на первом этаже	0,74	0,5	0,9

Источник: Справочник оценщика недвижимости Приволжский центр Финансового консалтинга и оценки под ред. Лейфер Л.А. Нижний Новгород 2012г

9. Общая площадь.

Как правило, большие площади стоят несколько дешевле в расчете на единицу площади, чем меньшие по размеру помещения. Поэтому вводится корректировки, рассчитанная по формуле: $P_s = S * K_s$, где P_s – коэффициент корректировки на площадь; S – площадь объекта-аналога, кв.м.; K_s - поправочный коэффициент на размер площади объекта (Серия «Справочник оценщика» - г. Москва, 2005 год)

$K_s = S_o/S_a$, где S_o – площадь оцениваемого объекта оценки, кв.м.; S_a - площадь оцениваемого объекта-аналога, кв.м.

Таблица 20

Поправочные коэффициенты на размер площади объекта

S_o/S_a	K_o
<0,25	1,25
0,49-0,25	1,20
0,86-0,5	1,10
0,85-1,15	1,00
1,16-1,50	0,95
>1,50	0,93

Источник: «Административные здания». Укрупненные показатели стоимости строительства. Серия «Справочник оценщика». -М.: ООО «КО-ИНВЕСТ», 2010г. (в ценах на 01.01.2010г.)

10. Техническое состояние (Уровень отделки) помещений.

Внесение корректировки на состояние обусловлено различиями в уровне отделки, а также технического состояния объектов-аналогов и объекта оценки.

Величина данной поправки определяется экспертным путем, на основе сложившихся на дату оценки цен на стройматериалы, и работы специализированных организаций. Итоговая величина данной поправки определяется исходя из объема работ, которые необходимо выполнить в каждом конкретном случае.

Таблица 21

	Помещения, требующие капитального ремонта	Помещение подготовленное под отделку	Стандартная отделка, требует ремонта	Стандартная отделка, не требует ремонта	Улучшенная отделка, требует ремонта	Улучшенная отделка, не требует ремонта	Евроремонт, требует ремонта	Евроремонт, не требует ремонта
Помещения, требующие капитального ремонта	0	-1500	-2000	-3500	-5500	-8000	-10000	-12000
Помещения подготовленные под отделку	1500	0	-500	-2000	-4000	-6500	-8500	-10500
Стандартная отделка, требует ремонта	2000	500	0	-1500	-3500	-6000	-8000	-10000
Стандартная отделка, не требует ремонта	3500	2000	1500	0	-2000	-4500	-6500	-8500
Улучшенная отделка, требует ремонта	5500	4000	3500	2000	0	-2500	-4500	-6500
Улучшенная, не требует ремонта	8000	6500	6000	4500	2500	0	-2000	-4000
Евроремонт, требует ремонта	10000	8500	8000	6500	4500	2000	0	-2000
Евроремонт, не требует ремонта	12000	10500	10000	8500	6500	4000	2000	0

Источник: Из информации, предоставленной компаниями: «Унитех СТ», «Атум», «РемонтСтройСервис», ООО «Бриз»

Расчет средневзвешенной величины стоимости для оцениваемого помещения приведен в следующей таблице:

Таблица 22

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
1	Стоимость предложения, с учетом НДС, руб.		13 500 000	8 000 000	11 250 000
	Площадь помещения, кв.м.	228,80	222	117	250
	Стоимость предложения за 1 кв.м., с учетом НДС, руб.		60 811	68 376	45 000
	Корректировка на результаты возможного торга (%)		-7%	-7%	-7%
	Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом НДС, руб.		56 554	63 590	41 850
2	Дата предложения	сентябрь 2013г.	октябрь 2013г.	октябрь 2013г.	октябрь 2013г.
	Корректировка на дату предложения		1,000	1,000	1,000
	Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом НДС, руб.		56 554	63 590	41 850
3	Передаваемые имущественные права	право собственности	право собственности	право собственности	право собственности
	Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом НДС, руб.		56 554	63 590	41 850
4	Условия финансирования		Типич.	Типич.	Типич.
	Корректировка %		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена предложения за 1 кв. м объекта, с учетом НДС, руб.		56 554	63 590	41 850
5	Местоположение	Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42	Преображенская 82/1	ул.Ленина, д.48	ул.Казанская, д.86
	Корректировка (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.		56 554	63 590	41 850
6	Транспортная доступность и инфраструктура	автомобильные подъездные пути	автомобильные подъездные пути	автомобильные подъездные пути	автомобильные подъездные пути

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 228,8 кв.м., расположенного по адресу: Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42.

	Корректировка на транспортную доступность и инфраструктуру (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.		56 554	63 590	41 850
7	Наличие инженерного обеспечения	Имеется	Имеется	Имеется	Имеется
	Корректировка на наличие инженерного обеспечения (%)		0,0%	0,0%	0,0%
	Цена после корректировки, руб.		56 554	63 590	41 850
8	Этаж расположения	высокий цоколь	1	1	высокий цоколь
	Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00
	Цена после корректировки, руб.		56 554	63 590	41 850
9	Общая площадь помещения, кв. м	228,8	222,0	117,0	250,0
	Корректировка на общую площадь	-	1,00	0,93	1,00
	Цена после корректировки, руб.	-	56 554	59 138	41 850
10	Техническое состояние (отделка)	стандартная, не требуется ремонт	стандартная, ремонт не требуется	улучшенная, ремонт не требуется	стандартная, ремонт не требуется
	Корректировка на отделку, руб./кв.м.		0	-4 500	0
	Цена после корректировки, руб.		56 554	54 638	41 850
11	Показатель совокупной корректировки		7,00%	21,61%	7,00%
	Коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки)		14,29	4,63	14,29
	Удельный вес объекта аналога	1,00	0,43	0,14	0,43
	Показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия		24 335	7 616	18 008
	Стоимость с учетом коэффициента соответствия, руб./кв. м/мес.	49 960			
Стоимость 1 кв. м объекта, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					49 960
Общая площадь зданий, кв. м					228,8
Стоимость комплекса имущества, определенная в рамках сравнительного подхода, с учетом НДС, руб.					11 430 806

Источник информации: Расчеты ООО «ФЭБ-Аудит»

15.1.5. Согласование результатов корректировок значений единиц сравнения по выбранным объектам-аналогам.

Исполнитель произвел расчет величины рыночной стоимости. Исполнитель рассчитал:

показатель совокупной корректировки (путем суммирования абсолютных значений внесенных корректировок);

коэффициент соответствия объекту оценки (обратно пропорционален показателю совокупной корректировки);

показатель стоимости с учетом коэффициента соответствия;

средневзвешенную величину стоимости, руб.

Наибольший вес присваивается скорректированным величинам цен тех отобранных аналогов, к которым вводились меньшее количество и величина поправок. Иначе говоря, наибольший вес при согласовании результатов

корректировок будут иметь те аналоги, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом.

Таким образом, в результате проведенных расчетов рыночная стоимость объекта оценки определенная в рамках сравнительного подхода составляет (с НДС) **11 430 806 рублей**

15. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

16.1. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕДУРЫ СОГЛАСОВАНИЯ.

Основываясь на использованных подходах к оценке (затратном, доходном и сравнительном), Исполнитель получил результаты, которые позволяют прийти к согласованному мнению о стоимости объектов оценки как с учетом количественного, так и качественного их значения.

В общем случае, в итоговом согласовании каждому из результатов, полученных различными подходами, придается свой вес. Логически обосновываемое численное значение весовой характеристики соответствующего подхода зависит от таких факторов как характер недвижимости, цель оценки и используемое определение стоимости, количество и качество данных, подкрепляющих каждый примененный метод.

