



ЗАО «Компания «СТАТУС» ИНН 7107521866 ОГРН 1107154006618
Юридический адрес: 300024, город Тула, улица Рязанская, д. 38, офис 402
Телефон: +7 (4872) 7-11-222, +7 (915) 78-78-222, Факс: +7 (4872) 71-08-80

ОТЧЕТ №МК-61/186-3

об оценке рыночной стоимости помещения закусочной общей площадью 299,6 кв.м., расположенного в здании по адресу: Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская, д. 101.

ЗАКАЗЧИК

Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ЗАО «Компания «СТАТУС»

Тула 2013 год

СОДЕРЖАНИЕ

| | |
|---|-----------|
| СОДЕРЖАНИЕ | 2 |
| ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ | 3 |
| ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ | 4 |
| 1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ..... | 4 |
| 1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ..... | 4 |
| 1.3. Сведения об ИСПОЛНИТЕЛЕ..... | 5 |
| 1.4. СВЕДЕНИЯ Об оценщиках Исполнителя..... | 5 |
| 1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ | 6 |
| 1.6. Сведения о собственнике объекта оценки | 6 |
| 1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТНЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА | 6 |
| 1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ | 6 |
| 1.9. Перечень использованных при проведении оценки Объекта данных..... | 7 |
| 1.10. ЗАЯВЛЕНИЕ Исполнителя..... | 8 |
| ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ | 9 |
| 2.1. Характеристика объекта оценки | 9 |
| 2.2. Описание местоположения объекта оценки | 11 |
| 2.3. описание локального местоположения объекта оценки | 12 |
| ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ | 14 |
| 3.1. Рынок недвижимости, его структура и объекты | 14 |
| 3.2. Анализ социально-экономического состояния Кировской области в январе - феврале 2013 года | 15 |
| 3.3. Обзор современного состояния рынка недвижимости различных типов в городе Кирове по состоянию на 1 квартал 2013 года (на основе различных источников) (частично имеется информация на апрель 2013 г.) | 18 |
| 3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ | 27 |
| ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ | 29 |
| 4.1. Выбор методов оценки..... | 29 |
| 4.2. РАСЧЕТ Рыночной СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ | 32 |
| 4.3. Расчет рыночной стоимости Объекта доходным подходом..... | 40 |
| 4.4. Согласование результатов определения рыночной стоимости объекта оценки..... | 51 |
| СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ | 55 |
| ГЛОСАРИЙ | 56 |
| ПРИЛОЖЕНИЕ | 58 |

ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ

На основании Муниципального Контракта №61/186 от «25» апреля 2013 г. ЗАО «Компания «СТАТУС» оказаны услуги по оценке рыночной стоимости помещения закусочной общей площадью 299,6 кв.м., расположенного в здании по адресу: Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская, д. 101.

и составлен в письменной форме настоящий Отчет об оценке Объекта недвижимости.

Полученные в ходе проведения оценки результаты позволяют сделать вывод о том, что на дату определения стоимости Объекта оценки (дату проведения оценки): 25.04.2013 г.

Результаты определения рыночной стоимости, полученные при применении различных подходов к оценке:

| подходы оценки | стоимость | весовой коэффициент | скорректированная стоимость |
|---|---------------|---------------------|-----------------------------|
| затратный подход | не применялся | 0,00 | не применялся |
| сравнительный подход | 4 378 055р. | 0,62 | 2 714 394р. |
| доходный подход | 5 457 221р. | 0,38 | 2 073 744р. |
| Итоговая стоимость с учетом НДС : | | | 4 788 138р. |
| Итоговая стоимость без учета НДС : | | | 4 057 744р. |

Генеральный директор ЗАО «Компания
«СТАТУС»

Козлов Борис Владимирович

Оценщик ЗАО «Компания «СТАТУС»

Козлова Мария Юрьевна

«07» мая 2013 г.



ГЛАВА 1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ

1.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Согласно п.16 раздела IV ФСО №1 Проведение оценки включает следующие этапы:

- а) Заключение договора на проведение оценки, включающего задание на оценку;
- б) Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки;
- в) Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов;
- г) Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки;
- д) Составление отчета об оценке.

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

В соответствии с Муниципальным Контрактом №61/186 от «25» апреля 2013 г. Исполнителем оказаны услуги по оценке Объекта.

Таблица 1. Задание на оценку

| Показатель | Значение |
|--|--|
| Объект оценки | Помещение закусочной общей площадью 299,6 кв.м., расположенное в здании по адресу: Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская, д. 101. |
| Имущественные права на объект оценки | Право собственности (на основании Выписки из реестра муниципальной собственности города Кирова). Субъектом права собственности на объект оценки является муниципальное образование город Киров. |
| Цель оценки | Определение рыночной стоимости Объекта оценки |
| Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения | Результаты оценки предполагается использовать для заключения договоров купли-продажи муниципального имущества в соответствии с положениями Федерального закона №159-ФЗ от 22.07.2008 г. «Об особенностях отчуждения недвижимого имущества, находящегося в государственной собственности субъектов Российской Федерации или в муниципальной собственности и арендуемого субъектами малого и среднего предпринимательства, и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» |
| Вид определяемой стоимости | В настоящем Отчете по условиям договора определяются рыночная стоимость оцениваемого Объекта. Согласно ст. 3 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998г. под рыночной стоимостью объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на дату оценки на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть когда: одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение; стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах; объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки; цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было; платеж за объект оценки выражен в денежной форме. |
| Дата определения стоимости Объекта (дата проведения оценки) | Датой определения стоимости объектов оценки является 25.04.2013 г., что совпадает с датой осмотра объекта. |
| Срок проведения оценки | Работы по проведению оценки Объекта проводились в период с 25.04.2013г. по 07.05.2013г. |

| Показатель | Значение |
|-------------------------|---|
| Дата составления отчета | Датой составления отчета является 07.05.2013 г. |

1.3. СВЕДЕНИЯ ОБ ИСПОЛНИТЕЛЕ

Реквизиты Исполнителя представлены в табл. «Сведения об Исполнителе».

Таблица 2. Сведения об Исполнителе

| Реквизиты | Значение |
|---|--|
| Полное наименование: | Закрытое акционерное общество "Компания "СТАТУС" |
| Место нахождения: | 300024, г. Тула, ул. Рязанская, д. 38, офис 402 |
| Почтовый адрес: | 300024, г. Тула, ул. Рязанская, д. 38, офис 402 |
| Телефон, факс: | (4872)71-08-80, 71-12-22, 8-915-78-78-222, 8-919-070-19-60 |
| Электронная почта: | jsc-status@mail.ru |
| Идентификационный номер налогоплательщика (ИНН) | 7107521866 |
| Банковские реквизиты: | р/с 40702810400640005647 в ОАО "Банк Москвы", г. Москва, к/с 30101810500000000219, БИК 044525219 |
| Страховой полис: | Полис добровольного страхования ответственности при осуществлении оценочной деятельности №ОН10-121301765/1 от 07 июня 2012 года, страховая сумма 50 000 000 (пятьдесят миллионов) рублей (срок действия полиса с 17.06.2012 г. по 16.06.2013 г.) |
| Сведения о трудовом договоре между Оценщиком и Специалистом | Трудовой договор с Козловой Марией Юрьевной №2 от 01 апреля 2010 года |
| ОГРН | 1107154006618 регистрирующий орган – Межрайонная инспекция Федеральной налоговой службы №10 по тульской области, дата регистрации – 18 марта 2010 года |

1.4. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКАХ ИСПОЛНИТЕЛЯ

В проведении оценки Объекта принимал участие специалист, работник Исполнителя (далее - «Оценщик») сведения о котором указаны в следующей таблице.

Таблица 3. Сведения об Оценщике Исполнителя

| Имя | Должность (специальность) | Перечень глав отчета, выполненных Оценщиком | Образование, иная информация |
|-----------------------|---------------------------|---|---|
| Козлова Мария Юрьевна | Оценщик | Глава 1-4 | <ul style="list-style-type: none"> ▪ Диплом Тульского Государственного Педагогического университета им. Л. Н. Толстого №ВСА 0254136 от 30.06.2004 г, квалификация «Учитель истории и обществознания», ▪ Диплом о профессиональной переподготовке Тульского Государственного Университета №ПП 932847 от 14.07.2006 г., квалификация «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)», ▪ Свидетельство о повышении квалификации, регистрационный номер ПК-705 от 04 мая 2009 года, ▪ Член саморегулируемой организации «Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков» (Место нахождения: 125315, Москва, ул. Ленинградский пр-т, д. 72, строение 4, 2-й подъезд, 4 этаж, оф. 2404). Включена в реестр оценщиков 04 мая 2007 г. За рег. №112, ▪ Полис обязательного страхования ответственности Оценщика - ОАО СК «Альянс» №ОК10-122003117-S2-C00-01R от 12 декабря 2012 года, страховая сумма 5 000 000 (пять миллионов) рублей. Срок действия полиса: с 12.01.2013 г. по 11.01.2014 г. ▪ Местонахождение Оценщика: г. Тула, ул. Рязанская, д. 38, офис 402, тел: 8-919-070-19-60 ▪ Стаж работы в оценочной деятельности – 6 лет |

1.5. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ

Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова

610000 г. Киров, ул. Воровского, д. 39

Тел/факс (8332) 37-43-52, 37-43-07

ИНН 4348010693 КПП 434501001

ОГРН 1034316546978 от 25.03.2003 г.

Р/с № 40 204 810 900 000 000 002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области г. Киров

1.6. СВЕДЕНИЯ О СОБСТВЕННИКЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки является собственностью Муниципального образования «Город Киров».

1.7. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТНЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА

Оценка проводится в соответствии с Федеральным законом № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (в ред. Федеральных законов [от 21.12.2001 N 178-ФЗ](#), [от 21.03.2002 N 31-ФЗ](#), [от 14.11.2002 N 143-ФЗ](#), [от 10.01.2003 N 15-ФЗ](#), [от 27.02.2003 N 29-ФЗ](#), [от 22.08.2004 N 122-ФЗ](#), [от 05.01.2006 N 7-ФЗ](#), [от 27.07.2006 N 157-ФЗ](#), [от 05.02.2007 N 13-ФЗ](#), [от 13.07.2007 N 129-ФЗ](#), [от 24.07.2007 N 220-ФЗ](#), [от 30.06.2008 N 108-ФЗ](#), [от 07.05.2009 N 91-ФЗ](#), [от 17.07.2009 N 145-ФЗ](#), [от 27.12.2009 N 343-ФЗ](#), [от 27.12.2009 N 374-ФЗ](#), [от 22.07.2010 N 167-ФЗ](#), [от 28.12.2010 N 431-ФЗ](#), [от 01.07.2011 N 169-ФЗ](#), [от 11.07.2011 N 200-ФЗ](#), [от 30.11.2011 N 346-ФЗ](#), [от 03.12.2011 N 383-ФЗ](#)), а также в соответствии со Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, №2 и №3), утвержденными Приказами Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254, №255, №256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки». Стандарты оценочной деятельности утверждены саморегулируемой организацией, членом которой является оценщик («СМАОс»).

Использование названных выше стандартов обосновывается обязательностью их применения Оценщиком в рамках оценочной деятельности.

При проведении оценки Объекта Оценщик должен использовать или обосновать отказ от использования следующих подходов к оценке:

- затратный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения Объекта, с учетом его износа);
- сравнительный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта оценки, основанных на сравнении Объекта с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними);
- доходный подход (совокупность методов оценки стоимости Объекта, основанных на определении ожидаемых доходов от Объекта).

1.8. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ

При проведении оценки Объекта Оценщик принял следующие допущения, а также установил следующие ограничения и пределы применения полученного результата оценки Объекта:

1. Настоящий Отчет не может быть использован иначе, чем в соответствии с целями и задачами проведения оценки Объекта.
2. При проведении оценки Объекта предполагалось отсутствие каких-либо скрытых факторов, прямо или косвенно влияющих на итоговую величину стоимости Объекта. Оценщику не вменяется в обязанность поиск таких факторов.
3. Оценщик, используя при проведении оценки Объекта документы и информацию, полученные от Заказчика, а также из иных источников, не удостоверяет фактов, изложенных в таких документах либо содержащихся в составе такой информации.
4. Использованные при проведении оценки Объекта данные принимаются за достоверные, при этом ответственность за соответствие действительности и формальную силу таких данных несут владельцы источников их получения.
5. Оценщику не вменяется в обязанность доказывание существующих в отношении Объекта прав.

Информация о правах на объект оценки предоставляется Заказчиком

6. юридическая экспертиза чистоты прав собственности не проводится. Собственность считается свободной от каких-либо претензий и исков третьих сторон

7. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу составленного отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.

8. Права на Объект предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательству Российской Федерации и иным нормативным актам, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

9. Объект предполагается свободным от прав третьих лиц, за исключением случаев, если настоящим Отчетом установлено иное.

10. Итоговая величина стоимости Объекта является действительной исключительно на дату определения стоимости Объекта (дату проведения оценки), при этом итоговая величина стоимости Объекта может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с Объектом, если с даты составления настоящего Отчета до даты совершения сделки с Объектом или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев.

11. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости объекта и не является гарантией того, что объект будет продан на свободном рынке по цене, равной стоимости объекта, указанной в данном Отчете.

12. Сведения, выводы и заключения, содержащиеся в настоящем Отчете, касающиеся методов и способов проведения оценки, а также итоговой величины стоимости объекта оценки, относятся к профессиональному мнению Специалистов, основанному на их специальных знаниях в области оценочной деятельности и соответствующей подготовке.

13. В расчетных таблицах и формулах, представленных в настоящем Отчете приведены округленные значения показателей. Итоговые значения получены также при использовании округленных показателей.

14. В настоящее время имеется обременение права – договор аренды. Однако результаты оценки предполагается использовать для продажи объекта в соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ от 22.07.2008 года, поэтому оценка производится без учета обременения, поскольку при заключении сделки с оцениваемым объектом обременение будет аннулировано.

15. Заказчиком никаких сведений о земельном участке, на котором расположено здание, частью которого является оцениваемый объект. Согласно ст. 35 Земельного Кодекса РФ, к новому собственнику объекта недвижимости переходит то право на земельный участок, на основании которого земельный участок принадлежал прежнему собственнику недвижимости. Если это было право собственности, оно переходит к приобретателю недвижимости, если право аренды, то соответственно, новый собственник приобретает право пользования земельным участком, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка. Поскольку в нашем случае оцениваемый объект является встроенным помещением, то есть занимает только часть здания, расположенного на земельном участке, новому собственнику передается и часть соответствующих прав на земельный участок, приходящийся на оцениваемый объект, пропорционально занимаемой им площади в общей площади здания. Таким образом, стоимость прав на соответствующую часть земельного участка, пропорциональную занимаемой оцениваемым объектом площади в общей площади здания, автоматически учитывается в стоимости оцениваемого объекта, определенной в рамках подходов к оценке, применяемых в настоящем отчете.

1.9. ПЕРЕЧЕНЬ ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА ДАННЫХ

При проведении оценки Объекта Оценщик использовал полученные от Заказчика документы, приведенные в табл. «Опись полученных от Заказчика документов», представленные в Приложении к настоящему отчету.

Таблица 4. Опись полученных от Заказчика документов

| Наименование, вид документа | | Реквизиты документа | |
|-----------------------------|----------------------------------|---------------------|--------------------------|
| 1. | Выписка из реестра муниципальной | Копия | №6-2948 от 20.12.2012 г. |

| Наименование, вид документа | | Реквизиты документа | |
|-----------------------------|-----------------------------|---------------------|---|
| | собственности города Кирова | | |
| 2. | Технический паспорт | Копия | Инв. №2095, составлен по состоянию на 01.06.2005 г. |

Примечание: Технический паспорт на объект оценки предоставлен Заказчиком не полностью, а лишь часть страниц. Оценщик был вынужден руководствоваться только имеющейся информацией, а также той, что получена в ходе визуального осмотра.

1.10. ЗАЯВЛЕНИЕ ИСПОЛНИТЕЛЯ

Составивший настоящий Отчет Оценщик гарантирует, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Содержащиеся в настоящем Отчете расчеты, выводы, заключения и мнения принадлежат Специалистам и действительны с учетом оговоренных допущений, ограничений и пределов применения полученного результата проведения оценки Объекта.
2. Оценка Объекта проводилась Оценщиком при соблюдении требований к независимости оценщика, предусмотренного законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности.
3. Приведенные в настоящем Отчете данные, на основе которых проводилась оценка Объекта, были собраны Оценщиком и обработаны добросовестно и основательно, в связи с чем обеспечивают достоверность настоящего Отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения.
4. Исполнитель имеет в своем штате специалистов, которые имеют документы об образовании, подтверждающие получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности в соответствии с согласованными с уполномоченным Правительством Российской Федерации органом по контролю за осуществлением оценочной деятельности профессиональными образовательными программами высшего профессионального образования, дополнительного профессионального образования или программами профессиональной переподготовки работников.
5. Настоящий отчет был подготовлен в соответствии со стандартами оценки СМАОс, членом которой является специалист, выполнивший отчет.

ГЛАВА 2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. ХАРАКТЕРИСТИКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Характеристики Объекта оценки представлены в Таблице 5 и определены на основе визуального осмотра Объекта оценки и документов, предоставленных Заказчиком (таблица 4).