При расчете итоговой рыночной стоимости были учтены преимущества и недостатки каждого из примененных методов для данного объекта оценки.

16.1.1. Краткая характеристика затратного подхода

Затратный подход к оценке имущества применяется преимущественно в случаях, когда не имеется достаточной информации о сделках купли-продажи аналогичных объектов, в связи с чем, трудно получить информацию об их стоимости на вторичном рынке. Затратный подход отражает текущий уровень цен восстановления аналогичной недвижимости, входящей в состав объекта оценки, и их накопленный износ. Преимущество данного подхода состоит в достаточной точности и достоверности информации. Это устраняет определенную абстрактность, присущую доходному и рыночному подходам. В современных российских условиях затратный подход имеет наиболее полную и достоверную информационную базу для расчетов, а также традиционные для российской экономики затратные методы определения стоимости имущества. Основным недостатком данного метода является то, что в рамках затратного подхода не учитывается способность имущества приносить доход. Этот метод также не учитывает в полной мере рыночную конъюнктуру региона.

16.1.2. Краткая характеристика сравнительного подхода

Рыночный (сравнительный) подход при оценке может оказывать очень большое влияние на итоговое согласование стоимости, если имеется рыночная информация по сделкам с объектами, аналогичными оцениваемым. Продажи сопоставимых объектов позволяют оценить отличия объекта оценки от сопоставимых объектов и получить оцененную рыночную стоимость рассматриваемого объекта недвижимости. Сравнительный подход имеет следующие преимущества:

это единственный подход, базирующийся, на рыночных ценах недвижимости;
данный подход отражает текущую реальную практику сделок на рынке недвижимости.

16.1.3. Краткая характеристика доходного подхода

Неоспоримым преимуществом доходного подхода является то, что это единственный подход, который учитывает будущие ожидания относительно цен, затрат, инвестиций и т.п. Что особенно важно, данный метод оценивает будущие выгоды от владения объектом, поскольку покупатель, принимая решение об инвестировании средств, сопоставляет предлагаемую цену и ожидаемые выгоды. Основные трудности, связанные с применением доходного подхода, заключаются в сложности определения обоснованного годового денежного потока, учете всех возможных доходов и расходов и их размеров в будущем.

16.2. ОБОСНОВАНИЕ ВЫБОРА ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ВЕСОВ.

Согласование результатов, полученных сравнительным, доходным и затратным подходами, производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

МАИ представляет собой метод согласования результатов, полученных с использованием различных методов оценки и основанный на декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии.

Для целей согласования результатов используются трехуровневые иерархии, имеющие следующий вид:

верхний уровень - цель - оценка рыночной стоимости;

промежуточный уровень - критерии согласования;

нижний уровень - альтернативы - результаты оценки, полученные различными подходами.

Для целей настоящей оценки используются следующие критерии согласования:

А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца;

Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания;

Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость;

Д. Способность выявить истинную полезность объекта.

После декомпозиции проблемы согласования результатов и ее представления в виде иерархии выполняется следующая последовательность действий:

выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений;

далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$$W_{ij} = (Pa_{ij})^{1/n}, \text{ где:}$$

a_{ij} - важность критерия (индекса)

полученные веса нормируются:

$$W_{ij} = W_{ij} / W$$

Полученные таким образом величины и представляют собой итоговое значение весов каждого из критериев.

проводится реализация описанной процедуры выявления приоритетов для каждой альтернативы по каждому критерию. Таким образом, определяются значения весов каждой альтернативы;

производится расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов ценообразующих факторов и соответствующих им весов альтернатив по каждому фактору.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения рыночной стоимости оцениваемого здания приведены в Таблице ниже.

Таблица 23

Согласование результатов
1 - равное влияние параметров
3 - умеренное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
5 - существенное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
7 - значительное превосходство влияния на стоимость одного параметра по сравнению с другим
2,4,6 - соответствующие промежуточные значения
Критерии согласования:
А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца
Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ
В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания
Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость
Д. Способность выявить истинную полезность объекта

Источник: расчеты ООО «ФЭБ-Аудит»

Таблица 24

Матрица сравнения и значения приоритетов критериев						
	1	2	3	4	5	Вес критерия
1	1	0,33	0,50	0,33	0,50	0,4884
2	3	1	2	1	2	1,6438
3	2	0,50	1	0,50	0,50	0,7579
4	3	1	2	1	2	1,6438
5	2	0,50	2	0,50	1	1,0000
Сумма						5,5337
Критерий	А. Возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца					
Методы оценки	затратный	сравнительный	доходный			Вес метода по критерию
затратный	0	0	0			0,0000
сравнительный	3	1/3	1			1,0000
доходный	6	1	1			1,8171
Сумма						2,8171
Критерий	Б. Тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ					
Методы оценки	затратный	сравнительный	доходный			Вес метода по критерию
затратный	0	0	0			0,0000
сравнительный	2	1	1			1,2599
доходный	2	1/3	1			0,8736
Сумма						2,1335
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
Методы оценки	затратный	сравнительный	доходный			Вес метода по критерию
затратный	0	0	0			0,0000
сравнительный	2	1/3	1			0,8736
доходный	4	1	0			1,1006
Сумма						1,9742
Критерий	Г. Способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость					
Методы оценки	затратный	сравнительный	доходный			Вес метода по критерию
затратный	0	0	0			0,0000
сравнительный	4	1	2			2,0000
доходный	4	1/3	1			1,1006
Сумма						3,1006
Критерий	Д. Способность выявить истинную полезность объекта					
Методы оценки	затратный	сравнительный	доходный			Вес метода по критерию
затратный	0	0	0			0,0000
сравнительный	3	1/2	1			1,1447
доходный	4	1/3	1/4			0,6934
Сумма						1,8381
Критерий	В. Способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания					
	1	2	3	4	5	Итоговый вес метода

Отчет об оценке рыночной стоимости нежилого помещения, общей площадью 228,8 кв.м., расположенного по адресу: Кировская область, город Киров, улица Карла Маркса, д.42.

Веса критериев	0,0883	0,2970	0,1370	0,2970	0,1807		
затратный	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,00%	
сравнительный	0,3550	0,5905	0,4425	0,6450	0,6228	57%	
доходный	0,6450	0,4095	0,5575	0,3550	0,3772	43%	
Сумма						100,000%	

В зависимости от количества применяемых подходов к оценке для определения рыночной стоимости Исполнителем использовались удельные веса, указанные в Таблице 24

Таблица 25

Наименование	Нежилые помещения
Затратный подход, руб.	Не применялся
Вес метода	0,0%
Доходный подход, руб	9 437 295
Вес метода	43%
Сравнительный подход, руб.	11 430 806
Вес метода	57%
Стоимость, руб. с учетом НДС	10 576 600
Стоимость, руб. без учета НДС	8 963 220

Источник: расчеты ООО «ФЭБ-Аудит»

На основании информации, представленной и проанализированной в приведенном ниже отчете, мы пришли к заключению, что рыночная стоимость объекта оценки составляет на дату оценки с учетом разумного округления и НДС:

рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки с учетом разумного округления, с учетом НДС составляет:

10 576 600 (Десять миллионов пятьсот семьдесят шесть тысяч шестьсот) рублей

рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества на дату оценки без учета НДС составляет:

8 963 220 (Восемь миллионов девятьсот шестьдесят три тысячи двести двадцать) рублей

Директор _____ А.Л. Иванкова

Оценщик _____ А.Л. Иванкова

Оценщик _____ Е.В. Мурзина

16. ПРИЛОЖЕНИЕ

17.1. КОПИИ ДОКУМЕНТОВ ПРЕДОСТАВЛЕННЫЕ ЗАКАЗЧИКОМ ОЦЕНКИ.



Администрация города Кирова

**ДЕПАРТАМЕНТ
МУНИЦИПАЛЬНОЙ
СОБСТВЕННОСТИ**

ул.Воровского, 39
г.Киров обл., 610000
телефон/факс (8332) 37-43-72, 67-05-76
udms@admkirov.ru

30.09.2013 № 6-2802

На № _____ от _____

**ВЫПИСКА ИЗ РЕЕСТРА
МУНИЦИПАЛЬНОЙ СОБСТВЕННОСТИ
ГОРОДА КИРОВА**

Реестровый №	Адрес	Характеристика строения	Материал стен	Год постройки	Год последней инвентаризации	Общая площадь (кв.м)	Балансовая стоимость (руб.)	Остаточная стоимость (руб.)
08:011023	610020 г.Киров, р-н Первомайский, ул. Карла Маркса, д. 42/ ул. Труда, д. 52	нежилое помещение	кирпич	1957	2006	228,8	527 515,95	365 309,40

Основание включения в реестр муниципальной собственности:

Распоряжение администрации г.Кирова «О приеме жилых домов и общежитий Кировского областного государственного унитарного предприятия жилищно-коммунального обслуживания в муниципальную собственность» от 27.08.2001 № 3383.

Начальник отдела учета
муниципального имущества



С.Д. Вылегжанина

Келков Евгений Николаевич



Роснедвижимость

"Российский государственный центр инвентаризации и учета объектов недвижимости"

Кировский филиал ФГУП "Ростехинвентаризация"

ТЕХНИЧЕСКИЙ ПАСПОРТ

на нежилое помещение

Адрес (местоположение) объекта

Субъект РФ Кировская область

Район

Город (пос.) Киров район Первомайский

Улица (пер.) Карла Маркса

Дом № 42 Строение (корпус) _____ помещение 1001

Инвентарный номер	1717					
Реестровый номер						
Кадастровый номер	43	40	УО263	005	1717/09	1001/A'
	А	Б	В	Г	Д	Е

Паспорт составлен по состоянию на

* 15 " января 2006 г.



Составил

Проверил

Кротова М.В.
(подпись)

Мальх Г.П.
(подпись)

Кротова М.В.

Мальх Г.П.

СОДЕРЖАНИЕ:

№ п/п	Наименование раздела	№ стр
1	Общие сведения	
2	Сведения о правообладателях объекта	
3	План помещения	
4	Экспликация к плану помещения	
5	Техническое описание помещения	
6	Состав объекта	
7	Благоустройство помещения	
8	Отметки об обследованиях	

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1	Назначение	торговое
2	Использование	по назначению
3	Общая площадь	228,8 кв.м
4	Процент износа	40%
5	Примечание	

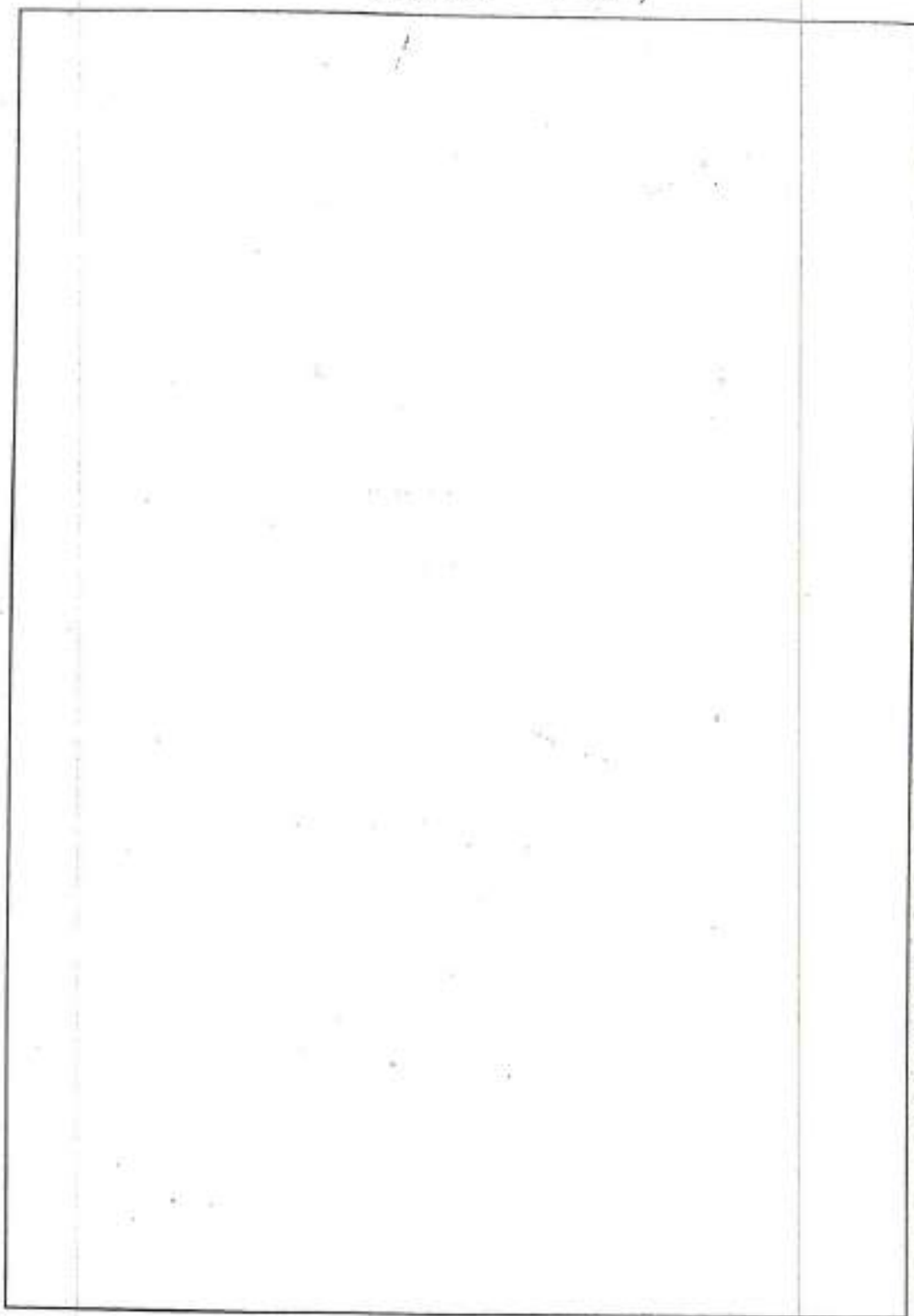
1.1 Ранее присвоенные (справочно):