Таблица 5. Описание характеристик оцениваемого объекта

| | |
|--|--|
| Адрес (идентификация объекта) | |
| Страна | Россия |
| Адрес | Кировская область, город Киров, Ленинский район, ул. Комсомольская, 101 |
| Общая характеристика здания | |
| Текущее использование помещения | торговое помещение |
| Функциональное назначение в соответствии с НЭИ | торгово-офисное |
| Тип объекта | встроенное нежилое помещение |
| Год постройки здания, в котором расположен объект оценки | 1959 |
| Количество этажей в здании | 3 этажа и подвал |
| Этаж, на котором расположено оцениваемое помещение | 1 этаж и подвал |
| Общая площадь оцениваемого объекта, кв.м. | 299,60 |
| Материал фундаментов здания | нет данных |
| Материал наружных ограждений (стен) | кирпичные оштукатуренные: состояние удовлетворительное, имеются незначительные трещины, сколы штукатурки |
| Материал перекрытий | нет данных |
| Материал крыши | железная: состояние удовлетворительное |
| Средняя высота потолков, м. | более 3-х м. |
| Охранное свидетельство | Отсутствует |
| Инженерное оборудование | |
| Водоснабжение | присутствует |
| Канализация | присутствует |
| Электроснабжение | присутствует |
| Теплоснабжение | присутствует |
| Вентиляция | нет данных |
| Охрана | нет данных |
| Телекоммуникации | |
| Телефон | нет данных |
| Описание внутренней отделки оцениваемого помещения | |
| Напольное покрытие | линолеум, плитка: стертости в ходовых местах, местами разрывы линолеума (в подсобных помещениях), трещины в плитке. Пол в подвале полностью затоплен |
| Настенное покрытие | окраска, обои, плитка: выгорание обоев и локальные нарушения целостности, местами отпадение краски от стен, также выгорание верхнего окрасочного слоя. В подвале из-за затопления грибок по стенам, сырость, плесень |
| Потолочное покрытие | штукатурка, окраска: массовые следы протечек в подсобных помещениях. Закопчение, загрязнение. В подвале из-за затопления грибок, сырость, плесень |
| Состояние несменяемых конструкций объекта | Искривлений конструкций при внешнем визуальном осмотре не наблюдается. |
| Состояние внутренних конструктивных элементов | Полы и потолки ровные, горизонтальные, |

| | |
|---|--|
| | видимых повреждений нет |
| Выводы по состоянию внутренней отделки: | Для нормальной эксплуатации объекта в его помещениях необходимо проведение ремонта |
| Балансовая стоимость, руб. | нет данных |
| Остаточная стоимость, руб. | нет данных |

Объект оценки представляет собой нежилое помещение в здании, расположенном в пределах Ленинского района г. Кирова. Интенсивность движения, как транспортных, так и пассажирских потоков – высокая. Плотность застройки высокая. Окружение объектов оценки характеризуется застройкой жилыми домами, социальными, торговыми, административными объектами. Местоположение объекта оценки характеризуется хорошей транспортной доступностью. Территория благоустроена. Парковка автотранспорта на прилегающей территории. Анализ местоположения не выявил отрицательных моментов, снижающих потребительскую ценность объекта.

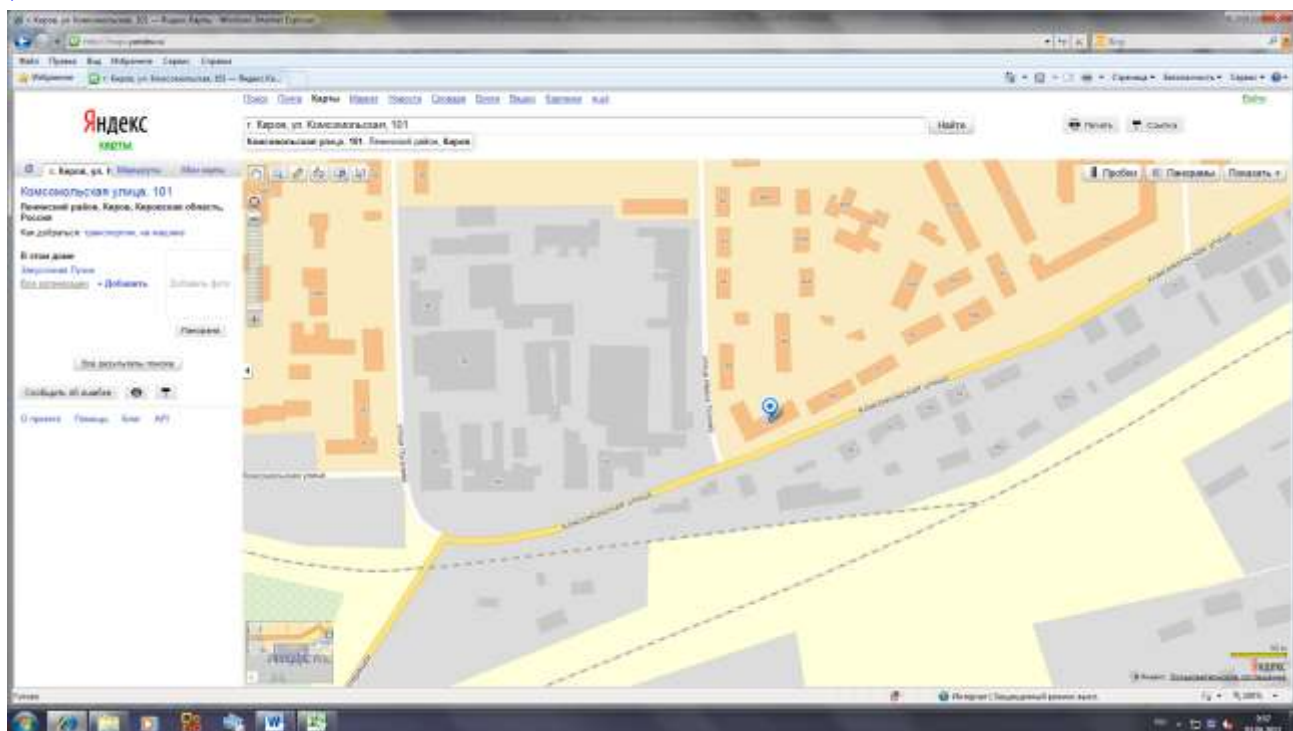


Рис. 1. Местоположение Объекта оценки на карте города Киров¹

Сведения об обременениях: В настоящее время имеется обременение права – договор аренды. Однако результаты оценки предполагается использовать для продажи объекта в соответствии с Федеральным законом №159-ФЗ от 22.07.2008 года, поэтому оценка производится без учета обременения, поскольку при заключении сделки с оцениваемым объектом обременение будет аннулировано.

Сведения о земельном участке: Заказчиком никаких сведений о земельном участке, на котором расположено здание, частью которого является оцениваемый объект. Согласно ст. 35 Земельного Кодекса РФ, к новому собственнику объекта недвижимости переходит то право на земельный участок, на основании которого земельный участок принадлежал прежнему собственнику недвижимости. Если это было право собственности, оно переходит к приобретателю недвижимости, если право аренды, то соответственно, новый собственник приобретает право пользования земельным участком, на праве аренды независимо от того, оформлен ли в установленном порядке договор аренды между покупателем недвижимости и собственником земельного участка. Поскольку в нашем случае оцениваемый объект является встроенным помещением, то есть занимает только часть здания, расположенного на земельном участке,

¹ <http://maps.yandex.ru>

новому собственнику передается и часть соответствующих прав на земельный участок, приходящийся на оцениваемый объект, пропорционально занимаемой им площади в общей площади здания. Таким образом, стоимость прав на соответствующую часть земельного участка, пропорциональную занимаемой оцениваемым объектом площади в общей площади здания, автоматически учитывается в стоимости оцениваемого объекта, определенной в рамках подходов к оценке, применяемых в настоящем отчете.

Сведения об износе и устаревании:

Объекты, подобные оцениваемому, востребованы рынком (помещения на 1-х этажах, в цоколях и подвалах домов) и продаются в настоящее время в большом количестве. Многоэтажные дома по различным технологиям также продолжают возводиться в настоящее время. Таким образом, объект соответствует объемно-планировочным решениям, широко применяемым в настоящее время, весь необходимый для нормальной эксплуатации объекта набор коммуникаций имеется. Повышенных затрат, связанных с эксплуатацией оцениваемого объекта (по сравнению с аналогичными помещениями), оценщиками не выявлено. При осмотре объекта оценки, анализе рынка недвижимости города Кирова, не было выявлено никаких внешних (Каких-либо законодательных ограничений, связанных с оцениваемым объектом и возможными видами его эксплуатации не выявлено. Общее состояние экономики в РФ в целом и в Кировской области в частности характеризуется позитивными изменениями) и внутренних (связанных с конструктивными особенностями строительства здания, в котором расположен объект оценки) факторов ускоренного износа. Таким образом, можно сделать вывод о том, что износ объекта оценки соответствует нормативному, устареваний объекта не выявлено.

2.2. ОПИСАНИЕ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Географическое положение

Киров расположен в долине реки [Вятки](#), в среднем её течении, на северо-востоке [Европейской части России](#), на [Русской равнине](#), в зоне [таёжных лесов](#), в поясе полесий и ополей.

Входит в территориальную группу регионов [Приволжья](#) — [Приволжский федеральный округ](#). Расстояние до ближайших крупных городов: [Казани](#) — 409 км, [Перми](#) — 471 км, [Нижнего Новгорода](#) — 563 км, [Уфы](#) — 734 км, [Самары](#) — 770 км.

Административно-территориальное деление

МО 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.

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.

Население

По оценке КировСтата на 1 января 2012 г. в городском округе «Киров» проживает 502 597 человек, в том числе городское население составляет 478 012 человек, а сельское — 24 585.

По данным администрации, в половом соотношении преобладает женское население: 56 %. В национальном составе преобладают [русские](#), составляющие 95,5 % населения (по данным

переписи 2002). Трудоспособное население составляет 310,6 тысяч человек (63 % от всего населения), 23,2 тысячи заняты в труде в более старшем возрасте. Всего в экономике занято 237,9 тысяч человек (79 % от трудовых ресурсов города).

Природно-климатические условия

Территория Кирова относится к континентальному климату умеренного пояса, с преобладанием воздушных масс континентального климата умеренных широт. Из-за близости к Северному Ледовитому океану и отсутствия барьеров для проникновения полярных воздушных масс возможны вторжения холодного воздуха, порождающие сильные морозы зимой и заморозки, резкие похолодания — летом. Из-за большого количества промышленных предприятий и жилых строений температура в городе в среднем на 1—3 °С выше окрестностей.

Природные ресурсы

Основной водной артерией города является река Вятка. Она разделяет город на основную и заречную части в промежутке от южной границы Нововятского района до Филейской горы, далее она служит северо-восточной и северной границей муниципального образования. В Кирове Вятка течёт в юго-восточном, затем в западном направлении.

Наиболее крупными притоками Вятки, протекающими в Кирове, являются реки Быстрица, Чахловица, Хлыновка. Быстрица образует западную границу муниципального образования, Чахловица делит городской округ на западную и восточную половины. Хлыновка протекает в городской черте Кирова, пересекает с юга на север Нововятский, Ленинский, Первомайский районы города.

Территория Кирова входит в Камско-Печёрско-Западноуральскую подпровинцию Уральско-Западносибирской провинции Европейской таёжной хвойнолесной области. Срединная часть Кировской области, включая территорию Кирова, расположена в подзоне южной тайги.

Пихтово-еловые и сосновые леса, ранее распространённые на территории современного города, ныне сильно сократились из-за хозяйственной деятельности. Значительная часть территории занята сельхозугодьями.

На территории города расположены особо охраняемые природные территории: Ботанический сад, Заречный парк и Дендропарк. Так же в число особо охраняемых природных территорий входит вся зелёная зона Кирова.

2.3. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Ленинский район города Кирова образован Указом Президиума Верховного Совета РСФСР от 28 мая 1962 года.

Ленинский район – самый большой район по численности населения, в нем проживает свыше 212 тыс. чел., в т.ч. в сельских населенных пунктах – около 5 тыс. чел. Его площадь составляет 162,5 кв. км., в том числе в черте города 54,0 кв.км. В состав Ленинского района входят 56 сельских населенных пунктов, микрорайоны Лянгасово и Аэропорт. В районе 383 улицы, более 4 тысяч жилых домов, 7 тыс. предприятий различной формы собственности.

На территории района находятся предприятия, продукция которых хорошо известна в Кировской области и за ее пределами: ОАО «Кировский завод «Маяк», ЗАО «Кировский молочный комбинат», ОАО «Кировский маргариновый завод», ОАО «Веста», ОАО «Весна», ОАО «Вятич» и др.

Топливо-энергетический комплекс представляют Филиал «Кировэнерго» ОАО МРСК Центра и Приволжья, ОАО «Кировоблгаз», ЗАО «Вяткаторф», ТЭЦ-5, ОАО «Кировкоммунэнерго», МУП «Кировсвет», МУП «Горэлектросеть».

Лидерами строительной индустрии являются ОАО «Кировспецмонтаж», ООО Фирма «Маяковская», КТФ «Мостоотряд № 46», ОАО «Фирма Гражданстрой», ОАО «Электромонтаж-Киров», ООО Фирма «Русич», ООО «Вяткаинвестстрой». Благодаря труду строителей каждый год в районе появляются новые здания жилых домов и других объектов, радующие горожан своими интересными архитектурными решениями и находками.

Ленинский район – крупнейший транспортный узел города. Ленинский район можно смело назвать «воротами» города Кирова, здесь расположены железнодорожный и автовокзалы, аэропорт. По территории района проходит транссибирская железнодорожная магистраль. Через станцию Киров проходит самый протяженный в мире путь следования железнодорожным пассажирским сообщением: «Москва – Владивосток».

Ленинский район города Кирова имеет большой образовательный, научный, культурный и медицинский потенциал.

В районе занимаются образовательной деятельностью 7 высших учебных заведений, флагманом среди которых выступает Вятская государственная сельскохозяйственная академия, 8 колледжей, 4 профессиональных училища, 20 общеобразовательных школ. Ведущие позиции по соответствующим направлениям научных разработок прикладного характера занимают научно-исследовательские институты: ГУ Зональный НИИ сельского хозяйства Северо-Востока им. Н.В. Рудницкого, ФГУП «Научно-исследовательский институт средств вычислительной техники», ФГУ «Кировский НИИ гематологии и переливания крови Росмедтехнологии», ОАО «Научно-исследовательский и проектный институт биотехнологической индустрии», ОАО Кировводпроект», ОАО «Кировпроект», ФГУ «48 Центральный научно-исследовательский институт Министерства Обороны РФ». В интересах кировчан плодотворно работают учреждения культуры: цирк, диорама, 6 дворцов и домов культуры, 5 кинотеатров, 10 библиотек.

На территории района расположены областная клиническая больница, госпиталь для ветеранов войн, онкологический и противотуберкулезный диспансеры, 5 городских больниц, станция скорой медицинской помощи, областная и городская стоматологические поликлиники.

В Ленинском районе находятся десятки предприятий и фирм, осуществляющих торговое обслуживание населения. Наиболее крупными из них являются ЗАО «Вятка-ЦУМ», торговые центры «Глобус» (Воровского 135), «Росинка», «Европейский», «Фестиваль», «Атлант», «Вавилон», юго-западный рынок.

<http://www.admkirov.ru/administration/districts/leninsky/info/>

ГЛАВА 3. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ, А ТАКЖЕ АНАЛИЗ ДРУГИХ ВНЕШНИХ ФАКТОРОВ, НЕ ОТНОСЯЩИХСЯ НЕПОСРЕДСТВЕННО К ОБЪЕКТУ ОЦЕНКИ, НО ВЛИЯЮЩИХ НА ЕГО СТОИМОСТЬ.

3.1. РЫНОК НЕДВИЖИМОСТИ, ЕГО СТРУКТУРА И ОБЪЕКТЫ

Рынок недвижимости – сектор национальной рыночной экономики, представляющий собой совокупность объектов недвижимости, экономических субъектов, оперирующих на рынке, процессов функционирования рынка, т.е. процессов производства (создания), потребления (использования) и обмена объектов недвижимости и управления рынком, и механизмов, обеспечивающих функционирование рынка (инфраструктуры и правовой среды рынка).

В соответствии с приведенным определением, структура рынка включает:

- объекты недвижимости
- субъекты рынка
- процессы функционирования рынка
- механизмы (инфраструктуру) рынка.

Для целей анализа рынка и управления его созданием и развитием объекты недвижимости необходимо структурировать, т.е. выделять те или иные однородные группы. В законодательных, нормативных, методических актах и документах применяется классификация объектов по различным основаниям: по физическому статусу, назначению, качеству, местоположению, размерам, видам собственности (принадлежности на праве собственности), юридическому статусу (принадлежности на праве пользования).

По физическому статусу выделяют:

- земельные участки;
- жилье (жилые здания и помещения);
- нежилые здания и помещения, строения, сооружения;

Более детальная классификация фонда объектов недвижимости по назначению содержит следующий перечень видов и подвидов объектов:

1. земельные участки

В соответствии с ЗК РФ земли в Российской Федерации по целевому назначению подразделяются на следующие категории:

1. земли сельскохозяйственного назначения;
2. земли населенных пунктов;
3. земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
4. земли особо охраняемых территорий и объектов;
5. земли лесного фонда;
6. земли водного фонда;
7. земли запаса.