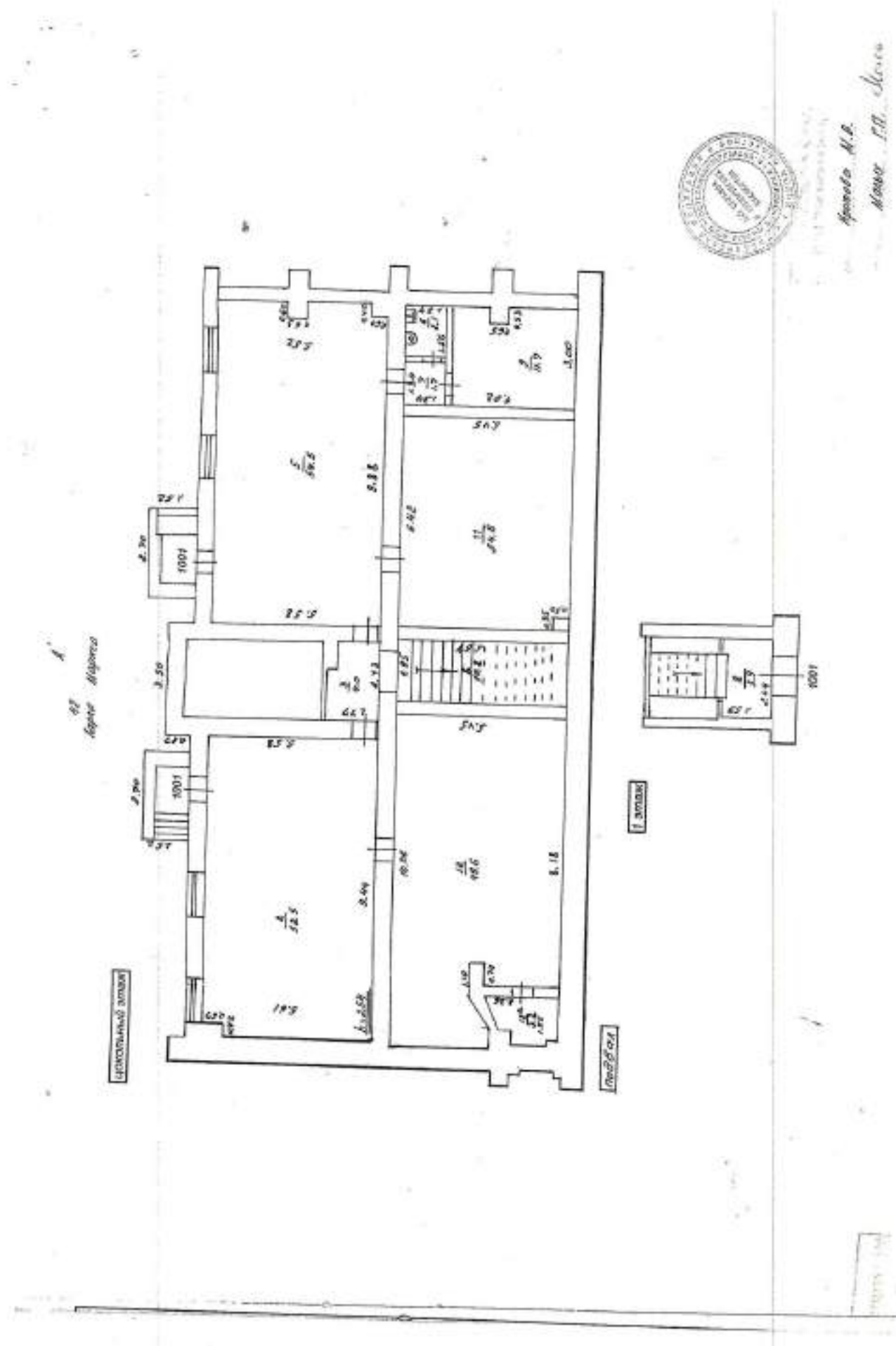
Инвентарный номер	
Реестровый номер	
Кадастровый номер	

Учет запрещений и арестов

3. ПЛАН ПОМЕЩЕНИЯ № 1001

(Масштаб 1: 100)





4.3 КС ПЛИКАЦИЯ

к поэтажному плану строения, расположенного в городе Кирове

по адресу: улица Карла Маркса, 42

Линия по плану	Этаж	№ помещения	№ комнаты	Назначение помещения	Площадь						Общая площадь	Высота помещений	
					торговая		общая		общая				
					основная	вспомог.	основная	вспомог.	основная	вспомог.			
05	А	Ц	1001	2	торговый зал	52,5						52,5	2,54
				3	коридор		4,0				4,0		
				5	торговый зал	54,5					54,5		
				6	туалет		2,1				2,1		
				7	коридор		1,7				1,7		
				8	лестница		10,8				10,8		
				9	кабинет	11,7					11,7		
				11	торговый зал	34,8					34,8		
				12	торговый зал	49,6					49,6		
				12а	подсобная		3,2				3,2		
					Итого по этажу:	203,1	21,8					224,9	
			1	1001	8	павильон		3,9			3,9	3,10	
								3,9			3,9		
					Итого по этажу:			3,9			3,9		
Итого по помещению:					203,1	25,7				228,8			

5 Техническое описание помещений

Год постройки здания

1666

അനുബന്ധം 3

1

Сборник №
©ИЗДАТЕЛЬСТВО ИЛ

2030

17

[illegible]

% износа, приведенный к 100, по формуле

проценты износа (ар9) x 100
увеличенный вес (ар7)
$$\frac{39.3}{98.7} \times 100 = 40\%$$

6. СОСТАВ ОБЪЕКТА

Наименование объекта (этажа)	Наименование здания, сооружений	Подлежит ли эксплуатации объекта строительства	Периметр		Площадь помещений, кв. м. (регулируем)	Нормативная стоимость, руб.		Действительная стоимость, руб.	Инвентарный номер БУ, учат	Балансовая стоимость, руб.
			длина	ширина		Восстановительная стоимость, руб.	Действительная стоимость, руб.			
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	
1001/01	Нежилое помещение	1000			228,8					

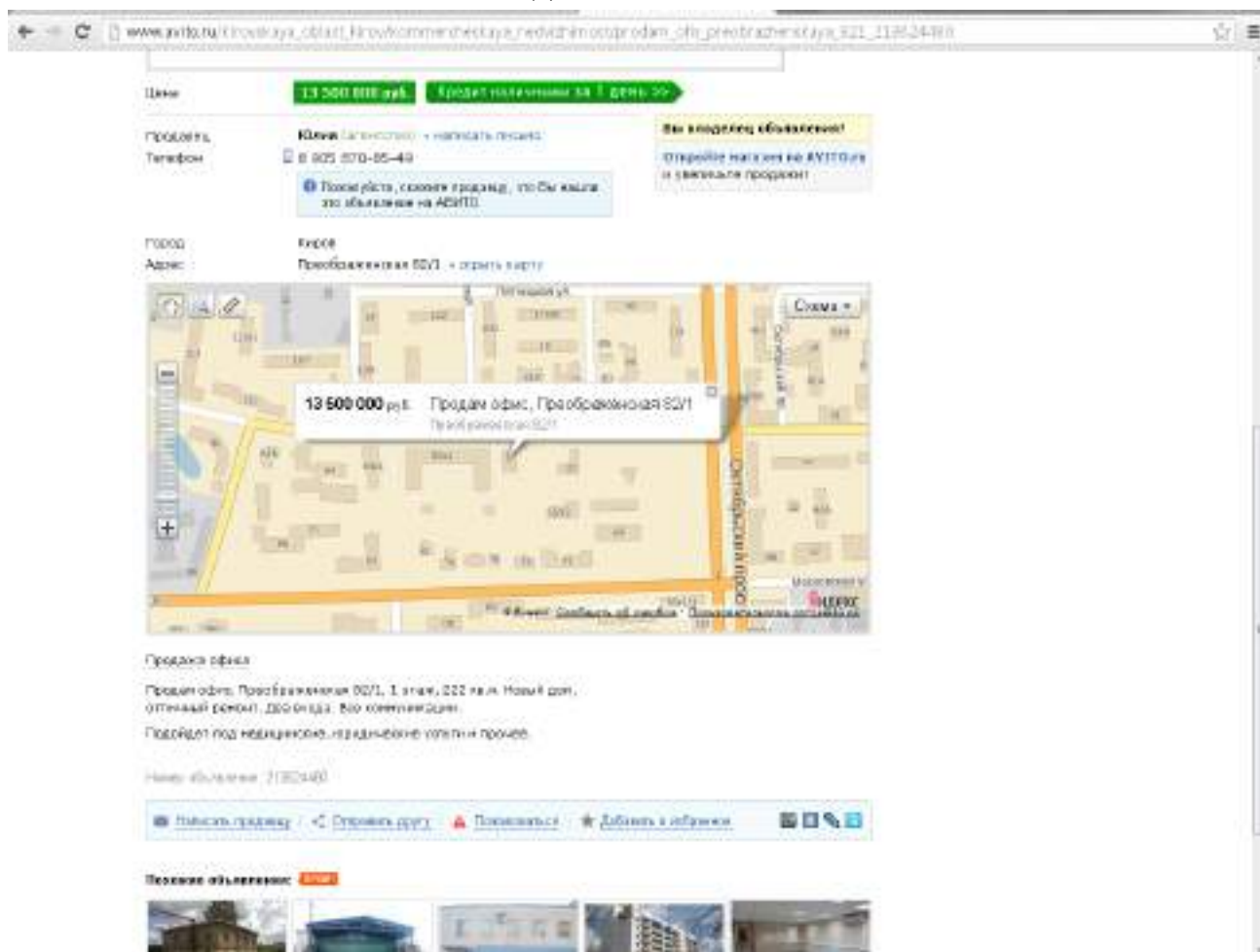
7. БЛАГОУСТРОЙСТВО ПОМЕЩЕНИЯ, кв.м.

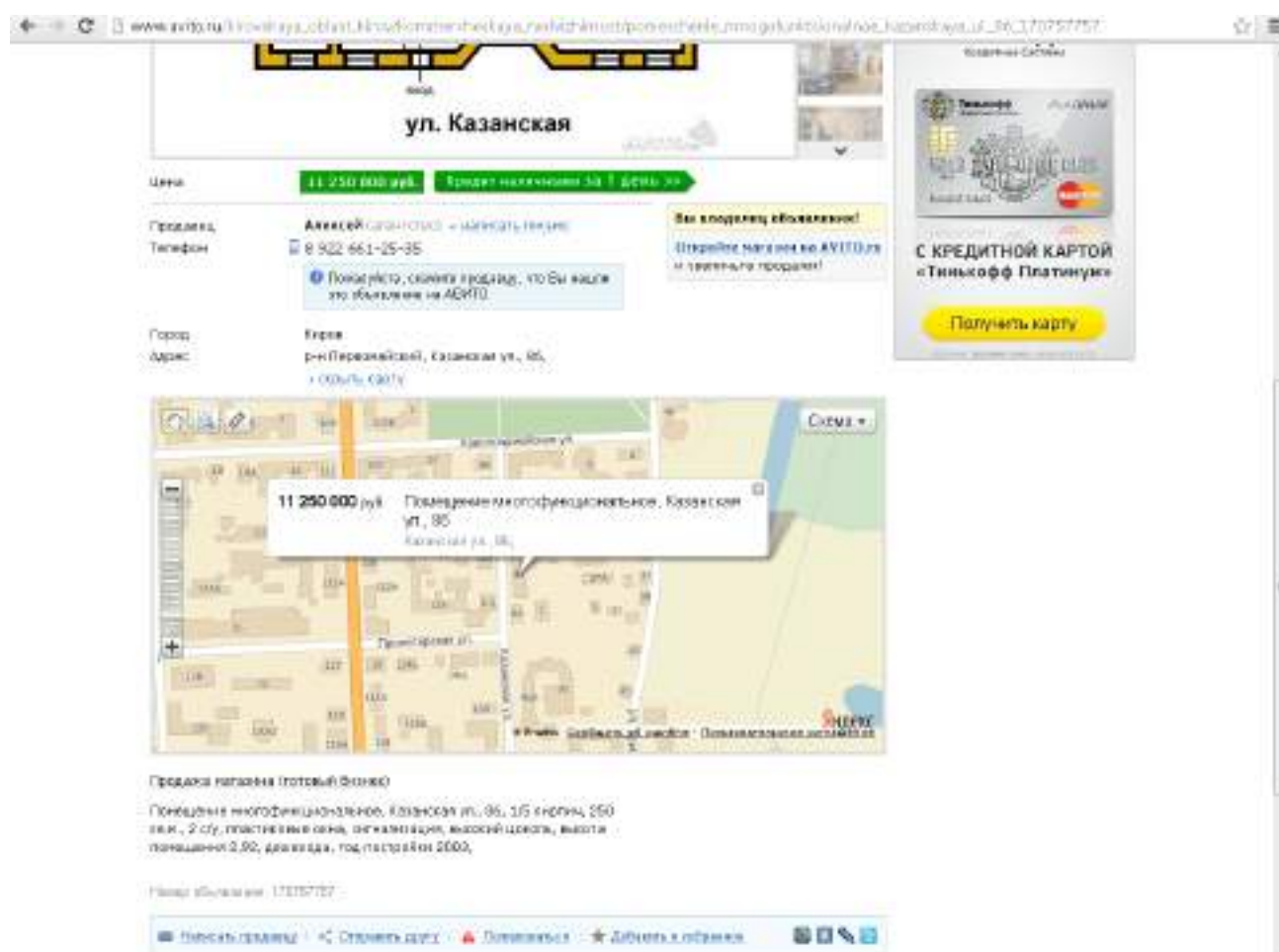
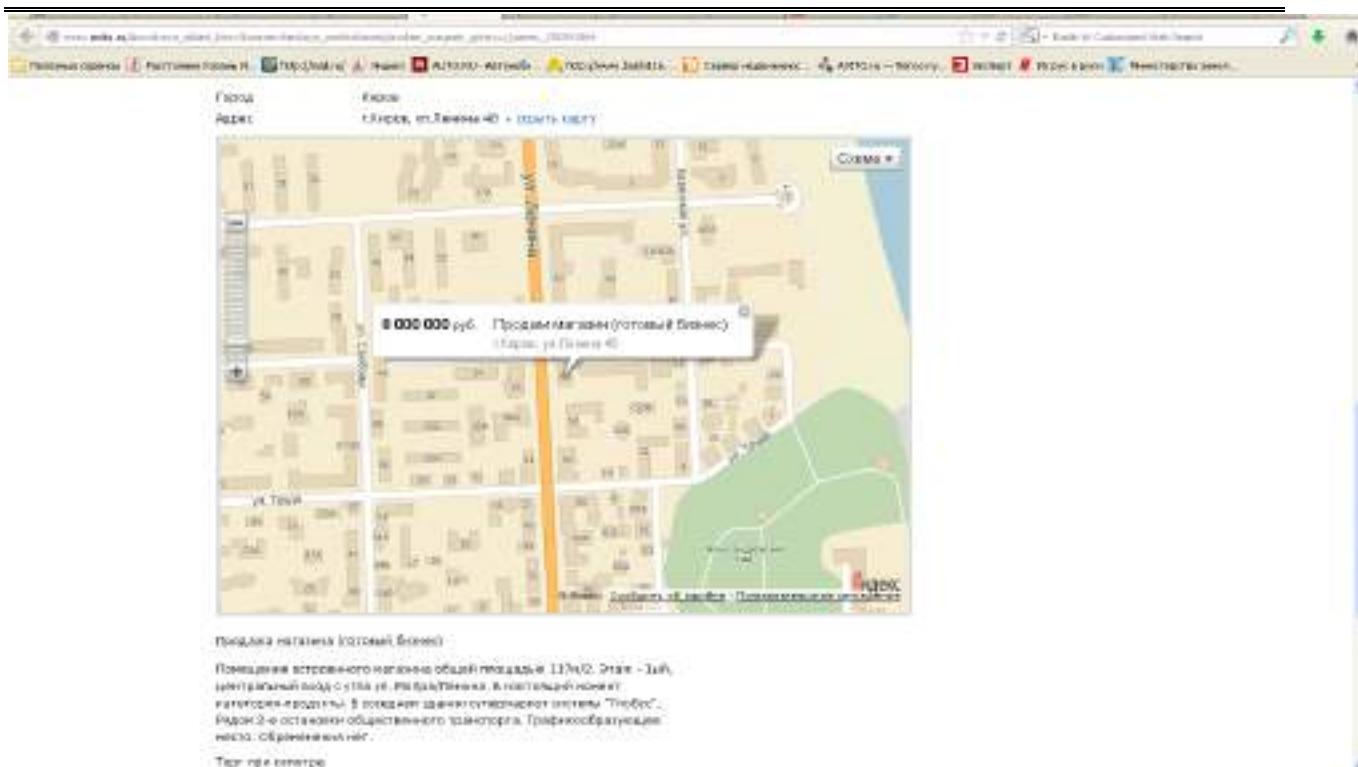
Отделочная площадь	Тип отопления	Водопровод	Канализация	Электроснабжение	Центральное горячее водоснабжение	Лифт, шт.		Газоснабжение	Мусоропровод	Телефон	Вентиляция
						Лифт, шт.	Грузовое отделение				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
228,8	от ТЭЦ	да	да	да	да	нет	нет	нет	нет	да	да