Земельные участки в городах, поселках, других населенных пунктах в пределах их черты (земли поселений) в соответствии с градостроительными регламентами делятся на следующие территориальные зоны:

- жилая;
- общественно-деловая;
- производственная;
- инженерных и транспортных инфраструктур;
- рекреационная;
- сельскохозяйственного использования;
- специального назначения;
- военных объектов;
- иные территориальные зоны.

2. жилье (жилые здания и помещения):

- многоквартирные жилые дома, квартиры в них и др. помещения для постоянного проживания (в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.);
- индивидуальные и двух - четырех семейные малоэтажные жилые дома (старая застройка и дома традиционного типа - домовладения и нового типа – коттеджи, таунхаусы);

3. коммерческая недвижимость:

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

4. промышленная недвижимость:

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

5. недвижимость социально-культурного назначения:

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

3.2. АНАЛИЗ СОЦИАЛЬНО-ЭКОНОМИЧЕСКОГО СОСТОЯНИЯ КИРОВСКОЙ ОБЛАСТИ В ЯНВАРЕ - ФЕВРАЛЕ 2013 ГОДА

Итоги социально-экономического развития Кировской области в январе-феврале 2013 года в целом соответствуют текущей ситуации в российской экономике: наблюдался рост оборота розничной торговли и обрабатывающих производств.

За январь-февраль 2013 года в бюджетную систему привлечено 3987,9 млн. рублей, что на 6,1% или на 257 млн. рублей меньше аналогичного периода 2012 года. Отрицательная динамика доходов обусловлена возвратами переплаты по налогу на прибыль и досрочными перечислениями акцизов на алкогольную продукцию в декабре прошлого года, по которым срок уплаты приходился на январь 2013 года.

В федеральный бюджет за январь-февраль 2013 года поступило 1358,6 млн. рублей, прирост к январю-февралю 2012 года составил 5,9% за счет уплаты отдельными налогоплательщиками всей квартальной суммы по НДС. В бюджет Кировской области за январь-февраль поступило 2629,3 млн. рублей, к аналогичному периоду прошлого года поступления снижены на 11,3% или на 333 млн. рублей.

Промышленное производство

По итогам января-февраля 2013 года индекс **промышленного производства** в области по отношению к соответствующему периоду 2012 года составил 99,9%. Февраль по отношению к январю текущего года характеризовался ростом производства на 1%. Отгружено промышленной продукции, выполнено работ и услуг собственными силами на сумму 25,2 млрд. рублей, что в текущих ценах на 3,9% больше, чем в январе-феврале 2012 года.

Строительство

Объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», за январь-февраль 2013 года вырос в фактических ценах на 5,9% по сравнению с соответствующим периодом 2012 года и составил 3397,8 млн. рублей, индекс физического объема – 95,1%.

В январе-феврале 2013 года введено в эксплуатацию 30,9 тыс. кв. м общей площади жилья, что ниже уровня аналогичного периода прошлого года на 10,7%, в том числе ИЖС – 13,1 тыс. кв.

метров, что составляет 80,7% к периоду прошлого года. Всего построено 120 зданий жилого назначения.

Сельское хозяйство

Оборот организаций по виду деятельности «Сельское хозяйство, охота и предоставление услуг в этих областях» в январе-феврале 2013 года составил 2 312,7 млн. рублей, или 103,2% в текущих ценах к соответствующему периоду прошлого года.

Потребительский рынок

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2013 года составил 21540,3 млн. рублей, что в сопоставимых ценах на 5% выше уровня января-февраля 2012 года. Доля продовольственных товаров составила 48,7%, доля непродовольственных товаров – 51,3%.

Оборот розничной торговли в январе-феврале 2013 года на 96,2% сформирован торгующими организациями и индивидуальными предпринимателями, реализующими товары вне розничных рынков и ярмарок, доля продажи товаров на розничных рынках и ярмарках составила 3,8% (за январь-февраль 2012 года соответственно 96% и 4%).

Внешняя торговля (оборот), в том числе экспорт и импорт (ежеквартальная информация)

Внешнеторговая деятельность области в январе-декабре 2012 года характеризуется увеличением объема внешнеторгового оборота по сравнению с январем-декабром 2011 года, что обусловлено увеличением импортных поставок из стран дальнего зарубежья и стран СНГ.

По оперативным данным статистики Нижегородской таможни внешнеторговый оборот Кировской области в январе-декабре 2012 года (без учета торговли с Белоруссией и Казахстаном) составил 1293,88 млн. долл. США и увеличился по сравнению с январем-декабром 2011 года в стоимостном выражении на 2,2%, в том числе со странами дальнего зарубежья – 1183,18 млн. долл. США (увеличение на 2,28%), со странами СНГ – 110,7 долл. США (увеличение на 1,42%).

Сальдо внешнеторгового баланса положительное и составляет 680,48 млн. долл. США. В общем объеме внешнеторгового оборота на долю стран дальнего зарубежья приходилось 91,4%, стран СНГ – 8,6%.

Экспорт в январе-декабре 2012 года в стоимостном выражении сложился в объеме 987,18 млн. дол. США и составил 96,76% к соответствующему периоду 2011 года, в том числе со странами дальнего зарубежья – 900,77 млн. долл. США (97,07%), со странами СНГ – 86,41 млн. долл. США (93,6%).

В товарной структуре экспорта преобладала продукция химической промышленности, вывозились металлы и изделия из них, кожевенное сырье, обувь и ее части. В тоже время снизился объем экспорта древесины и изделий из нее, продукции машиностроения, мебели, продовольственных товаров.

Импорт Кировской области в январе-декабре 2012 года составил 306,7 млн. долл. США (124,82% к соответствующему периоду 2011 года), в том числе из стран дальнего зарубежья – 282,41 млн. долл. США (123,39%), из стран СНГ – 24,29 млн. долл. США (144,36%).

Импорт товаров в большей степени представлен продукцией машиностроительной промышленности, увеличились закупки продукции нефтехимического комплекса, изделий из металлов, изделий из древесины, текстиля, минеральных продуктов, ввозились продовольственные товары.

Инвестиции (ежеквартальная информация)

За период январь – декабрь 2012 года по полному кругу предприятий вложено 50 115,2 млн. рублей инвестиций в основной капитал, что на 16,2% превышает аналогичный период прошлого года.

Данный рост обеспечен за счет обрабатывающего производства - индекс физического объема составил 149,6% (доля 28,8%), в том числе химическое производство – 238,8% (8,8%), металлургическое производство и производство готовых металлических изделий - 355,4% (2,8%), производство резиновых и пластмассовых изделий – 194,1% (5,1%), производство транспортных средств и оборудования – 129% (0,9%), производство прочих неметаллических минеральных продуктов - 132,7% (0,7%). Однако в данном разделе имеются виды экономической деятельности, по которым наблюдается отрицательная динамика: производство пищевых продуктов, включая

напитки, и табака – 79,6% (3,9%), обработка древесины и производство изделий из дерева - 72,3% (2,3%), производство электрооборудования, электронного и оптического оборудования - 80,8% (0,7%).

Положительная динамика роста инвестиций наблюдается в разделе сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство – 117% (11,6%), операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг – 113,7% (9,4%), в образовании - 181,3% (4,1%), финансовая деятельность – 157,6% (1,8%), производство и распределение электроэнергии, газа и воды – 107,8% (17,1%), гостиницы и рестораны – 116,1% (0,6%).

Отрицательная динамика наблюдается в транспорте и связи – 98,9%, в оптовой и розничной торговле, ремонте автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования – 89,6%, в госуправлении и обеспечении военной безопасности, в социальном страховании – 87,5%, в предоставлении прочих коммунальных, социальных и персональных услуг – 87,2%, в здравоохранении - 86%, в строительстве – 76,8%.

Цены

Индекс потребительских цен на товары и услуги в феврале 2013 года по сравнению с декабрем 2012 года составил 101,9%.

В феврале 2013 года по сравнению с декабрем 2012 года значительно дороже всего подорожали: овощи – на 24,6% (в том числе огурцы - на 58,3%, лук репчатый – на 28,9%), мука – на 8,7%, хлеб и хлебобулочные изделия – на 6,2%. В январе 2013 года по сравнению с декабрем 2012 года подешевело мясо птицы на 5,6%.

Индекс потребительских цен на услуги в феврале 2013 года по сравнению с декабрем 2012 года составил 101,4%, в том числе на бытовые услуги – 105,1%. Более всего в феврале 2013 года по сравнению с декабрем 2012 года подорожали: ритуальные услуги – на 10,3% и услуги парикмахерских – на 7,2%. Подешевели услуги страхования – на 9,3%.

Стоимость минимального набора продуктов питания в феврале 2013 года составила 2475,63 рубля и увеличилась по сравнению с декабрем 2012 года на 2,9%.

Индексы цен и тарифов на конец периода

| | Февраль 2013 в % к декабрю 2012 | Февраль 2013 в % к январю 2013 |
|---|---------------------------------|--------------------------------|
| Индекс цен производителей промышленных товаров | 100,2 | 101,2 |
| Индекс цен производителей на реализованную сельскохозяйственную продукцию | 101,0 | 100,8 |
| Сводный индекс цен строительной продукции, | 99,8 | 99,8 |
| в том числе на строительно-монтажные работы | 97,9 | 99,7 |
| Индекс тарифов на грузовые перевозки | 103,7 | 100,0 |
| Индекс тарифов на услуги связи для юридических лиц | 100,5 | 100,0 |

Транспорт

Организациями транспорта и индивидуальными предпринимателями, занимающимися коммерческими грузовыми перевозками, в январе-феврале 2013 года было перевезено 2,4 млн. тонн грузов, что на 3,4% меньше, чем в соответствующем периоде 2012 года. Грузооборот составил 6,7 млрд. тонно-километров и снизился на 3,8%.

Стоимость услуг пассажирского транспорта в феврале 2013 года увеличилась на 1,1% по сравнению с декабрем 2012 года. Стоимость проезда на муниципальном транспорте в феврале 2013 года составила 15 рублей.

Социальная сфера

Уровень жизни населения

В январе 2013 года заработная плата работников, занятых в экономике области, составила 17276,3 рублей и выросла относительно аналогичного периода прошлого года на 14,1%.

Самая высокая заработная плата наблюдалась по виду деятельности «Денежное посредничество» - 49714,3 рублей, что в 2,9 раза превышает среднеобластное значение. Самая низкая заработная плата за январь 2013 года сложилась по виду деятельности «Производство готовых текстильных изделий, кроме одежды» - 3306 рублей, что составляет 19% от среднеобластного значения.

Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника в промышленном секторе экономики в январе 2013 года возросла по сравнению с аналогичным периодом прошлого год на 11% и составила 17391,9 рублей (на 0,7% выше среднеобластной заработной платы).

Просроченная задолженность по заработной плате на 1 марта 2013 года составила 72,1 млн. рублей, и по сравнению с задолженностью на 1 февраля 2013 года увеличилась на 8,9 млн. рублей или на 14% (63,2 млн. рублей).

Численность работников, перед которыми организации имели задолженность по заработной плате, на 1 марта 2013 составила 3092 человека (на 1 февраля 2013 – 2712 человек). Вся задолженность сформировалась из-за отсутствия у организаций собственных средств.

Среднедушевые денежные доходы населения Кировской области в январе 2013 года сложились в размере 12039,4 рублей и увеличились по сравнению с январем 2012 года на 19,1%.

Реальные денежные доходы на душу населения за январь 2013 года возросли на 10,9% относительно января 2012 года.

В январе 2013 года потребительские расходы на душу населения составили 11321,3 рублей, что выше января 2012 года на 11,4%.

Рынок труда

Численность не занятых трудовой деятельностью граждан, состоящих на учете в органах государственной службы занятости, на 1 марта 2013 года составила 11,2 тыс. человек и увеличилась с начала 2013 года на 0,7 тыс. человек.

Численность безработных, зарегистрированных в службе занятости, на 1 марта 2013 года увеличилось по сравнению с количеством безработных по состоянию на 1 января 2013 года на 2% и составила 10 тыс. человек. Уровень зарегистрированной безработицы на 1 марта текущего года увеличился на 0,12 п.п. относительно 1 января 2013 года (1,33%) и составил 1,45% экономически активного населения.

Демография

По предварительным данным в январе-феврале 2013 года число родившихся увеличилось на 2% относительно числа родившихся в январе-феврале 2012 года и составило 2728 человек. Число умерших увеличилось на 9,2% и составило 3691 человека. Число умерших превысило число родившихся на 35,3% (в январе - феврале 2012 года – на 26,4%).

В результате протекающих демографических процессов естественная убыль населения за январь-февраль 2013 года по сравнению с аналогичным периодом 2012 года увеличилась на 36,2% и составила 963 человек.

Источник: <http://www.kirovreg.ru/econom/itog.php>

3.3. ОБЗОР СОВРЕМЕННОГО СОСТОЯНИЯ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ РАЗЛИЧНЫХ ТИПОВ В ГОРОДЕ КИРОВЕ ПО СОСТОЯНИЮ НА 1 КВАРТАЛ 2013 ГОДА (НА ОСНОВЕ РАЗЛИЧНЫХ ИСТОЧНИКОВ) (ЧАСТИЧНО ИМЕЕТСЯ ИНФОРМАЦИЯ НА АПРЕЛЬ 2013 Г.)

Анализ рынка недвижимости, приведенный ниже, выполнен с использованием материалов фирм «СЕТЬ КОММЕРЧЕСКОЙ НЕДВИЖИМОСТИ», «ИНКОМ - Недвижимость» и материалов Интернет сайта domkom.ru.

Рынок нежилой недвижимости можно разделить на несколько секторов, которые различаются по функциональному назначению: офисные, торговые, складские и производственные. В настоящее время в г. Кирове можно считать достаточно развитыми все секторы рынка нежилой недвижимости.

По итогам прошедшего года, в рейтинге, отражающем «инвестиционную привлекательность» российских регионов, Кировская область занимает 53-е место, среди 85 представленных регионов.

Рынок производственных и складских помещений

Рынок производственных и складских помещений находится в стадии развития. В основном на рынке нежилых помещений присутствуют производственные и складские помещения промышленных предприятий, расположенные на окраине города или в отдалении от центра. Наиболее крупные производственно-складские базы, где продаются и сдаются в аренду складские и производственные помещения расположены в юго-западной части города (ул. Производственная, ул. Базовая), в промышленной зоне города. Предложение новых складских площадей крайне ограничено.

Рынок производственных и складских помещений в г. Кирове в настоящее время становится все более развитым, если 3-5 лет назад большая часть сделок купли-продажи приходилась на здания и помещения, находящиеся в собственности предприятий-банкротов или ликвидируемых и недействующих предприятий по ценам, не отражающим реальной рыночной стоимости, то в настоящее время рынок производственной и складской недвижимости стал более разнообразным.

Данные о рынке производственно-складских площадей приведены в таблице.

Продажа производственно - складских помещений

Основным условием для заключения договоров купли-продажи становятся цена, их качественные характеристики, местоположение (предпочтение, как правило, отдается складам, расположенным в черте города), охрана объекта, коммуникации, транспортная доступность. Основные факторы, влияющие на величину цены - местоположение и наличие коммуникаций, в первую очередь, отопления.

Количество предложений о продаже складских помещений в центральной части города Кирова крайне мало, в основном данные объекты выставленные на продажу расположены на окраинах города.

Предложения к продаже объектов производственно-складской недвижимости получены с Интернет - сайтов компаний «ИНКОМ – недвижимость», дом43.

Средние цены предложения продажи объектов недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от местоположения и размера площади

| Наименование | Площадь, кв.м. | | | | | | | | |
|-------------------------------|----------------------------|-----|--------------------|--------------|-----|--------------------|---------------|------|--------------------|
| | от 1 до 50 | | | от 50 до 100 | | | от 100 и выше | | |
| | Арендные ставки за 1 кв.м. | | | | | | | | |
| | min | max | средняя по выборке | min | max | средняя по выборке | min | max | средняя по выборке |
| Ср. цена в г. Кирове | | | | | | 2000 | 10000 | 6000 | |
| Ср. цена по Кировской области | | | x | | | x | 500 | 3500 | 2000 |

Аренда производственно - складских помещений

Основным условием для заключения договоров аренды становятся их качественные характеристики. В их числе удобное расположение объекта (предпочтение, как правило, отдается складам, расположенным в черте города), охрана объекта, коммуникации, транспортная доступность. Основные факторы, влияющие на величину аренды - местоположение и наличие

коммуникаций, в первую очередь, отопления.

Аренда складских помещений в г. Кирове представлена в основном предложением помещений, расположенных на окраинах города.

Арендные ставки производственно-складской недвижимости получены с Интернет - сайтов компаний «ИНКОМ – недвижимость», дом43.