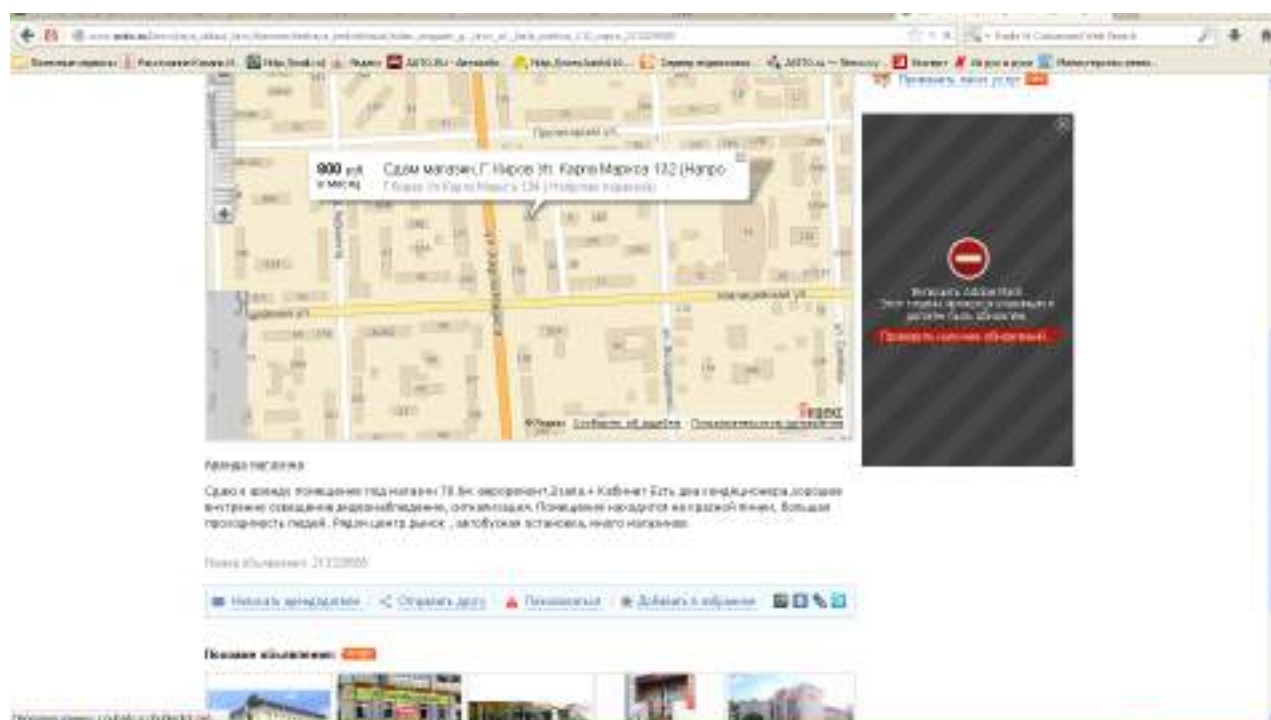
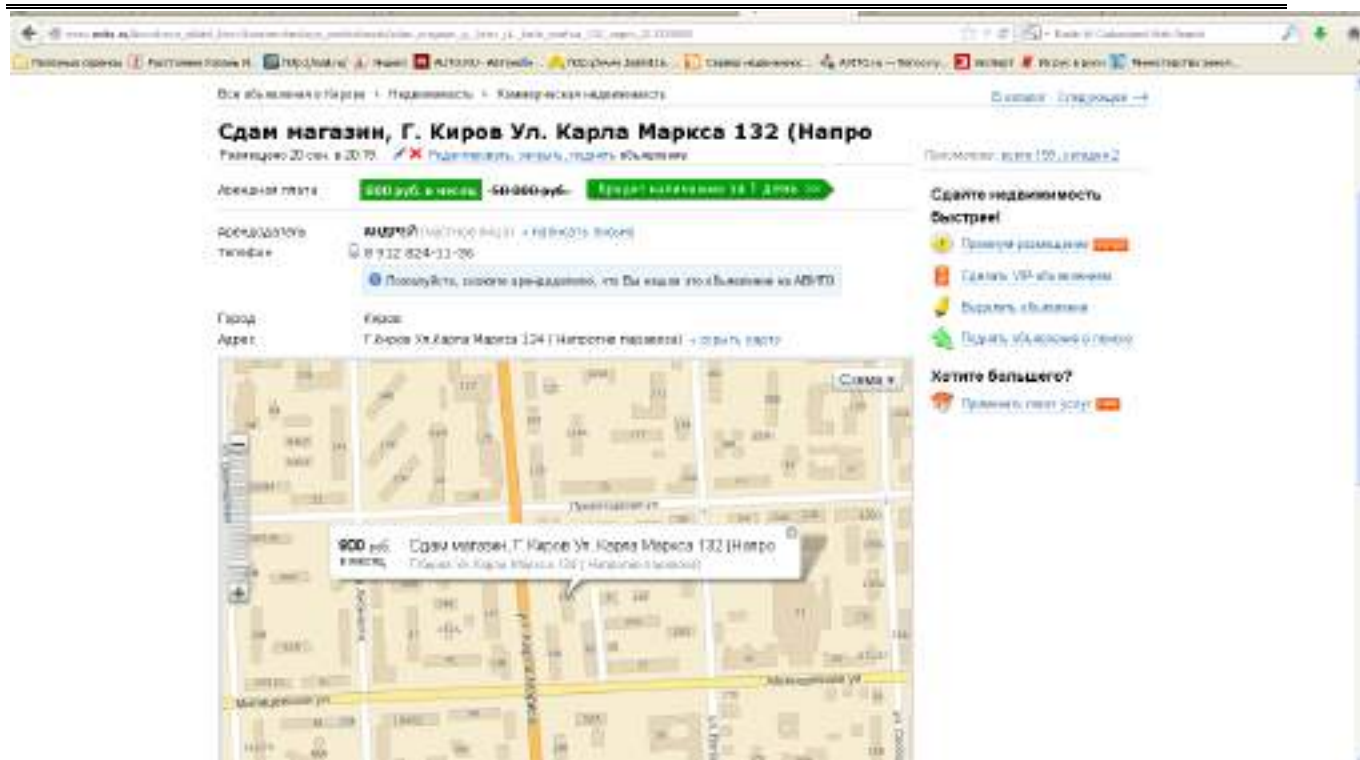
8. ОТМЕТКИ ОБ ОБСЛЕДОВАНИЯХ