Средние ставки арендной платы за объекты недвижимости производственно-складского назначения в зависимости от местоположения и размера площади

| Наименование | Площадь, кв.м. | | | | | | | | |
|-------------------------------------|----------------------------|-----|--------------------|--------------|-----|--------------------|---------------|-----|--------------------|
| | от 1 до 50 | | | от 50 до 100 | | | от 100 и выше | | |
| | Арендные ставки за 1 кв.м. | | | | | | | | |
| | min | max | средняя по выборке | min | max | средняя по выборке | min | max | средняя по выборке |
| Ср. ар. Ставка в г. Кирове | | | 180 | | | 150 | | | 120 |
| Ср. ар. Ставка по Кировской области | | | 70 | | | 70 | | | 70 |

Анализ рынка земельных участков

Рынок земельных участков рассматривается в настоящее время как развивающийся сегмент рынка недвижимого имущества в целом. Земельный участок является неотъемлемой частью недвижимого имущества, так как в соответствии с земельным и гражданским законодательством покупатель здания одновременно с передачей права собственности на объект недвижимости получает право пользования и на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования. На данный момент собственники зданий и сооружений выкупают земельные участки под ними, либо оформляют аренду. Продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется по выкупной цене (Постановление Правительства Кировской области от 27 ноября 2001 года № 6/95 «Об установлении выкупной цены земельных участков собственникам расположенных на них зданий, строений, сооружений»). Более активно развивается первичный рынок земельных участков. Стоимость земельных участков на данном сегменте рынка ниже рыночной стоимости при продаже земли на вторичном рынке. Вторичный рынок представлен садовыми земельными участками, земельными участками, предоставляемыми для индивидуального строительства, участками, предназначенные под строительство нежилых объектов. Основные ценообразующие факторы для земельных участков: фактор масштаба, местоположение, уровень благоустройства. Фактор масштаба учитывает, что участки меньшей площади в пересчете на единицу площади стоят дороже, а большей площади – дешевле. Это связано с повышением платежеспособного спроса на объекты меньшего масштаба. Местоположение – один из основных ценообразующих факторов для земли под размещение производственного объекта – здесь особое внимание уделяется транспортной развязке, в том числе наличию железной дороги. Стоимость участка резко зависит от объема выполненных работ по благоустройству (изыскательские работы, согласование проекта будущего строительства, подведение коммуникаций, устройство автодорожных покрытий, ограждения и т.д.) поскольку за счет больших площадей работы по освоению земли одни из наиболее капиталоемких. С начала 2007 года вступил в силу федеральный закон «О внесении изменений в

Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот документ вводит новые правила по предоставлению участков под жилищное строительство. Сейчас получить земельный участок под строительство в городе Кирове можно только с помощью аукционов.

Выводы по обзору рынка недвижимости

Производственно-складской сегмент рынка коммерческой недвижимости. Производственный потенциал города огромный, имеется большое количество крупных производственных объектов, в большинстве случаев недоиспользуемых. Имеются существенные ограничения по использованию этих объектов сторонними арендаторами (режим секретности, технологические требования по чистоте и т.п.). Рынок производственной недвижимости представлен, в основном, зданиями и помещениями производственных баз строительных предприятий, складов и объектов снабженческо-сбытовых организаций, зданиями бывших воинских частей. Достаточно существенный сектор рынка недвижимости представляет собой арестованная в судебном порядке недвижимость. Это, прежде всего, производственные объекты (склады, теплые стоянки, проходные, сауны, столярные цеха, мастерские, административно-бытовые корпуса). Эти объекты реализуются по низкой ликвидационной стоимости, однако в определенные законодательством о судебном производстве сроки даже по таким ценам реализуются не всегда. В районах Кировской области количество предложений объектов производственно-складского назначения ограничено. Средняя стоимость кв.м. составляет – 2.000 руб. В целом на стоимость аренды или продажи объектов недвижимости влияют следующие факторы: назначение, местоположение, площадь, качество помещений, их функциональное назначение.

Рынок земельных участков.

Наиболее активен рынок земельных участков, предназначенных под индивидуальное жилищное строительство и садовые участки. Цены на ЗУ в различных районах города Кирова и Кировской области дают определенные ориентиры для определения зависимости рыночной стоимости объектов недвижимости от местоположения. В настоящее время в Кирове и Кировской области рынок земельных участков находится на стадии формирования. Предложения к продаже больших по своим размерам земельных участков ограничено, в основном это земли ранее используемые и предназначенные для с/х нужд. Цены на ЗУ в районных центрах Кировской области и прочих населенных пунктах, как правило, ниже, чем в областном центре, их стоимость зависит от назначения и категории земель. Так же, чем больше земельный участок, тем ниже стоимость квадратного метра в виду сложности продать большой земельный участок. В целом на стоимость объектов недвижимости (ЗУ) влияют следующие факторы: назначение, местоположение, площадь, наличие улучшений, тип и срок арендного договора, форма оплаты.

<http://do.gendocs.ru>

Обзор рынка коммерческой недвижимости г. Киров на 1 квартал 2013 года (частично имеется информация за апрель 2013 г.)

Обзор, приведенный ниже, подготовлен на основании материалов, опубликованных на сайте: <http://www.rosrealt.ru>, а также на объявлениях, размещенных в свободном открытом доступе в сети интернет. Наше исследование является результатом анализа цен предложений от собственников объектов коммерческой недвижимости и агентств, работающих на рынке коммерческой недвижимости.

Цены на недвижимость в Кирове в апреле 2013 г.

РосРеалт представляет обзор цен на недвижимость в Кирове по данным на апрель 2013 г.

В обзор включены стоимость новостроек и квартир вторичного рынка, в том числе цены на дома, земельные участки, офисы, торговые площадки, гаражи. Проводятся расчеты средней стоимости аренды однокомнатных и двухкомнатных квартир, офисов и торговых площадей.

| Недвижимость, тип сделки | Средняя цена за недвижимость в Кирове в апреле | Изменение цены на недвижимость в Кирове за месяц | Изменение цены на недвижимость в Кирове с начала 2013 г. | Изменение цены за год | Количество объявлений в апреле |
|--------------------------|--|--|--|-----------------------|--------------------------------|
| ПРОДАЖА | | | | | |
| Квартиры | 42 902 руб. за кв.м. | +0.77% | — | — | 547 |
| — Подземный этаж | 44 241 руб. за кв.м. | +0.87% | — | — | 385 |
| Земли | 62 087 руб. за сотку | -1.55% | — | — | 117 |
| АРЕНДА | | | | | |
| 1-комнатные квартиры | 10 154 руб. в месяц | +0.73% | — | — | 102 |
| 2-комнатные квартиры | 13 250 руб. в месяц | -0.38% | — | — | 78 |

<http://www.rosrealt.ru/Kyrov/cena/130>

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

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

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

Объекты административного (офисного) назначения

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

от 45 000 до 90 000 руб. за 1 кв.м.

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

От 32 000 до 67 000 руб. за 1 кв.м.

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

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

от 49 000 до 53 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 18 100 до 38 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу на окраине города составила: 38 314 руб. за 1 кв.м.

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

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

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

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

Средневзвешенная арендная ставка на центральных улицах города составила: 482 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Диапазон арендных ставок для объектов, располагающихся на окраине города с качеством внутренней отделки эконом - класса составляет:
от 200 до 300 руб. за 1 кв.м. в месяц.
Средневзвешенная арендная ставка на окраине города составила:
232 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Некоторые бизнес-центры города:
«Карла Маркса, 187», «Молодой Гвардии, 46», «Октябрьский, 104», «Русь», «Орловский», «Прогресс».

Объекты торгового назначения

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

от 53 000 до 115 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу на центральных улицах города составила:
54 706 руб. за 1 кв.м.

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

от 45000 до 55 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 16 000 до 35 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу на окраине города составила:
34 454 за 1 кв.м.

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

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

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

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

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

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

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

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

Основные торговые центры города:

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

Объекты производственно-складского назначения

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

от 8 000 до 35 000 руб. за 1 кв.м.

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

от 3 000 до 11 000 руб. за 1 кв.м.

Средневзвешенная цена предложений на продажу составила:
15 650 руб. за 1 кв.м.

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

от 70 до 200 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Средневзвешенная арендная ставка составила:

138 руб. за 1 кв.м. в месяц.

Классификация торгово-офисных объектов.

В мировой практике административно-торговые здания и помещения делятся на следующие три класса: А, В и С. Присвоение зданию того или иного класса требует тщательного анализа всех его параметров и характеристик, следует принять во внимание, что границы между классами в большинстве случаев довольно размыты.

Большая часть административно-торговой недвижимости была построена или реконструирована в 90-х годах XX века, когда многие девелоперы не имели опыта строительства современных зданий, отвечающих международным стандартам. Сейчас появляется много сооружений, по качеству и техническому оснащению значительно превосходящих большинство имеющихся на рынке, поэтому одно и то же здание может по-разному классифицироваться по мере износа в силу появления на рынке более современных строений.

Административно-торговые здания класса А. Это наиболее престижные строения из всех существующих. Их инженерные коммуникации соответствуют наивысшим международным стандартам, в отделке использованы дорогие высококачественные материалы, в проекте воплощены оригинальные архитектурные решения. В таких зданиях, как правило, размещаются объекты представительского класса.

Характеристики: индивидуальный архитектурный проект, новое строительство; современная система отопления-вентиляции, поднятые полы, и подвесные потолки (не менее 2,7 метров "чистой" высоты от пола до потолка), эффективная компоновка несущих конструкций и оконных проемов, все современные системы коммуникаций и сетей с запасом емкости, источник бесперебойного питания, резервная автономная система отопления, профессиональная охрана и круглосуточно работающая система охранной сигнализации и видеонаблюдения; подземный гараж достаточной вместимости и наземная парковка, профессиональная опытная служба эксплуатации и управления, отвечающая международным стандартам; основное требование - расстояние от окна до окна не более 18 м., обязательны: доступ в течение 24 часов, кондиционирование, современные телекоммуникации, возможность проведения видеоконференций, наличия холла, конференц-залов, современных лифтов, эскалаторов, наземной и подземной охраняемой парковки, переговорных комнат, наличие в непосредственной близости пункта общественного питания, расположение вблизи основных магистралей, круглосуточная система видеонаблюдения, наличие комплекса инфраструктурных объектов: магазинов, спорткомплекса, бара, химчистки.

Административно-торговое помещение класса В. К помещениям данной категории, как правило, относятся новые либо полностью реконструированные торгово-офисные здания с качественной отделкой и небольшим набором предоставляемых услуг. Помещения класса В называются бюджетными помещениями или помещениями экономкласса. Характеристики: качественные материалы отделки, кондиционирование, подвесные потолки, специализированная охрана, опытная служба управления зданием, достаточный набор дополнительных услуг, охраняемая наземная парковка. Обязательны: круглосуточный доступ в здание, кондиционирование, современные телекоммуникации, наличие холла, современных лифтов, наземной охраняемой парковки, переговорных комнат, наличие в непосредственной близости пункта общественного питания, расположение вблизи основных магистралей, 24-часовая система видеонаблюдения, наличие комплекса инфраструктурных объектов: магазинов и т.п.

Административно-торговое здание С.

В основном к данной категории относятся здания бывших научно-исследовательских институтов, заводов, муниципальные помещения, предоставляемые арендаторам в долгосрочную аренду и пр., либо часть здания, встроенно-пристроенное помещение на 1-ом этаже административного или жилого здания советских времен, зачастую в состоянии "без ремонта" либо же ремонт выполнен силами арендаторов. Они характеризуются низким уровнем предоставляемых услуг и как правило, имеют непрезентабельный внешний вид: это здания без реконструкции, с косметическим ремонтом фасада, часто характеризуются отсутствием правильно оформленной юридической документации на право собственности; здесь возможны проблемы с некоторыми

юридическими документами, а также эксплуатация здания силами владельца, планировка в случаях с офисами обычно коридорно-кабинетная, ремонт выполнен преимущественно силами арендаторов, возможно наличие охраняемой наземной стоянки и системы кондиционирования, телефонные линии, возможно присутствие в здании линии коммерческих телефонных и Интернет - провайдеров.

Согласно приведенной выше классификации, оцениваемый объект относится к классу С.

На основе проведенного анализа рынка и консультаций со специалистами крупных риелторских фирм города Кирова (АН "Регион", г. Киров, ул. Московская, д. 25а, т. (8332)225-625, АН "Стандарт", г. Киров, ул. Сурикова, д. 40, т. (8332)46-76-00, АН "Лидер-Групп", г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 101, оф. 402, т. (8332)77-47-02 и др.), а также с учетом материалов Справочника оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.) (далее – Справочник) были выявлены основные ценообразующие факторы для административно-торговой недвижимости. Число ценообразующих факторов весьма велико, число их сочетаний — бесконечно велико, в результате приходится ограничиваться только теми объективно контролируемыми факторами, которые влияют на цены сделок наиболее существенным образом:

1. Местоположение. Обращается внимание на количество проживающих в районе расположения объекта коммерческой недвижимости, а также «транзитных» прохожих – потенциальных покупателей - дороже всего стоят помещения, расположенные на улицах с оживленным движением пешеходов. Также наличие и удобство подъездных путей и т.д., соответственно увеличивает стоимость недвижимости.
2. Площадь помещения. Меньшая площадь помещения пользуется повышенным спросом, следствием чего является повышение стоимости 1 м² таких помещений.
3. Состояние отделки. Наблюдается зависимость ставок аренды или продажи от технического состояния помещения, состояния его ремонта. Так объекты, требующие проведения ремонта, имеют меньшую стоимость по сравнению с аналогичными объектами, находящимися в удовлетворительном техническом состоянии.
4. Коммуникации. Объекты, обладающие неполным набором необходимых коммуникаций (таких как отопление, водоснабжение и др.) существенно уступают в стоимости объектам аналогичного назначения с полным набором коммуникаций.

Обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру.

На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объект оценки и его аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным ценам аналогов.

Проанализированная информация о рынке недвижимости г. Кирова в силу своей недостаточности, не позволяет формализованно рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов, за исключением поправки на площадь.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.).

Данный справочник представляет собой сводные экспертные мнения более 200 квалифицированных действующих экспертов-оценщиков из 53 городов РФ (сведения о распределении экспертов по городам приведено указанном Справочнике.). Выборка значений экспертных оценок произведена по 10 городам, из которых было прислано не менее 8 анкет ведущих специалистов-оценщиков, в число которых входит и Киров. Кроме того, авторами статьи использовались множество иных источников информации, среди которых общероссийские

периодические издания, интернет-ресурсы, статьи и т.д. все это свидетельствует об объективности исследования и соответствия указанных в таблице величин рыночным условиям в Российской Федерации, а поскольку Справочник строился на экспертных мнениях в том числе и Кировских специалистов-оценщиков, можно сделать вывод о том, что информация, приведенная в Справочнике, соответствует рыночным условиям региона расположения объекта оценки и может быть использована при оценке объекта оценки.

В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на уторгование») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов) должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в Справочнике, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 10. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента

| Объект оценки | Аналог | Значение корректировки k_i |
|---|---|------------------------------|
| Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов) | Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов) | P_i |
| Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов) | Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов) | $1 / P_i$ |

P_i – поправочный коэффициент по Справочнику для i -го ценообразующего фактора.

Следует также отметить, что оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешность, обычно используется понижающая процентная корректировка.

Выводы по анализу рынка

Анализ НЭИ оцениваемого объекта представленный ниже, показал, что стоимость объекта оценки будет наибольшей при использовании его в качестве торгово-офисного помещения. Таким образом можно сделать вывод о том, что оцениваемый объект относится к торгово-офисному сегменту рынка.

Согласно приведенной выше классификации торгово-офисных объектов, оцениваемый объект относится к классу С.

Приведенный выше анализ рынка торговых и офисных объектов города Кирова, а также самостоятельный анализ спроса и предложения, произведенный оценщиком на дату оценки показал следующие тенденции:

- 1) Экономическая стабильность региона ведет к стабильности рынка недвижимости – дисбаланс предложений невелик, количество объектов, предложенных на продажу по слишком заниженным или слишком завышенным ценам не превышает пределов нормальной погрешности.
- 2) Ситуация на рынке стабильна, ажиотажа или стагнации не наблюдается.
- 3) Спрос и предложение торгово-офисных объектов сбалансированы.
- 4) Оцениваемый объект является типичным для рынка города Кирова в целом и его торгово-офисного сегмента в частности.
- 5) Спрос на торгово-офисные объекты наибольший по сравнению с остальными сегментами рынка, количество предложений таких объектов также максимально.

Таким образом, исходя из анализа рынка недвижимости города Кирова и характеристик оцениваемого объекта можно сделать вывод о том, что в результате сбалансированности спроса и

предложения торгово-офисных объектов ликвидность оцениваемого объекта будет достаточно высокой, факторов, снижающих потребительскую ценность объекта не выявлено. Стоимость объекта оценки, полученная в результате расчетов должна соответствовать среднерыночному диапазону значений, приведенному в разделе «Анализ рынка».

3.4. АНАЛИЗ НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

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

Наиболее эффективное использование недвижимости определяется путем анализа соответствия потенциальных вариантов ее использования следующим критериям:

ПОТЕНЦИАЛ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ - доступность участка (подъезд к нему), неудобства расположения земельного участка, скрытые опасности расположения.

РЫНОЧНЫЙ СПРОС - насколько планируемый вариант использования представляет интерес на данном рынке и в данной местности. Анализируется уровень спроса и предложения на все объекты недвижимости различного функционального назначения. Анализируются достоинства недвижимости, обеспечивающие её конкурентно способность и недостатки.

ДОПУСТИМОСТЬ С ТОЧКИ ЗРЕНИЯ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА (ПРАВОВАЯ ОБОСНОВАННОСТЬ) – характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника.

ФИЗИЧЕСКАЯ ВОЗМОЖНОСТЬ – возможность эксплуатации объекта конкретным способом с целью наиболее эффективного его использования.

ФИНАНСОВАЯ ОПРАВДАННОСТЬ - рассмотрение тех физически осуществимых и разрешенных законом вариантов использования, которые будут приносить доход.

МАКСИМАЛЬНАЯ ЭФФЕКТИВНОСТЬ (ОПТИМАЛЬНЫЙ ВАРИАНТ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ) - рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных и финансово оправданных вариантов использования Объекта будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

При анализе оптимального варианта использования Специалисты провели качественный анализ возможных видов использования объекта, удовлетворяющих вышеописанным критериям.

ЖИЛОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Оцениваемый объект относится к нежилому фонду, поэтому использование его в качестве жилого не соответствует критерию юридической допустимости.

ПРОИЗВОДСТВЕННОЕ И СКЛАДСКОЕ НАЗНАЧЕНИЯ

Учитывая, что уровень арендных ставок за аналогичные помещения при использовании их под производственное и складское назначения значительно уступает уровню арендных ставок при использовании в качестве торговых и офисных помещений, Специалисты приняли решение, что производственное и складское назначение не соответствует критерию максимальной эффективности.

АДМИНИСТРАТИВНОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве административных помещений:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Наличие отдельного входа;
- 4) Планировка помещений позволяет использовать объект в качестве административного.

ТОРГОВОЕ НАЗНАЧЕНИЕ

Факторы, положительно сказывающиеся на использовании объекта оценки в качестве торгового помещения:

- 1) Оцениваемые помещения являются нежилыми;
- 2) Наличие рыночного спроса;
- 3) Наличие отдельного входа;
- 4) Планировка помещений позволяет использовать объект в качестве торгового.

Таблица 12. Определение факторов наилучшего и наиболее эффективного использования

| Факторы | Производственно-складские помещения | Административные помещения | Торговые помещения |
|----------------------------|-------------------------------------|----------------------------|--------------------|
| Потенциал местоположения | - | + | + |
| Рыночный спрос | + | + | + |
| Правовая обоснованность | - | + | + |
| Физическая возможность | - | + | + |
| Финансовая оправданность | - | + | + |
| Максимальная эффективность | - | - | + |
| Итого | 1 | 5 | 6 |

Исходя из вышеуказанных критериев анализа наиболее эффективного использования, месторасположения, физического состояния и ситуации, которая сложилась на рынке нежилой недвижимости, а также, учитывая проведенный качественный анализ возможных функций использования оцениваемого объекта, Оценщики пришли к выводу, что наиболее эффективным использованием оцениваемого помещения, является использование в качестве торгово-офисного помещения. Это может быть, магазин любых товаров, представительство компании, салон красоты, парикмахерская, банк, кафе и т.д. – в зависимости от желаний, потребностей и финансовых возможностей собственника. Как было выявлено в ходе анализа рынка недвижимости города Кирова, приведенного в п. 3.3 настоящего отчета, цены и арендные ставки торгово-офисной недвижимости значительно превосходят цены и арендные ставки недвижимости производственно-складского назначения. В рамках настоящего отчета оценщику не вменяется в обязанность анализировать прибыльность каждого из возможных вариантов использования, которые могут быть отнесены к торгово-офисному типу, поскольку оценивается в данном случае помещение, а не гипотетический бизнес потенциального покупателя. Одно можно отметить точно: как новые магазины, так и салоны красоты, парикмахерские, банки, кафе – все эти объекты активно появляются в городе, соответственно, можно сделать вывод об имеющемся спросе у населения. Одна из центральных улиц города, где расположен оцениваемый объект – наиболее привлекательна для указанных видов использования помещения, площадь объекта, состояние отделки, планировка площадей – ничто не препятствует указанным вариантам использования. Таким образом, можно сделать вывод о том, что выбранное НЭИ - торгово-офисное, и его конкретные варианты, предложенные оценщиком, соответствуют потенциалу местоположения, отвечают рыночному спросу населения города Кирова, юридически обоснованы (помещение имеет тип – нежилое), физически возможны, финансово оправданы и максимально эффективны.

ГЛАВА 4. ПРОЦЕСС ОЦЕНКИ

4.1. ВЫБОР МЕТОДОВ ОЦЕНКИ

В большинстве случаев оценка проводится с использованием всех трех подходов. Это позволяет определить стоимость объекта оценки тремя различными путями, каждый из которых имеет свои ограничения в конкретном использовании. Однако в ряде случаев некоторые подходы по тем или иным причинам не могут быть применены.

При выборе учитываются следующие факторы: цель оценки, вид оцениваемой стоимости, надежность, полнота и достаточность исходной аналитической информации, как уникальной для объекта оценки, так и общего характера.

Оценщиком был проведен анализ возможности применения указанных подходов.

Затратный подход.

Подход к оценке имущества с точки зрения затрат основан на предположении, что затраты на строительство объекта (с учетом износа) в совокупности с рыночной стоимостью права на земельный участок, на котором этот объект находится, являются приемлемым ориентиром для определения стоимости недвижимости.

Стоимость объекта определяется разницей между стоимостью нового строительства (стоимостью воспроизводства или стоимостью замещения) и потерей стоимости за счет накопленного износа. При этом в стоимость объекта должна быть включена не только прибыль подрядчика, входящая в сметную стоимость объекта, но и прибыль заказчика (инвестора), называемая прибылью девелопера.

Стоимость воспроизводства объекта определяется расходами в текущих ценах на стоимость точной копии оцениваемого объекта с использованием таких же архитектурно-планировочных решений и строительных конструкций и материалов. Стоимость замещения – это стоимость строительства нового объекта, аналогичного оцениваемому, с эквивалентным функциональным назначением, для которого допускается применение конструктивных решений и материалов взамен устаревших, использованных в оцениваемом объекте.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CZ + C_{в/з} * P_{дев} * (1 - I_{\Sigma}),$$
$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) * (1 - I_{фун}) * (1 - I_{\varepsilon}),$$

где:

PC – рыночная стоимость объекта недвижимости;

CZ – рыночная стоимость прав на земельный участок;

C_{в/з} – стоимость воспроизводства или замещения улучшений без учета износа;

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональный износ;

I_ε – экономический (внешний) износ.

Затратный подход очень полезен при определении рыночной стоимости предполагаемого строительства, объектов специализированного имущества и других объектов имущества, редко продаваемых на рынке (МСО МР-1 «Оценка стоимости недвижимого имущества», п. 5.13.).

Специализированное имущество – имущество, которое редко, если вообще когда-либо, продается на рынке иначе, как посредством продажи бизнеса или организации, чьей частью оно является, в силу его уникальности, обусловленной его специализированным характером, конструкцией, его конфигурацией, размером, местоположением и др. свойствами (МСО МР-8 «Затратный подход для финансовой отчетности», п. 3.2.).

Объект оценки – не является специализированным имуществом: рынок недвижимости г. Кирова в данных секторах в достаточной степени развит, о чем свидетельствует достаточное количество информации о реальных сделках и предложениях по продаже и аренде объектов, подобных объекту оценки.

При развитом рынке недвижимости затратный подход в наименьшей степени отражает рыночную стоимость объекта оценки.

Объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение, являющееся частью единого объекта недвижимости. Поскольку не представляется возможным обоснованное определение удельного веса расходов на создание оцениваемого помещения в общей сумме затрат на строительство единого объекта недвижимости, равно как выделение части прав на земельный участок, приходящихся на оцениваемый объект, в общей совместной собственности на землю под единым объектом недвижимости, постольку замена объекта оценки «другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства» является невозможной. Исходя из этого, в соответствии с в п. 23 ФСО-1 определение стоимости объекта оценки затратным подходом является невозможным.

Сравнительный подход.

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

Для сбора информации по сделкам с объектами недвижимости Оценщиком были проанализированы следующие источники информации:

- Информационный портал, базы данных недвижимости, аналитика, новости «Арендатор» (www.arendator.ru);
- Интернет-каталог «Недвижимость в России» (www.realty.ru);
- База данных предложений недвижимости в г. Киров (www.region43.ru, www.izrukvruki.ru, и др.);
- Периодической печати «Из рук в руки», «Бизнес-квартал».
- Информационный портал «РБК - Недвижимость» (www.realty.rbc.ru)
- Интернет-сайты риэлторских компаний города Кирова.

Анализ вышеуказанных источников, а также анализ рынка недвижимости г. Кирова, представленный в п. 3.3. настоящего отчета, показал, что на рынке представлено достаточное количество объектов аналогичного назначения, поэтому Оценщик считает возможным применение методов сравнительного подхода.

В составе сравнительного подхода выделяют метод сравнения продаж и метод валового рентного мультипликатора (ВРМ).

Валовой рентный мультипликатор (ВРМ) – это отношение продажной цены или к потенциальному валовому доходу или к действительному доходу.

Для применения данного метода необходимо:

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

$$Ц_{об} = ПВД_{о} * ВРМ_{а} = ПВД_{о} * \left[\sum_{1}^m (Ц_{ia} : ПВД_{ia}) \right] : m$$

где

$Ц_{об}$ – вероятная цена продажи оцениваемого объекта;

$ПВД_{о}$ – валовой доход от оцениваемого объекта;

$ВРМ_{а}$ – усредненный валовой рентный мультипликатор;

$Ц_{ia}$ – цена продажи i-го сопоставимого аналога;

$ПВД_{ia}$ – потенциальный валовой доход i-го сопоставимого аналога;

m – количество отобранных аналогов

Метод имеет следующие недостатки:

- может применяться только в условиях развитого и активного рынка недвижимости;
- в полной мере не учитывает разницу в рисках или нормах возврата капитала между объектом оценки и его сопоставимым аналогом;
- не учитывает также вполне вероятную разницу в чистых операционных доходах сравнимых объектов.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

Для расчета стоимости оцениваемого объекта Оценщик применял метод сравнения продаж, поскольку анализ рынка недвижимости г. Кирова, представленный в п. 3.3. настоящего отчета, показал достаточную развитость рынка недвижимости Кирова аналогичного оцениваемому назначению.

В качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Доходный подход.

Согласно п. 13 ФСО-1 «доходный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки». Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что стоимость имущества непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих чистых доходов, которые принесёт данное имущество. Другими словами, инвестор приобретает приносящую доход собственность на сегодняшние деньги в обмен на право получать в будущем доход от ее коммерческой эксплуатации и от последующей продажи.

Сущность данного подхода заключается в следующем: средства, вложенные в имущество, должны приносить доход не меньший, чем та же сумма, размещенная альтернативным, наименее рискованным вариантом инвестирования.

В качестве дохода могут выступать: денежный поток, прибыль, дивиденды. В российской практике наиболее обоснованным выглядит использование в качестве показателя дохода денежного потока. Для оценки недвижимости как индивидуальной вещи наиболее часто за основу расчета денежного потока используется доход от аренды.

В соответствии с п. 21 ФСО-1 оценщик определял искомую стоимость объекта оценки доходным подходом, так как нашел достаточно информации для прогнозирования потока доходов от использования объекта

В рамках доходного подхода оценщик, исходя из анализа объёмно-планировочных характеристик объекта оценки и его технического состояния, отдал предпочтение методу прямой капитализации. Источником получения дохода для доходной недвижимости, в соответствии с общепринятой в оценочной практике процедурой, может являться арендная плата при гипотетической сдаче объекта оценки в аренду, т.к. в данном случае источник дохода

непосредственно и неразрывно связан с оцениваемым имуществом. Данное предположение предопределяет поступление равновеликих и равномерных платежей, ограниченных во времени только сроком экономической жизни объекта недвижимости, что и делает наиболее оправданным в данной ситуации применение метода прямой капитализации.

При этом для сохранения объективности, в качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузла, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Таким образом, для оценки рыночной стоимости недвижимого имущества использовались следующие методы:

- в рамках сравнительного подхода – метод сравнения продаж;

- в рамках доходного подхода – метод капитализации дохода;

Затратный подход не применялся.

Результаты расчетов указанными методами приведены ниже.

4.2. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

Сравнительный подход к оценке недвижимости отражает принцип спроса и предложения, а также принцип замещения.

Необходимой предпосылкой для применения методов сравнительного подхода является наличие информации о сделках с аналогичными объектами недвижимости (которые сопоставимы по назначению, размеру и местоположению), произошедших в сопоставимых условиях (время совершения сделки и условия финансирования сделки).

Основные трудности при применении методов сравнительного подхода связаны с непрозрачностью российского рынка недвижимости. В большинстве случаев реальные цены сделок с объектами недвижимости неизвестны. В связи с этим при проведении оценки применяются цены предложений по выставленным на продажу объектам.

В рамках сравнительного подхода расчеты производятся по методу сравнения продаж.

Метод сравнения продаж определяет рыночную стоимость объекта на основе анализа недавних продаж сопоставимых объектов недвижимости, которые сходны с оцениваемым объектом по размеру и использованию. Данный метод определения стоимости предполагает, что рынок установит цену для оцениваемого объекта тем же самым образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Для того, чтобы применить метод сравнения продаж, Специалисты использует ряд принципов оценки, включая принцип замещения, который гласит, что стоимость недвижимости, которая имеет объекты - заместители на рынке, обычно устанавливается исходя из затрат на приобретение «равно желаемого объекта- заместителя».

Применение метода сравнения продаж заключается в последовательном выполнении следующих действий:

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

В оценочной практике при определении стоимости недвижимости выделяют следующие основные элементы сравнения:

- 1) Переданные права на недвижимость;
- 2) Условия финансовых расчетов при приобретении недвижимости;
- 3) Условия продажи (чистота сделки);

- 4) Время продажи;
- 5) Функциональное назначение объекта;
- 6) Местоположение;
- 7) Площадь объекта;
- 8) Этаж расположения объекта;
- 9) Техническое состояние и уровень отделки помещений.

В зависимости от целей оценки и конкретных характеристик Объекта оценки элементы сравнения могут варьироваться.

Обычай делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр общей площади по внутреннему обмеру. При этом для сохранения объективности, в качестве аналогов подбирались помещения, имеющие в своем составе как полезную площадь, так и вспомогательную (коридоры, санузел, иные места общего пользования, подсобные помещения).

Выбор сопоставимых объектов и расчет стоимости объекта

Согласно анализу рынка недвижимости, приведенного в п. 3.3. настоящего отчета, наиболее близкими по назначению и техническому исполнению к объекту оценки являются объекты торгово-офисной недвижимости. Предложение таких объектов оценки достаточно обширное. При этом Оценщик в качестве аналогов выбрал встроенные помещения, находящиеся в его окружении, расположенные на 1-х и 2-х этажах и в цоколях зданий, имеющих отдельный вход и не требующих ремонта, то есть исходя из того, чтобы большинство ценообразующих факторов аналогов было сопоставимо с оцениваемым объектом. По тем характеристикам, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и конкретными аналогами, применялись корректировки. Скриншоты интернет-страниц, содержащие предложения объектов-аналогов, контакты продавцов и иные данные, приведены в Приложении к настоящему Отчету.

Таблица 13. Характеристики сопоставимых объектов

| Характеристики | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|---|---|---|
| Местоположение | Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская, д. 103 | Кировская область, город Киров, ул. Дрелевского, д. 4 | Кировская область, город Киров, ул. Блюхера, д. 12 |
| Передаваемое право на помещение | право собственности | право собственности | право собственности |
| Площадь объекта оценки, кв.м. | 632 кв.м., возможна продажа двумя примерно равными частями, поскольку имеется два отдельных входа | 130 | 75 |
| Стоимость, руб. с учетом НДС | 10 000 000р. | 2 600 000р. | 1 600 000р. |
| Стоимость 1 кв.м площади, руб.с учетом НДС | 15 823р. | 20 000р. | 21 333р. |
| Функциональное назначение | торгово-офисное | торгово-офисное | торгово-офисное |
| Этаж расположения объекта | 1 и 2 этажи | цоколь | 1 этаж |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | В помещениях требуется проведение ремонта | Состояние отделки помещений рабочее | Состояние отделки помещений рабочее |
| Источник информации | http://всянедвижимость43.рф/component/content/article/45?type_id=2&page=4 | http://всянедвижимость43.рф/component/content/article/45?type_id=2&page=4 | http://www.eip.ru/view/info/1045504602/?ncity=50 |

| Характеристики | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|----------------|------------|------------|------------|
| Класс объекта | С | С | С |

Примечание: Поправка на площадь продаваемого помещения в рамках сравнительного подхода не применялась, поскольку анализ предложенных на продажу помещений, представленных на открытом рынке недвижимости города Кирова показал отсутствие зависимости цены продажи от площади помещения. Присутствует большое количество предложений, где возможна продажа большого помещения частями, при этом цена 1 кв.м. не меняется в зависимости от того, полностью и часть помещения продается. По всей видимости это связано с тем, что большие по площади объекты имеют более низкую ликвидность и меньший круг потенциальных покупателей может себе позволить приобрести такое помещение. Также есть понятие «избыточной» площади для определенных видов бизнеса, собственник которых не станет переплачивать за «ненужную» ему площадь. Однако, это касается только офисно-торговых объектов. Ставки производственно-складских объектов зависят от иных ценообразующих факторов. Поэтому в данном случае аналоги объекта оценки могут быть абсолютно различны по площади. Применение корректировки нецелесообразно, большие по площади офисно-торговые объекты продавец всегда может продать частями в более короткий срок, нежели общую большую площадь и без потерь для себя при этом в цене.