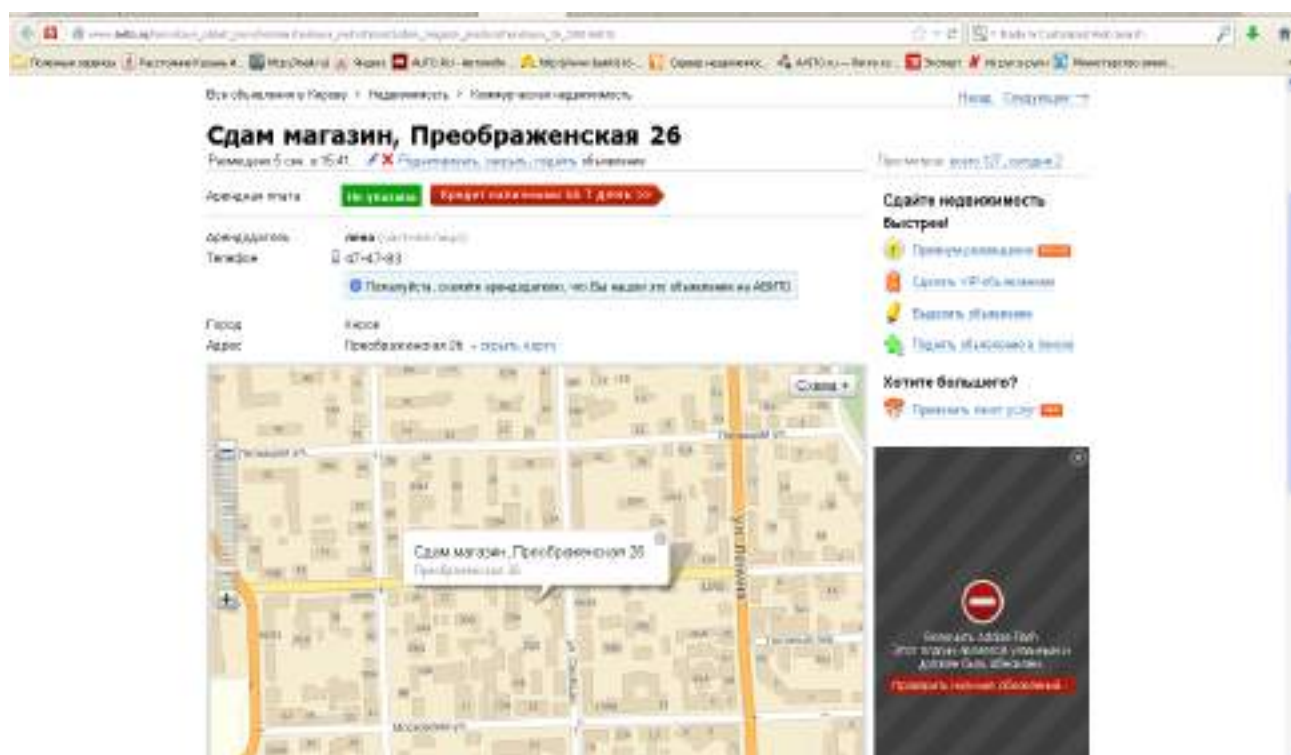
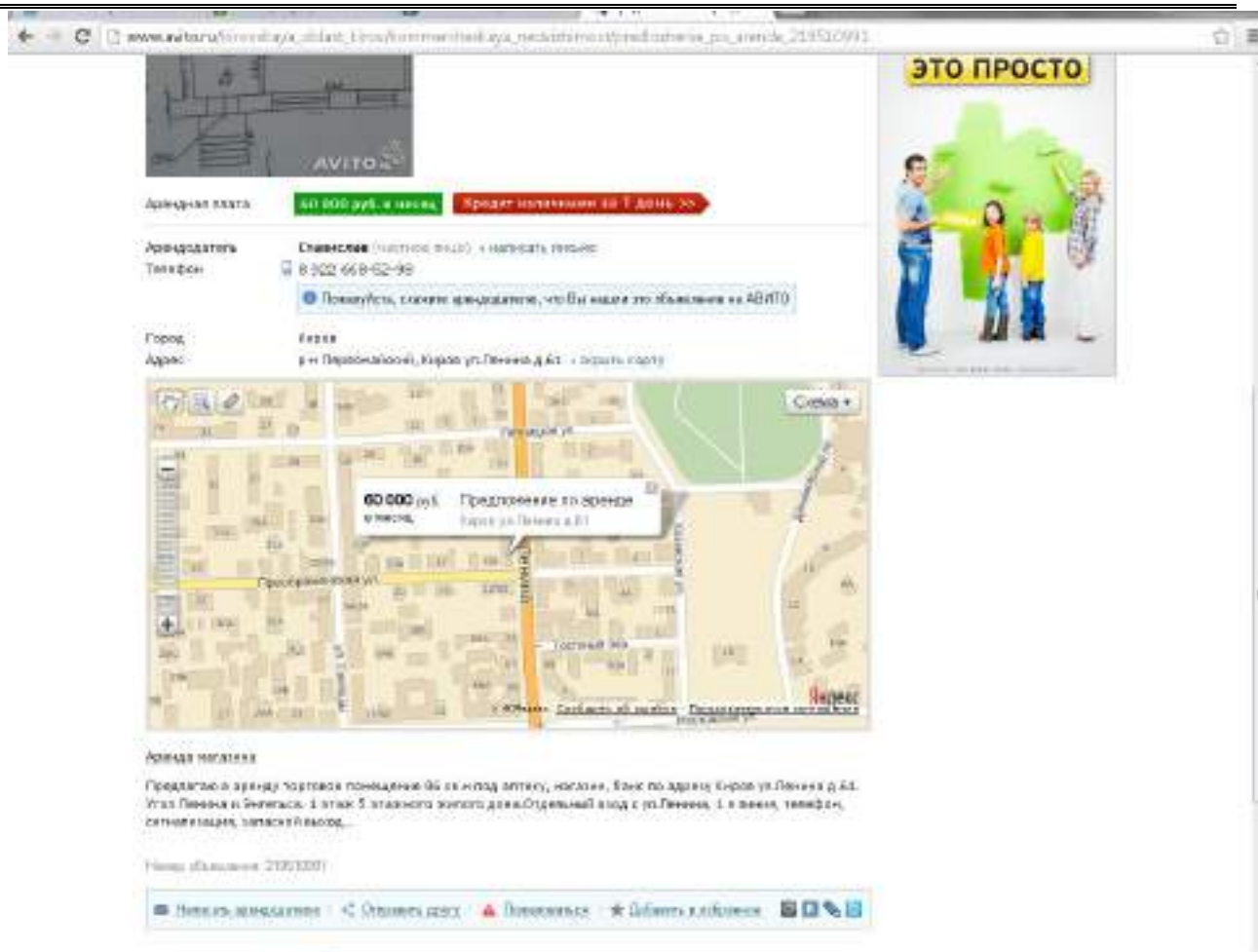
Дата обследования	Выполнил		Проверил	
	Фамилия И.О.	Подпись	Фамилия И.О.	Подпись