Обычаи делового оборота, сложившиеся на рынке коммерческой недвижимости, определили, что в качестве основной единицы сравнения зданий и помещений выступает 1 квадратный метр площади по внутреннему обмеру. Для всех выбранных аналогов объекта оценки цена предложения установлена за общую площадь. В связи с этим единственно возможной единицей сравнения для расчета стоимости объекта оценки, исходя из имеющейся информации об аналогах, является 1 квадратный метр общей площади.

На основе сравнения влияния ценообразующих факторов на объект оценки и его аналоги были выявлены различия, которые должны быть учтены при расчете средневзвешенной стоимости единицы сравнения объекта. Учет этих различий производится путем применения корректировок к первоначальным ценам аналогов.

Проанализированная информация о рынке недвижимости г. Кирова в силу своей недостаточности, не позволяет формализованно рассчитать обоснованные диапазоны значений ценообразующих факторов, за исключением поправки на площадь.

В связи с этим, в расчете рыночной стоимости использовались значения ценообразующих факторов, основанные на коллективных экспертных оценках параметров рынка недвижимости, определенных в результате экспертного опроса, результаты которого приведены в Справочнике оценщика недвижимости (Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.).

Данный справочник представляет собой сводные экспертные мнения более 200 квалифицированных действующих экспертов-оценщиков из 53 городов РФ (сведения о распределении экспертов по городам приведено указанном Справочнике.). Выборка значений экспертных оценок произведена по 10 городам, из которых было прислано не менее 8 анкет ведущих специалистов-оценщиков, в число которых входит и Киров. Кроме того, авторами статьи использовались множество иных источников информации, среди которых общероссийские периодические издания, интернет-ресурсы, статьи и т.д. все это свидетельствует об объективности исследования и соответствия указанных в таблице величин рыночным условиям в Российской Федерации, а поскольку Справочник строился на экспертных мнениях в том числе и Кировских специалистов-оценщиков, можно сделать вывод о том, что информация, приведенная в Справочнике, соответствует рыночным условиям региона расположения объекта оценки и может быть использована при оценке объекта оценки.

В Справочнике выделяются два вида корректировок: процентные («скидка на уторгование») и коэффициентные. Все коэффициенты корректировок определяются исходя из предположения о том, что стоимость более полезного объекта (с лучшим влиянием ценообразующих факторов)

должна быть выше стоимости его менее полезного аналога (с худшим влиянием ценообразующих факторов). Все коэффициенты корректировок, указанные в Справочнике, за исключением «поправки на состояние отделки» и «тип сдаваемой недвижимости» определены отношением стоимости менее полезного к стоимости его более полезного аналога. Поэтому шкалы значений корректировок по каждому ценообразующему фактору в зависимости от соотношения полезности сравниваемых объектов имеют следующий вид:

Таблица 14. Значения корректировок к ценам аналогов объекта в зависимости от поправочного коэффициента

| Объект оценки | Аналог | Значение корректировки k_i |
|---|---|------------------------------|
| Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов) | Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов) | P_i |
| Более полезный (лучшее влияние ценообразующих факторов) | Менее полезный (худшее влияние ценообразующих факторов) | $1 / P_i$ |

P_i – поправочный коэффициент по Справочнику для i -го ценообразующего фактора.

Следует также отметить, что оценщик в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешность, обычно используется понижающая процентная корректировка.

Для расчетов в рамках настоящего отчета использовались средние значения коэффициентов корректировок, приведенные в Справочнике, поскольку в результате анализа рынка недвижимости города Кирова выявлено его стабильное и поступательное развитие, отсутствие каких-либо чрезвычайных факторов, влияющих на ценообразование на рынке, то есть все это свидетельствует об объективности исследования и соответствии указанных в таблицах средних величин рыночным условиям в Российской Федерации и Кировской области - регионе расположения объекта оценки. Средние значения пользуются доверием большинства экспертов, участвовавших в выборке.

Условия финансирования сделки При нетипичных условиях финансирования сделки купли-продажи объекта недвижимости (например, в случае ее полного кредитования) необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. В данном случае корректировка не применяется.

Условия продажи Условия продажи объектов-аналогов типичные, то есть продавцы не ограничены в сроках продажи, между покупателями и продавцами нет никаких особых отношений, объекты не приобретаются с целью их комплексного использования с близлежащими объектами. В данном случае корректировка не применяется.

Корректировка на время продажи. Корректировка учитывает рост цен на рынке недвижимости, и не вводилась, т. к. расчетах использовалась актуальная на дату определения стоимости информация.

В связи с отсутствием данных о ценах реальных сделок, в расчетах были использованы цены предложения, поэтому корректировок на условия финансирования, условия продажи, на время продажи также не требуется.

Поправка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка определена на основе данных Справочника³ Л.А. Лейфера.

3 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

Таблица 15. Скидка на уторговывание

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Скидки на цены офисно-торговых объектов | 9% |

Поправка на функциональное назначение. В данном случае корректировка не применяется, поскольку и оцениваемый объект, и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка.

Поправка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. При определении величин корректировок на местоположение используется относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

Любой город – областной центр состоит из нескольких районов, в которых есть улицы с наивысшей концентрацией транспортных и людских потоков. Так называемые «красные линии районов», тогда как улицы, располагающиеся буквально в 50 метрах от этих главных транспортных магистралей уже не могут похвастаться ни высокой проходимостью, ни оживленным движением транспорта, их положение можно охарактеризовать как «внутриквартальное». Соответственно, местоположение помещений на таких главных оживленных улицах, значительно повышает их потребительскую ценность, а, как следствие, и рыночную стоимость. Причем всеобщая практика такова, что каждый район города имеет такие улицы, при этом стоимость помещений на них сопоставима. Таким образом, по мнению многих Оценщиков-экспертов и риэлторов, с чем согласен и Оценщик, выполнивший настоящий отчет, правильнее при расчете стоимости объекта учитывать не его местоположение по отношению к центру города, а расположение объекта «на красных линиях» или «внутриквартально». Именно в соответствии с этой логикой и характеризовалось местоположение оцениваемого объекта и аналогов и в соответствии с этой характеристикой применялась корректировка.

Корректировка определена на основе данных Справочника⁴ Л. А. Лейфера

Таблица 16. Поправка на выход на «Красную линию»

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Отношение цен офисно-торговых площадей, расположенных внутриквартально, к ценам аналогичных объектов с выходом на красную линию | 0,79 |

Поправка на расположение в здании.

Корректировка определена на основе данных Справочника⁵ Л. А. Лейфера.

Значение поправочного коэффициента для цены объектов, расположенных на втором этаже, в Справочнике не определено. В связи с этим в качестве корректировки использовано значение коэффициента для арендной ставки объектов, расположенных на втором этаже. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Кирова, приведенный в п. 3.2 настоящего отчета показал наличие прямо пропорциональной зависимости между стоимостью недвижимости и величиной ее арендной ставки, соответственно, можно говорить об одинаковых тенденциях рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости. Поэтому Оценщик посчитал возможным использовать данные для арендных ставок недвижимости применительно к продажам такой недвижимости.

⁴ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

⁵ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

Таблица 17. Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на этаж для различных типов недвижимости

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Отношение цен офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к ценам аналогичных объектов на первом этаже | 0,74 |
| Отношение цен офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к ценам аналогичных объектов на первом этаже | 0,84 |
| Отношение цен офисно-торговых площадей, расположенных на втором и выше этажах, к ценам аналогичных объектов на первом этаже | 0,85 |

Коэффициент для аналога №1 и для оцениваемого объекта рассчитан как среднее арифметическое коэффициентов этажей, на которых они расположены.

Поправка на наличие отдельного входа. Корректировка определена на основе данных Справочника⁶ Л. А. Лейфера.

Таблица 18. Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для стоимости офисно-торговых объектов

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Отношение цен офисно-торговых объектов без отдельного входа, к ценам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход | 0,85 |

Поправка на техническое состояние. На стоимость недвижимости влияет ее техническое состояние. В связи с отсутствием иной достоверной информации о влиянии технического состояния отделки помещения на его стоимость, в качестве корректировки использован параметр Справочника⁷ Л. А. Лейфера, учитывающий влияние технического состояния отделки помещения на величину его арендной ставки. Анализ рынка коммерческой недвижимости г. Кирова, приведенный в п. 3.3 настоящего отчета показал наличие прямо пропорциональной зависимости между стоимостью недвижимости и величиной ее арендной ставки, соответственно, можно говорить об одинаковых тенденциях рынка продажи и аренды коммерческой недвижимости. Поэтому Оценщик посчитал возможным использовать данные для арендных ставок недвижимости применительно к продажам такой недвижимости.

Таблица 19. Поправка на состояние отделки

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Отношение ставок аренды офисно-торговых помещений класса С и ниже, требующих приведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии | 0,79 |
| Отношение ставок аренды офисно-торговых помещений класса С и ниже с ремонтом с использованием современных материалов (евроремонт), к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии | 1,24 |

Веса аналогов

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D - весовой коэффициент;

Q - общее количество корректировок;

q — количество корректировок аналога;

p — количество аналогов.

⁶ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

⁷ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

Таблица 20. Определение рыночной стоимости улучшений методом сравнения продаж

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|---|--|---|---|--|
| Местоположение | Кировская область, город Киров, Ленинский район, ул.Комсомольская, 101 | Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская, д. 103 | Кировская область, город Киров, ул. Дрелевского, д. 4 | Кировская область, город Киров, ул. Блюхера, д. 12 |
| Стоимость, руб. с учетом НДС | | 10 000 000р. | 2 600 000р. | 1 600 000р. |
| Стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 15 823 | 20 000 | 21 333 |
| Передаваемое право на помещение | | право собственности | право собственности | право собственности |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 15 823 | 20 000 | 21 333 |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 15 823 | 20 000 | 21 333 |
| Условия продажи | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 15 823 | 20 000 | 21 333 |
| Дата предложения | | Февраль 2013 г. | Февраль 2013 г. | Март 2013 г. |
| Актуальность предложения на дату оценки | | Предложение на дату оценки актуально | Предложение на дату оценки актуально | Предложение на дату оценки актуально |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 15 823 | 20 000 | 21 333 |
| Корректировка на торг | рыночная стоимость | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка, % | | -9,0% | -9,0% | -9,0% |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 14 399 | 18 200 | 19 413 |
| Функциональное назначение | торгово-офисное | торгово-офисное | торгово-офисное | торгово-офисное |
| Корректировка на функциональное назначение, руб. | | 0% | 0% | 0% |

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|--|---|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 14 399 | 18 200 | 19 413 |
| Местоположение объекта | внутриквартально | внутриквартально | внутриквартально | внутриквартально |
| Коэффициент | 0,79 | 0,79 | 0,79 | 0,79 |
| Корректировка на месторасположение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 14 399 | 18 200 | 19 413 |
| Расположение помещения в здании | 1 этаж и подвал | 1 и 2 этажи | цоколь | 1 этаж |
| Коэффициент | 0,870 | 0,925 | 0,84 | 1 |
| Корректировка на расположение в здании | | 0,94 | 1,04 | 0,87 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 13 535 | 18 928 | 16 889 |
| Наличие отдельного входа | Отдельный вход | отдельный вход | нет | отдельный вход |
| Коэффициент | 1 | 1 | 0,85 | 1 |
| Корректировка на месторасположение | | 1,00 | 1,18 | 1,00 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 13 535 | 22 335 | 16 889 |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Для нормальной эксплуатации объекта в его помещениях необходимо проведение ремонта | В помещениях требуется проведение ремонта | Состояние отделки помещений рабочее | Состояние отделки помещений рабочее |
| Коэффициент уровня отделки | 0,79 | 0,79 | 1 | 1 |
| Корректировка на уровень отделки | | 1,00 | 0,79 | 0,79 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 13 535 | 17 645 | 13 342 |
| Количество корректировок | | 2 | 4 | 3 |
| Весовые коэффициенты, % | | 0,389 | 0,278 | 0,333 |
| Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 30%) | 16,38% | | | |
| Стоимость 1 кв.м. оцениваемого помещения, руб./кв.м. | 14 613 | | | |

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|---------------|------------|------------|------------|
| Рыночная стоимость Объекта оценки, руб. с учетом НДС | 4 378 055 | | | |

Стоимость объекта, полученная сравнительным подходом, попадает в среднерыночный диапазон возможных значений стоимости, представленный в п. 3.3. настоящего отчета.

4.3. РАСЧЕТ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Доходный подход основан на принципе ожидания, который заключается в том, что типичный инвестор приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов и выгод и не заплатит за нее сумму, большую текущей стоимости данных доходов.

В рамках доходного подхода используется два метода: метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) и метод капитализации дохода. В основе обоих методов лежит расчет чистого операционного дохода, ассоциированного с оцениваемым объектом, который приводится в стоимость данного актива на текущий момент при помощи ставки дисконтирования или капитализации.

В методе капитализации дохода используется денежный поток за последний отчетный или первый прогнозный год, в методе ДДП прогнозируются потоки на несколько лет вперед.

Метод капитализации дохода применяется в том случае, если не прогнозируется изменение денежных потоков, либо ожидается их стабильный рост (снижение). Метод ДДП применяется в случае нестабильности прогнозируемого дохода.

Поскольку рынок аренды нежилых помещений в настоящее время стабилен, в ближайшее время прогнозируется стабильное изменение арендных ставок, оценщики применили в расчетах метод капитализации дохода.

Формула капитализации дохода имеет вид:

$$PC = \frac{ЧОД}{СК}, где$$

PC - рыночная стоимость объекта, руб.;

ЧОД- чистый операционный доход от эксплуатации объекта, руб.;

СК— ставка капитализации.

Ставка капитализации - ожидаемая инвестором норма дохода от инвестиций в объект недвижимости. Данная ставка должна включать ставку дохода на капитал и норму возврата капитала.

Ставка дохода на капитал (ставка дисконтирования) - адекватная для конкретного вложения средств ставка дохода с учетом всех присущих объекту вложения рисков.

Норма возврата капитала - ставка реинвестирования капитала для покрытия снижения стоимости объекта за период владения.

Применение метода капитализации дохода заключается в последовательном выполнении следующих действий:

- подробное исследование рынка и его анализ с целью получения достоверной информации обо всех факторах, имеющих отношение к объектам сравнимой полезности;
- определение величины арендной платы для оцениваемого помещения, а также величины потерь при сборе арендной платы;
- определение величины потенциального и действительного валового дохода;
- учет эксплуатационных расходов;
- определение величины чистого операционного дохода;
- расчет ставки капитализации;
- определение рыночной стоимости оцениваемого объекта по вышеприведенной формуле.

Определение ставки арендной платы

Арендная плата была определена методом сравнительного анализа.

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 стоимости аренды объекта недвижимости.

Оценщики исходили из предположения, что величины арендных ставок относятся к единице общей площади. При этом, учитывался тот факт, что арендные ставки для выбранных объектов-аналогов не включают коммунальные расходы.

Согласно анализа рынка недвижимости, приведенного в п. 3.3. настоящего отчета, наиболее близкими по назначению и техническому исполнению к объекту оценки являются объекты торгово-офисной недвижимости. Предложение таких объектов оценки достаточно обширное. При этом Оценщик в качестве аналогов выбрал встроенные помещения, находящиеся в его окружении, расположенные на 1-х этажах и в цоколях зданий, имеющих отдельный вход и не требующих ремонта, то есть исходя из того, чтобы большинство ценообразующих факторов аналогов было сопоставимо с оцениваемым объектом. По тем характеристикам, по которым имеются различия между оцениваемым объектом и конкретными аналогами, применялись корректировки. Скриншоты интернет-страниц, содержащие предложения объектов-аналогов, контакты продавцов и иные данные, приведены в Приложении к настоящему Отчету. Принцип применения корректировок аналогичен тому, что применяется в сравнительном подходе.

Таблица 21. Краткая характеристика объектов-аналогов

| Характеристики | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|---|---|---|
| Источник информации | http://valkiria.biz/ndv/arenda/index.html | http://valkiria.biz/ndv/arenda/index.html | http://valkiria.biz/ndv/arenda/index.html |
| Местоположение | Кировская область, город Киров, ул. Воровского (ок. ул. Чапаева и Горького) | Кировская область, город Киров, ул. Горького | Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская (между Октябрьским проспектом и ул. Горького) |
| Ставка арендной платы(с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес. | 600р. | 700р. | 800р. |
| Общая площадь кв.м | 100 | 150 | 270,9 (возможна сдача частями) |
| Функциональное назначение | торгово-офисное | торгово-офисное | торгово-офисное |
| Этаж расположения объекта | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Наличие отдельного входа | Отдельный вход | отдельный вход | отдельный вход |
| Техническое состояние помещений, уровень отделки | Состояние отделки помещений рабочее | Состояние отделки помещений рабочее | Состояние отделки помещений рабочее |
| Местоположение объекта | на красной линии | на красной линии | на красной линии |
| Объем передаваемых прав | право аренды | право аренды | право аренды |
| Класс объекта | С | С | С |

Примечание: Поправка на площадь арендуемого помещения в рамках доходного подхода не применялась, поскольку анализ предложенных в аренду помещений, представленных на открытом рынке недвижимости города Кирова показал отсутствие зависимости арендной ставки от площади помещения. Присутствует большое количество предложений, где возможна сдача в аренду большого помещения частями, при этом ставка 1 кв.м. не меняется в зависимости от того, какой размер площади хочет арендовать потенциальный арендатор. Однако, это касается только офисно-торговых объектов. Ставки производственно-складских объектов зависят от иных ценообразующих факторов. Поэтому в данном случае аналоги объекта оценки могут быть абсолютно различны по площади. Применение корректировки нецелесообразно, большие по

площади офисно-торговые объекты арендодатель всегда может сдать частями без потерь для себя при этом в арендной плате.

Описание примененных корректировок

Корректировка на объем передаваемых прав Разница между оцениваемым объектом и сопоставимыми объектами, влияющая на его стоимость, достаточно часто определяется разницей их юридического статуса (набора прав). Право аренды и право собственности имеют различную стоимость.

В данном случае корректировка по данному фактору равна нулю, так как и объекты-аналоги, и Объект оценки предполагают право аренды.

Условия финансирования сделки. При нетипичных условиях финансирования сделки объекта недвижимости необходим тщательный анализ, в результате которого вносится соответствующая поправка к цене данной сделки. Поскольку в расчетах используется рыночная информация, корректировка не применяется.

Условия аренды. Условия аренды объектов-аналогов типичные, то есть арендодатели не были ограничены в сроках аренды, между арендаторами и арендодателями не было никаких особых отношений. В связи с этим, корректировка по данному фактору не проводилась.

Поправка на торг. Информация о ценах сделок с объектами недвижимости в основном является закрытой и не разглашается третьим лицам. Как правило, информация об этих сделках недоступна, поэтому для проведения сравнительного анализа оценщик использует цены предложения на сравниваемые объекты.

Корректировка определена на основе данных Справочника⁸ Л. А. Лейфера.

Таблица 22. Скидка на уторговывание

| Показатель | Среднее |
|--|---------|
| Скидки на арендные ставки офисно-торговых объектов | 7% |

Поправка на функциональное назначение. В данном случае корректировка не применяется, поскольку и оцениваемый объект, и объекты-аналоги относятся к одному сегменту рынка.

Поправка на местоположение. Фактор местоположения является одним из важнейших в ценообразовании на рынке недвижимости. При определении величин корректировок на местоположение используется относительный сравнительный анализ. Данный метод относится к качественным методикам. На основе изучения данных рынка анализируются сравнимые продажи для того, чтобы определить, является ли влияние на стоимость недвижимости сравнимых элементов превышающим, равным или недостающим в отношении к объекту оценки.

Любой город – областной центр состоит из нескольких районов, в которых есть улицы с наивысшей концентрацией транспортных и людских потоков. Так называемые «красные линии районов», тогда как улицы, располагающиеся буквально в 50 метрах от этих главных транспортных магистралей уже не могут похвастаться ни высокой проходимостью, ни оживленным движением транспорта, их положение можно охарактеризовать как «внутриквартальное». Соответственно, местоположение помещений на таких главных оживленных улицах, значительно повышает их потребительскую ценность, а, как следствие, и рыночную стоимость. Причем всеобщая практика такова, что каждый район города имеет такие улицы, при этом стоимость помещений на них сопоставима. Таким образом, по мнению многих Оценщиков-экспертов и риэлторов, с чем согласен и Оценщик, выполнивший настоящий отчет, правильнее при расчете стоимости объекта учитывать не его местоположение по отношению к центру города, а расположение объекта «на красных линиях» или «внутриквартально». Именно в

⁸ Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

соответствии с этой логикой и характеризовалось местоположение оцениваемого объекта и аналогов и в соответствии с этой характеристикой применялась корректировка.

Корректировка определена на основе данных Справочника⁹ Л. А. Лейфера.

Таблица 23. Поправка на выход на «Красную линию»

| Показатель | Среднее |
|--|---------|
| Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных внутриквартально, к арендным ставкам аналогичных объектов с выходом на красную линию | 0,79 |

Поправка на расположение в здании.

Корректировка определена на основе данных Справочника¹⁰ Л. А. Лейфера.

Таблица 25. Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на этаж для различных типов недвижимости

| Показатель | Среднее |
|--|---------|
| Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в подвале, к арендным ставкам аналогичных объектов на первом этаже | 0,75 |
| Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных в цоколе, к арендным ставкам аналогичных объектов на первом этаже | 0,84 |
| Отношение арендных ставок офисно-торговых площадей, расположенных на втором и выше этажах, к арендным ставкам аналогичных объектов на первом этаже | 0,85 |

Коэффициент для оцениваемого объекта рассчитан как среднее арифметическое коэффициентов этажей, на которых он расположен.

Поправка на наличие отдельного входа. Корректировка определена на основе данных Справочника¹¹ Л. А. Лейфера.

Таблица 26. Интервал значений коллективной экспертной оценки поправочного коэффициента на наличие отдельного входа для стоимости офисно-торговых объектов

| Показатель | Среднее |
|--|---------|
| Отношение арендных ставок офисно-торговых объектов без отдельного входа, к арендным ставкам аналогичных объектов, имеющих отдельный вход | 0,85 |

Поправка на техническое состояние. На стоимость недвижимости влияет ее техническое состояние. Корректировка определена на основе данных Справочника¹² Л. А. Лейфера.

Таблица 27. Поправка на состояние отделки

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Отношение арендных ставок офисно-торговых помещений класса С и ниже, требующих приведения ремонта, к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии | 0,79 |
| Отношение арендных ставок офисно-торговых помещений класса С и ниже с ремонтом с использованием современных материалов (евроремонт), к аналогичным объектам, находящимся в удовлетворительном состоянии | 1,24 |

Веса аналогов

9 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

10 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

11 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

12 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

Вследствие внесения оценочных корректировок по объектам-аналогам достоверность данных по этим объектам уменьшается. Весовые коэффициенты для объектов-аналогов приведены в нижеследующей таблице и рассчитаны по формуле

$$D = \frac{Q - q}{Q} \times \frac{1}{p - 1}, \text{ где}$$

D - весовой коэффициент;

Q - общее количество корректировок;

q — количество корректировок аналога;

p — количество аналогов.

Расчет ставок аренды методом сравнительного анализа представлен в следующей таблице.

Таблица 28. Расчет ставки арендной платы методом сравнительного анализа

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|--|---|---|---|
| Источник информации | | http://valkiria.biz/nedv/arenda/index.html | http://valkiria.biz/nedv/arenda/index.html | http://valkiria.biz/nedv/arenda/index.html |
| Местоположение | Кировская область, город Киров, Ленинский район, ул.Комсомольская, 101 | Кировская область, город Киров, ул. Воровского (ок. ул. Чапаева и Горького) | Кировская область, город Киров, ул. Горького | Кировская область, город Киров, ул. Комсомольская (между Октябрьским проспектом и ул. Горького) |
| Ставка арендной платы(с НДС и без учета коммунальных платежей), руб./м2/мес. | | 600р. | 700р. | 800р. |
| Общая площадь кв.м | 299,60 | 100 | 150 | 270,9 (возможна сдача частями) |
| Объем передаваемых прав | право аренды | право аренды | право аренды | право аренды |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 600р. | 700р. | 800р. |
| Условия финансирования | рыночные | рыночные | рыночные | рыночные |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 600р. | 700р. | 800р. |
| Условия аренды | типичные | типичные | типичные | типичные |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 600р. | 700р. | 800р. |
| Дата предложения | | апрель 2013 г. | апрель 2013 г. | апрель 2013 г. |
| Актуальность предложения на дату оценки | | Предложение на дату оценки актуально | Предложение на дату оценки актуально | Предложение на дату оценки актуально |
| Корректировка, % | | 0% | 0% | 0% |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 600 | 700 | 800 |
| Корректировка на торг | рыночная стоимость | цена предложения | цена предложения | цена предложения |
| Корректировка, % | | -7,0% | -7,0% | -7,0% |

| Характеристики | Объект оценки | Объект № 1 | Объект № 2 | Объект № 3 |
|--|--|-------------------------------------|-------------------------------------|-------------------------------------|
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 558 | 651 | 744 |
| Местоположение объекта | внутриквартально | на красной линии | на красной линии | на красной линии |
| Коэффициент | 0,79 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на месторасположение | | 0,79 | 0,79 | 0,79 |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 441 | 514 | 588 |
| Этаж расположения объекта | 1 этаж и подвал | 1 этаж | 1 этаж | 1 этаж |
| Коэффициент | 0,875 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на расположение в здании | | 0,875 | 0,875 | 0,875 |
| Скорректированная стоимость 1 кв.м площади, руб. с учетом НДС | | 386 | 450 | 515 |
| Наличие отдельного входа | Отдельный вход | отдельный вход | отдельный вход | отдельный вход |
| Коэффициент | 1 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на месторасположение | | 1,00 | 1,00 | 1,00 |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 386 | 450 | 515 |
| Уровень отделки помещений | Для нормальной эксплуатации объекта в его помещениях необходимо проведение ремонта | Состояние отделки помещений рабочее | Состояние отделки помещений рабочее | Состояние отделки помещений рабочее |
| Коэффициент | 0,79 | 1 | 1 | 1 |
| Корректировка на уровень отделки | | 0,79 | 0,79 | 0,79 |
| Скорректированная ставка арендной платы, руб./м2/мес. С учетом НДС | | 305 | 356 | 407 |
| Количество корректировок | | 4 | 4 | 4 |
| Весовые коэффициенты, % | | 0,333 | 0,333 | 0,333 |
| Коэффициент вариации (степень однородности аналогов, не более 30%) | 14,33% | | | |
| Арендная плата, руб./кв.м./мес | | 356 | | |
| Арендная плата (A _{ср}), руб./кв.м./год | | 4 272 | | |

Арендная ставка объекта, полученная в результате расчетов, попадает в среднерыночный диапазон возможных значений арендной ставки, представленный в п. 3.3. настоящего отчета.

Определение потенциального валового дохода (ПВД)

Потенциальный валовой доход 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:

$$ПВД = A * S, \text{ где:}$$

A - ставка арендной платы, руб.;

S — площадь, сдаваемая в аренду, м².

Расчет величины потенциального валового дохода представлен в таблице:

Таблица 29. Расчет величины потенциального валового дохода

| Показатель | Значение |
|---|-----------|
| Площадь Объекта оценки (S), кв.м. | 299,60 |
| Арендная плата (A _{ст}), руб./кв.м./год | 4272 |
| Потенциальный валовый доход (ПВД), руб./год | 1 279 891 |

Определение действительного валового дохода (ДВД)

Потенциальный валовой доход за вычетом потерь от недогрузки помещений составляет действительный валовой доход.

Процент недогрузки определен на основании следующей таблицы.

Таблица 30. Процент потерь недогрузки при сдаче в аренду

| Показатель | Среднее |
|---|---------|
| Процент потерь от недогрузки офисно-торговых объектов класса С и ниже | 13,0% |

Справочника¹³ Лейфера Л.А.

Таким образом, процент потерь от недогрузки составляет 13,0%.

Тогда действительный валовой доход составит:

Таблица 31. Расчет величины действительного валового дохода

| Наименование позиции | Значение |
|---|-----------|
| Потенциальный валовой доход от сдачи в аренду, руб. | 1 279 891 |
| Потери от недогрузки, руб. | 166 386 |
| Действительный валовой доход, руб. | 1 113 505 |

Расчет операционных расходов

Операционными расходами называются периодические расходы для обеспечения нормального функционирования объекта и воспроизводства дохода. Операционные расходы принято делить на:

- условно-постоянные;
- условно-переменные (эксплуатационные);
- расходы (резерв) на замещение.

К условно-постоянным относятся расходы, размер которых не зависит от степени загруженности объекта. Как правило, это налоги на имущество, налог за землю, расходы на страхование и заработная плата обслуживающего персонала (если она фиксирована вне зависимости от загрузки здания) с учетом налогов на нее.

К условно-переменным относятся расходы, размер которых зависит от степени загруженности объекта и уровня предоставляемых услуг. Основные условно-переменные расходы - это расходы на управление, коммунальные платежи, расходы на обеспечение безопасности, расходы на уборку, содержание территории и т.д.

По годовому объему выручки, приносимого объектом оценки от аренды, можно сделать вывод, что его собственник удовлетворяет критерию применения упрощенной системы налогообложения (п. 2.1. ст. 346.12 НК РФ – 45 млн. руб. за 3 квартала, или 60 млн. в год), поэтому предполагается, что его доходы будут облагаться единым налогом по ставке 6 %, согласно п. 1 ст.

13 Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.

346.20 НК РФ (объект налогообложения – доходы, размер которых определен согласно ст. 346.15 НК РФ). На этом основании Оценщиком было принято решение в сумму условно-постоянных расходов включить размер налога для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения в размере 6% от ДВД. Кроме того, применение упрощенной системы налогообложения, согласно НК РФ, освобождает налогоплательщика от уплаты ряда налогов, таких как: налог на имущество, налог на прибыль и НДС.

Таблица 32. Расчет величины условно-постоянных расходов

| Наименование позиции | Значение |
|---|---------------|
| Действительный валовой доход, руб. | 1 113 505 |
| Размер налога для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, % от ДВД | 6% |
| Сумма налога для организаций и индивидуальных предпринимателей, применяющих упрощенную систему налогообложения, руб. | 66 810 |

Как правило, договоры на аренду коммерческой недвижимости предполагают, что постоянные расходы на содержание объекта аренды (коммунальные платежи, электроэнергия, охрана, текущий ремонт) несет арендатор. Поэтому условно-переменные расходы не учитывались в рамках настоящего отчета.

Таблица 33. Величина операционных расходов

| Состав расходов | Величина расходов, руб./год |
|----------------------------|-----------------------------|
| условно-постоянные расходы | 66 810 |
| условно-переменные расходы | 0 |
| ИТОГО | 66 810 |

Расчет чистого операционного дохода

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между величиной эффективного валового дохода и величиной операционных расходов.

Таблица 34. Расчет чистого операционного дохода

| Наименование позиций | Значение |
|------------------------------------|---------------|
| Действительный валовой доход, руб. | 1 113 505 |
| Операционные расходы, руб. | 66 810 |
| Чистый операционный доход, руб. | 1 046 695 |

Расчет коэффициента капитализации

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:

$$k=R + n, \text{ где:}$$

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, низкой ликвидности и инвестиционного менеджмента:

$$R=R_f+r_a+r_l+r_u, \text{ где}$$

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.

Определение ставки дисконтирования

При использовании метода кумулятивного построения ставки дисконтирования в качестве базовой ставки берется безрисковая или наименее рисковая ставка.

В качестве возможных безрисковых ставок в пределах РФ принято рассматривать следующие инструменты:

1. Депозиты Сбербанка РФ и других надежных банков. Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено. Это связано с небольшим сроком на который принимаются депозиты (один-два года) и с большим риском вложения в данный финансовый инструмент, чем в государственные ценные бумаги. Тем не менее, ставки по депозитам применяются в качестве безрисковых при построении денежных потоков в рублевом выражении и при варьировании ставки дисконтирования от одного прогнозного года к другому.

2. Западные финансовые инструменты (государственные облигации развитых стран). Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее часто используются 10-летние казначейские облигации США. Применение их в Российской оценочной практике осложняется необходимостью учета странового риска.

3. Ставка рефинансирования ЦБ РФ. Ставка рефинансирования – процентная ставка, используемая Центральным банком при предоставлении кредитов коммерческим банкам (применяется в качестве ориентира стоимости привлечения и размещения средств), но возможность ее использования в целях определения безрисковой доходности ограничена в силу своей краткосрочности и сильной зависимости от политики государственных институтов, в первую очередь ЦБ РФ.

4. Государственные облигации РФ. Государственные облигации РФ представлены рублевыми и валютными финансовыми инструментами. Наиболее разумными финансовыми инструментами при использовании их в качестве условно безрисковых активов могут являться как рублевые облигации с длительным сроком размещения, так и валютные облигации РФ. Уровень риска по ним аналитики оценивают ниже, чем по первым трем группам инструментов.

Применение в качестве безрискового актива того или иного финансового инструмента определяется только личным экспертным мнением специалиста-оценщика, т.к. все они имеют право на существование и мнения специалистов по финансовым рынкам относительно их большего или меньшего риска разнятся.

Таким образом, на сегодняшний день в оценочной практике применяются разнообразные инструменты, которые можно отнести к безрисковым. Наибольшим рейтингом, на взгляд Оценщика, обладают государственные ценные бумаги. В настоящем отчете в качестве безрисковой ставки в расчетах используется ставка доходности по Облигациям федерального займа №46018, которая на дату, ближайшую к дате оценки составляет 6,88%.¹⁴

Премия за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, была определена на основе средневзвешенной оценки уровней следующих видов риска:

– риски, связанные с политическими решениями, оценены на среднем уровне, т.к.

¹⁴ Источник информации: <http://www.micex.ru>

политическая ситуация в России в целом и в Кировской области в частности находится в относительно стабильном состоянии;

– риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости, оценены на среднем уровне, т.к. в Кировской области имеется достаточно проработанная нормативная база в сфере недвижимости.

– риски, связанные с влиянием окружающей среды на объект недвижимости, оценены на уровне выше среднего, так как ближайшее окружение объекта весьма насыщено недвижимостью торгово-офисного типа.

– риски, связанные с инвестициями в определённые типы недвижимости, оценены на среднем уровне, так как оцениваемая недвижимость многофункциональна, возможно несколько вариантов ее использования (магазин, офис, кафе и т.д.). **Спрос на такие объекты весьма стабилен.**

Результаты расчета премии за риски, связанные с инвестициями в недвижимость, приведены в следующей таблице.