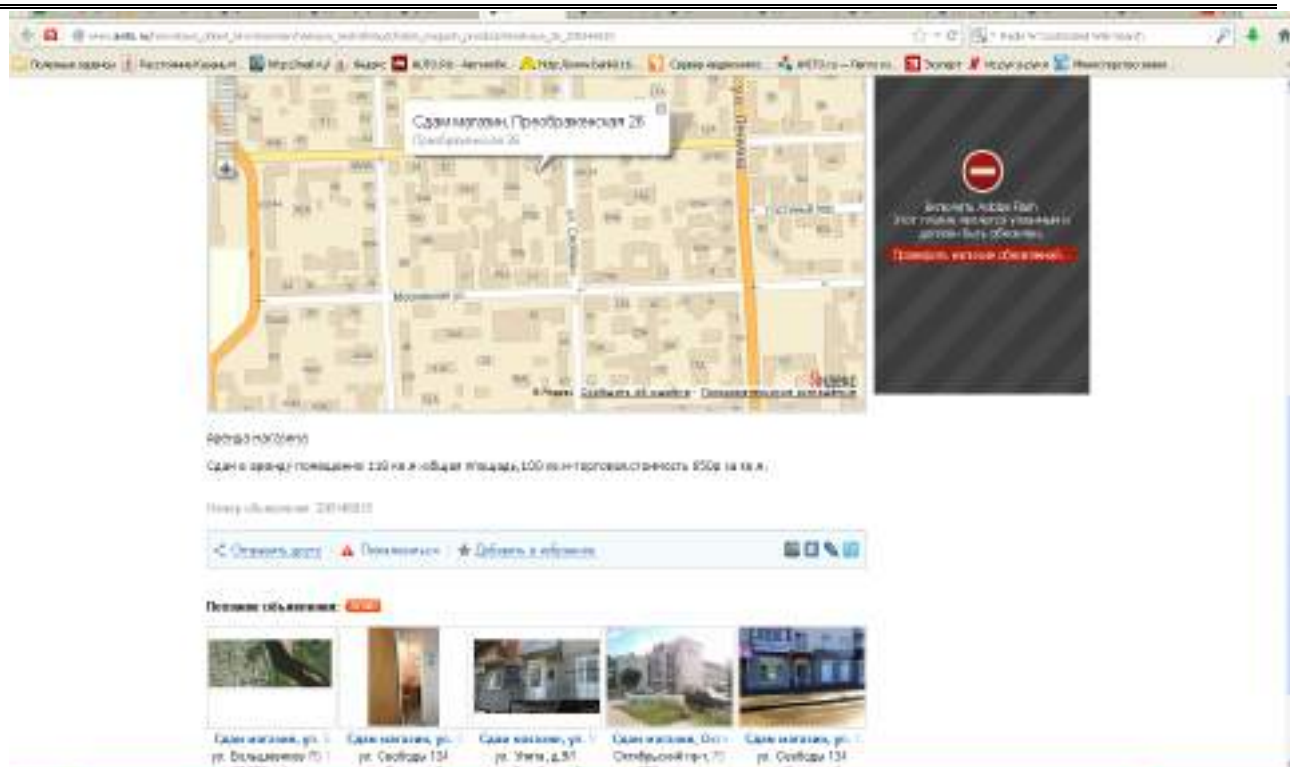
17.2. Прин-скрины предложений по объектам-аналогам.











3. Копии документов оценщиков.






**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
„РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ“**

СВИДЕТЕЛЬСТВО

о членстве в саморегулируемой организации оценщиков

Общероссийская общественная организация «Российское общество оценщиков» зарегистрирована Федеральной регистрационной службой в едином государственном реестре саморегулируемых организаций оценщиков 9 июля 2007 г. регистрационный № 0003.

Оценщик:

Мурзина Елена Витальевна
(фамилия, имя и отчество)

паспорт: серия 9205 № 953946, выдан 24.12.2006г.
УВД Московского района гор. Казани
(город, выдавший документ)

включен в реестр членов РОО:
« 08 » апреля 2011г., регистрационный № 007289

Оценщик имеет право осуществлять оценочную деятельность на всей территории Российской Федерации в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» №135-ФЗ от 29.07.1998г.

Срок действия настоящего свидетельства 3 года с даты выдачи.
Выдано « 09 » апреля 2011 года.

Президент

 С.А. Табакова

0010265 *



СТРАХОВОЙ ПОЛИС № 4244
к договору № 433-121121/12 / 0321R/776/00001/2 от «23» июля 2012 г.
ОБЯЗАТЕЛЬНОГО СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА

г. Москва

Настоящий Страховой Полис подтверждает факт того, что ответственность Застрахованного лица застрахована по договору страхования № 433-121121/12 / 0321R/776/00001/2 от «23» июля 2012 г. (далее – Договор страхования), заключенного между Состраховщиками и Страхователем на условиях, содержащихся в Договоре страхования.

СТРАХОВАТЕЛЬ:	Общероссийская общественная организация "Российское общество оценщиков" (далее – РОО) Адрес местонахождения: 107066, г. Москва, 1-й Басманный пер., д. 2а, стр. 1 тел/факс: (495) 662-74-25, (499) 267-87-18
СОСТРАХОВЩИКИ:	1. ОСаО «ИНГОССТРАХ» (далее – Состраховщик 1) 117997, г. Москва, ул. Патричная, д. 12, стр. 2, Лицензия ФССН С №0928 77 от 20.07.2010 г. эл. адрес: liability@ingos.ru, тел: (495) 956-77-77 2. ОАО «АльфаСтрахование» (далее – Состраховщик 2) 115162, г. Москва, ул. Шаболовка, д. 31, стр. Б, Лицензия ФССН С № 2239 77 от 13.12.2006 г. Тел: (495) 788-09-99, факс: (495) 785-08-88
ЗАСТРАХОВАННОЕ ЛИЦО:	Иванова Анна Леонидовна Паспортные данные: 9204 №606256 выдан ОМ "Дербянки" Советского района гор. Казани 29.08.2003
ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:	Объектом страхования по Договору являются имущественные интересы, связанные с риском ответственности Застрахованного лица по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договор на проведение оценки, и (или) иным третьим лицам.
СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:	По Договору страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением арбитражного суда или признанный Состраховщиком 1 факт причинения ущерба действиями (бездействиями) Застрахованного лица в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных РОО, членом которой являлось Застрахованное лицо на момент причинения ущерба.
ПЕРИОД СТРАХОВАНИЯ (СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ):	С «01» января 2013 года по «30» июня 2014 года, обе даты включительно, при условии оплаты страховой премии в порядке, предусмотренном Договором. Договор покрывает исключительные требования (имущественные претензии) о возмещении реального ущерба, причиненного в Период страхования, заявленные Застрахованному лицу в течение срока исковой давности (3 года), установленного законодательством Российской Федерации. При этом действия (бездействия) Застрахованного лица, приведшие к наступлению страхового случая, могут быть совершены Застрахованным лицом, или в течение, так и до Периода страхования.
ЛИМИТ ОТВЕТСТВЕННОСТИ СТРАХОВЩИКА:	Лимит ответственности Состраховщиков по Договору в отношении Застрахованного лица по всем страховым случаям устанавливается в размере Рублей 300 000 (Триста тысяч) .
ПРОЧЕЕ УСЛОВИЯ:	В соответствии с условиями Договора страхования.

СОСТРАХОВЩИК 1:
ОСаО «Ингосстрах»

От Состраховщика 1:

(Начальник Отдела страхования, финансовый и профессиональный риск
Араимельский С.Ю., на основании доверенности № 1105948-3/12 от 30.01.12 г.
На основании Доверенности № 3849/12 от 23 июля 2012г. от Состраховщика 2
ОАО «АльфаСтрахование»)



91