Таблица 35. Расчет премии за риск вложений в объект оценки

| Факторы риска инвестирования в объект оценки | Размер премии за риск | | | | |
|---|-----------------------|---------------|---------|---------------|---------|
| | низкий | ниже среднего | средний | выше среднего | высокий |
| Шкала уровней риска | | | | | |
| Шкала экспертных оценок премии за риск | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 |
| Риски, связанные с политическими решениями | | | 1 | | |
| Риски, связанные с региональными особенностями рынка недвижимости | | | 1 | | |
| Риски, связанные с влиянием окружающей среды | | | | 1 | |
| Риски, связанные с инвестициями в определённые типы недвижимости | | | 1 | | |
| Количество наблюдений физических | 0 | 0 | 3 | 1 | 0 |
| Количество наблюдений взвешенных | 0 | 0 | 9 | 4 | 0 |
| Общий взвешенный итог | 13 | | | | |
| Общее количество наблюдений | 4 | | | | |
| Средневзвешенное значение β | 3,3% | | | | |

Поправка на неликвидность представляет собой поправку на длительную экспозицию при продаже объекта. По оценкам аналитиков¹⁵, срок экспозиции для коммерческой недвижимости торгово-офисного типа составляет в среднем 2-12 месяцев. В рамках настоящего Отчета принят максимальный срок экспозиции, равный 12 месяцам. Максимальный срок экспозиции использован на том основании, что помещение имеет довольно значительную площадь и состояние отделки требует проведения ремонта. Расчет поправки на низкую ликвидность осуществлялся по следующей формуле:

$$P_{ликв} = 1 - \frac{1}{(1 + I_{БЕЗРИСК})^{СР.ЭКСП/12МЕС}}, где$$

$I_{БЕЗРИСК}$ - безрисковая ставка;

$СР.ЭКСП$ - срок экспозиции для объекта оценки, мес.

Таким образом, поправка на неликвидность составила 6,88%.

Поправка на инвестиционный менеджмент представляет собой управление «портфелем инвестиций» и составляет в зависимости от объекта инвестиций от 1% до 3% (Данные получены на основании консультаций со специалистами Финансовой группы «БрокерКредитСервис» (БКС), г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 32, оф. 1, тел: (8332)64-23-40). Коммерческая недвижимость торгово-офисного типа недвижимости достаточно малорисковый объект инвестирования и сложность

¹⁵ Источник информации: АН "Регион", г. Киров, ул. Московская, д. 25а, т. (8332)225-625, АН "Стандарт", г. Киров, ул. Сурикова, д. 40, т. (8332)46-76-00, АН "Лидер-Групп", г. Киров, ул. Карла Маркса, д. 101, оф. 402, т. (8332)77-47-02, интернет-источники: <http://www.prime-realty.ru>, <http://www.arendator.ru>

управления портфелем инвестиций относительно невысока, поэтому для целей настоящего отчета Оценщик посчитал обоснованным использовать среднее значение диапазона равное 2%.

Таблица 36. Расчет ставки дисконтирования методом суммирования

| Показатель | Значение |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка | 6,88% |
| Поправка на риск вложения в недвижимость | 3,30% |
| Поправка на низкую ликвидность | 6,88% |
| Поправка на инвестиционный менеджмент | 2,00% |
| Ставка дисконтирования | 19,06% |

Определение нормы возврата капитала

Норма возврата капитала - это величина, равная единице, деленной на количество лет, требуемое для возврата вложенного капитала, основывается на временном интервале, в течение которого, по расчетам типичного инвестора, произойдет возврат капитала, вложенного в оцениваемую недвижимость.

Существует три способа возмещения инвестированного капитала:

- прямолинейный возврат капитала (метод Ринга);
- возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда);
- возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда).

В данной оценке используется метод Инвуда, который, по мнению Специалистов, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России¹⁶.

Расчет производится по формуле:

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

$R_{\text{возвр}}$ – норма возврата капитала;

R – ставка дисконтирования;

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

Расчет коэффициента капитализации

Таблица 37. Расчет коэффициента капитализации

| Показатель | Значение |
|--|---------------|
| Безрисковая ставка | 6,88% |
| Поправка на риск вложения в недвижимость | 3,30% |
| Поправка на низкую ликвидность | 6,88% |
| Поправка на инвестиционный менеджмент | 2,00% |
| Норма возврата капитала, % | 0,12% |
| Коэффициент капитализации, округленно, % | 19,18% |

Расчет рыночной стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода

Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов осуществляется по нижеприведенной формуле:

$$PC = \frac{ЧОД}{k}, \text{ где}$$

PC — рыночная стоимость объекта;

$ЧОД$ - чистый операционный доход от эксплуатации объекта;

¹⁶ Применение метода Инвуда рассмотрено в книге «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости», авт. Дж.Фридман, Н.Ордуэй, Москва, Дело Лтд, 1995.

k - коэффициент капитализации;

Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки, определенная в рамках доходного подхода, составит величину, приведенную в таблице ниже:

Таблица 38. Расчет рыночной стоимости объекта оценки методом прямой капитализации доходов

| Наименование показателя | Значение |
|--|-----------|
| Чистый операционный доход объекта, руб. | 1 046 695 |
| Коэффициент капитализации, % | 19,18% |
| Рыночная стоимость объекта оценки, руб. (округленно до руб.) | 5 457 221 |

4.4. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ ОПРЕДЕЛЕНИЯ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В результате проведения оценки двумя подходами получены данные, приведенные в нижеследующей Таблице.

Таблица 39. Данные по подходам оценки

| подходы оценки | стоимость |
|----------------------|---------------|
| затратный подход | не применялся |
| сравнительный подход | 4 378 055р. |
| доходный подход | 5 457 221р. |

Согласование результатов производится с использованием Метода Анализа Иерархий (МАИ).

Метод анализа иерархии - систематическая процедура для иерархического представления элементов определяющих суть любой проблемы. Он состоит в расчленении (декомпозиции) задачи на более простые составные части и дальнейшей обработке последовательных суждений Оценщика по парным сравнениям.

Для целей согласования 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.

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

1. Выявляются приоритеты в критериях, путем их попарного сравнения. Для этого строится обратно симметричная матрица, а для попарного сравнения используется шкала отношений. Парные сравнения проводятся в терминах доминирования одного элемента над другим. Эти суждения затем выражаются в целых числах, и для этого используется следующая шкала:

Таблица 40. Шкала отношений для парного сравнения

| Важность параметра оценки | Численное значение ¹⁷ |
|----------------------------|----------------------------------|
| Одинаковая важность | 1 |
| Умеренное превосходство | 3 |
| Значительное превосходство | 5 |
| Явное превосходство | 7 |
| Абсолютное превосходство | 9 |

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле:

$W_{ij} = (A_{ij})^{1/n}$, где a_{ij} - важность критерия (индекса)

¹⁷ 2,4,6,8 – являются промежуточными значениями приоритетов.

3. Полученные веса нормируются:

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

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

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

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

В данном случае по критерию А (возможность отразить действительные намерения потенциального инвестора и продавца) оценщик сделал вывод о значительном превосходстве результатов применения сравнительного над доходным подходом к оценке, так как доходный подход в значительно большей степени, чем сравнительный, носит прогнозный характер, основан на предположениях специалиста о будущей доходности объекта (особенно в части определения ставки капитализации).

По критерию Б (тип, качество, обширность данных, на основе которых проводились расчеты) важность результатов примененных подходов к оценке принята равнозначной. В рамках обоих подходов использовалась достаточно обширная информация о предложениях на продажу и в аренду коммерческой недвижимости официально опубликованная риэлтерскими организациями, осуществляющими деятельность в г. Кирове, а примененные корректировки обоснованы расчетным путем, мнением авторитетных организаций, рыночным анализом и справочной информацией КО-ИНВЕСТ.

По критерию В (способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания) оценщик сделал вывод об умеренном превосходстве результатов применения сравнительного над доходным подходом к оценке, т.к. сравнительный подход полностью основывается на анализе рыночной ситуации, тогда как доходный подход можно считать таковым только в части определения арендной ставки. Дальнейшие расчеты доходным подходом в значительно большей степени, чем в сравнительном, носят прогнозный характер, основаны на предположениях специалиста о будущей доходности объекта (особенно в части определения ставки капитализации).

По критерию Г (способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость) важность результатов примененных подходов к оценке принята равнозначной, т.к. расчет стоимости объекта оценки и сравнительным, и доходным подходами велся с детальным учетом особенностей его технического состояния, месторасположения и конструктивными особенностями. Все корректировки в рамках обоих подходов обоснованы расчетным путем, мнением авторитетных организаций, рыночным анализом и справочной информацией КО-ИНВЕСТ.

5. Расчет итоговых весов каждой альтернативы, которые равны сумме произведений весов критериев согласования и соответствующих им весов альтернатив по каждому критерию.

6. Расчет рыночной стоимости объекта, которая равна сумме произведений значений альтернатив и соответствующих им весов с учетом округления до целых десятков тысяч.

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения стоимости Объектов приведены в следующей таблице.

Таблица 41. Расчет весовых коэффициентов каждого из примененных подходов определения веса каждого из критериев

| | А | Б | В | Г | Вес метода | Вес критерия |
|-------|------|------|------|------|-------------|--------------|
| А | 1,00 | 0,14 | 0,20 | 0,33 | 0,31 | 0,06 |
| Б | 7,00 | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 1,63 | 0,32 |
| В | 5,00 | 1,00 | 1,00 | 3,00 | 1,97 | 0,39 |
| Г | 3,00 | 1,00 | 0,33 | 2,00 | 1,19 | 0,23 |
| Сумма | | | | | 5,10 | 1,00 |

Критерий А

| П | С | Д | Вес метода по |
|---|---|---|---------------|
|---|---|---|---------------|

| | | | | |
|--------------|------|------|-------------------|-------------|
| | | | критерию А | |
| С | 1,00 | 5,00 | 2,24 | 0,83 |
| Д | 0,20 | 1,00 | 0,45 | 0,17 |
| Сумма | | | 2,69 | 1,00 |

Критерий Б

| | | | | |
|--------------|----------|----------|---------------------------------|-------------|
| П | С | Д | Вес метода по критерию Б | |
| С | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 |
| Д | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 |
| Сумма | | | 2,00 | 1,00 |

Критерий В

| | | | | |
|--------------|----------|----------|---------------------------------|-------------|
| П | С | Д | Вес метода по критерию В | |
| С | 1,00 | 3,00 | 1,73 | 0,75 |
| Д | 0,33 | 1,00 | 0,57 | 0,25 |
| Сумма | | | 2,30 | 1,00 |

Критерий Г

| | | | | |
|--------------|----------|----------|---------------------------------|-------------|
| П | С | Д | Вес метода по критерию Г | |
| С | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 |
| Д | 1,00 | 1,00 | 1,00 | 0,50 |
| Сумма | | | 2,00 | 1,00 |

| | | | | | |
|----------|--------------|----------|----------|----------|---|
| | А | Б | В | Г | Итоговое значение весов для каждого метода |
| | 0,06 | 0,32 | 0,39 | 0,23 | |
| С | 0,83 | 0,50 | 0,75 | 0,50 | 0,62 |
| Д | 0,17 | 0,50 | 0,25 | 0,50 | 0,38 |
| | Сумма | | | | 1,00 |

Расчет итоговой стоимости объекта представлен в следующей таблице.

Таблица 42. Расчет итоговой величины рыночной стоимости Объекта оценки

| подходы оценки | стоимость | весовой коэффициент | скорректированная стоимость |
|---|------------------|----------------------------|------------------------------------|
| затратный подход | не применялся | 0,00 | не применялся |
| сравнительный подход | 4 378 055р. | 0,62 | 2 714 394р. |
| доходный подход | 5 457 221р. | 0,38 | 2 073 744р. |
| Итоговая стоимость с учетом НДС : | | | 4 788 138р. |
| Итоговая стоимость без учета НДС : | | | 4 057 744р. |

Итоговая стоимость объекта, полученная в результате расчетов, попадает в среднерыночный диапазон возможных значений стоимости, представленный в п. 3.3. настоящего отчета.

Генеральный директор ЗАО «Компания «СТАТУС»

Козлов Борис Владимирович

Оценщик ЗАО «Компания «СТАТУС»

Козлова Мария Юрьевна



М.П.

«07» мая 2013 г.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

СПРАВОЧНАЯ И МЕТОДИЧЕСКАЯ ЛИТЕРАТУРА

1. Грибовский С. В., Иванова Е. Н., Львов Д. С., Медведева О. Е. Оценка стоимости недвижимости. М.: Интерреклама, 2003 г.
2. Оценка недвижимости, под редакцией А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. Москва «Финансы и статистика» 2007 г.
3. Орлов С. В., Ципкин Ю. А. Рыночная оценка имущества города. М. : Юнити, 2003 г.
4. Фридман Дж., Ордуэй Н. Анализ и оценка приносящей доход недвижимости. М.: Дело ЛТД, 2000 г.
5. Харрисон Г. Оценка недвижимости. М., 1999 г.
6. Эккерт Дж. Организация оценки и налогообложения недвижимости. М. : Стар. Интер., 1999 г.
7. Ежемесячный информационно-аналитический бюллетень рынка недвижимости «RWAY».
8. Сборник «Индексы цен в строительстве», Ко-Инвест.
9. Лейфер Л.А., Шегурова Д.А. Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты. Нижний Новгород: Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, 2012г.
10. Интернет-сайты.

НОРМАТИВНЫЕ И ПРАВОВЫЕ АКТЫ

1. Федеральный закон № 135-ФЗ от 29 июля 1998 года «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
2. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности (ФСО №1, №2 и №3), утверждены Приказом Министерства Экономического Развития и Торговли Российской Федерации от 20 июля 2007 года № 254, №255, №256 «Об утверждении Федерального стандарта оценки».
3. «Делопроизводство и архивное дело. Термины и определения» ГОСТ Р 51141-98» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 27.02.1998 N 28)
4. «Унифицированные системы документации. Унифицированная система организационно - распорядительной документации. Требования к оформлению документов» ГОСТ Р 6.30-97» (утв. Постановлением Госстандарта РФ от 31.07.1997 N 273)

ГЛОСАРИЙ

ОБЩИЕ ТЕРМИНЫ.

Оценочная деятельность - деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости.

Оценщик - субъект оценочной деятельности, физическое или юридическое лицо, которое оказывает услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик - субъект оценочной деятельности, которому оказываются услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Договор об оценке - договор между оценщиком и заказчиком, заключенный в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Отчет об оценке - является надлежащим исполнением оценщиком своих обязанностей, возложенных на него договором, должен быть составлен своевременно в письменной форме в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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

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

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме.

ПРОЦЕСС

ОЦЕНКИ.

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

В процессе оценки используются следующие подходы - затратный, сравнительный, доходный.

Объект оценки - к объектам оценки относятся отдельные материальные объекты (вещи); совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия); право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества; права требования, обязательства (долги); работы, услуги, информация и иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством РФ установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Затратный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа. Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности. При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: - метод сравнительной стоимости единицы, метод разбивки по компонентам и сметный метод (метод количественного обследования) при оценке недвижимого имущества;

Метод сравнительной стоимости - способ оценки недвижимого имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Сметный метод (метод количественного обследования) - способ оценки недвижимого

имущества на основе полной сметы затрат на его воспроизводство.

Метод разбивки по компонентам - способ оценки недвижимого имущества (или оборудования) на основе суммы стоимости создания (или затрат на приобретение) его основных элементов.

Износ - снижение стоимости объекта оценки под действием различных причин. Износ определяется на основании фактического состояния имущества или по данным бухгалтерского и статистического учета. Существуют три вида износа - физический, функциональный, внешний. По характеру состояния износ разделяют на устранимый и неустранимый.

Физический износ - износ отражает изменение физических свойств объекта оценки со временем под воздействием эксплуатационных факторов или естественных и природных факторов.

Функциональный износ - износ, возникающий из-за несоответствия объекта оценки современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ - износ, возникающий в результате изменения внешней среды, обусловленного либо экономическими, или политическими, или другими факторами.

Устранимый износ - износ, затраты на устранение которого меньше, чем добавляемая при этом стоимость.

Неустранимый износ - износ, затраты на устранение которого больше, чем добавляемая при этом стоимость.

Сравнительный подход - совокупность методов оценки имущества, основанных на сравнении объекта оценки со схожими объектами, в отношении которых имеется информация о ценах продажи.

В соответствии со сравнительным подходом величиной стоимости объекта оценки является наиболее вероятная цена продажи аналогичного объекта.

Доходный подход - совокупность методов оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки. Доходный подход представляет собой процедуру оценки стоимости, исходя из того принципа, что потенциальный покупатель не заплатит за данный объект сумму большую, чем текущая стоимость доходов от этого объекта.

Денежный поток - это сальдо поступлений и платежей, возникающее в результате использования имущества.

Дисконтирование - функция сложного процента, позволяющая привести ожидаемые будущие денежные потоки, поступления и платежи к их текущей стоимости, то есть в сопоставимый вид на сегодняшний день, при заданных периоде и норме дисконтирования.

Норма дисконтирования (ставка дисконтирования) - процентная ставка, применяемая при пересчете стоимости денежных потоков на определенный момент времени.

Капитализация дохода - процесс пересчета доходов, полученных от объекта, позволяющий определить его стоимость.

Коэффициент капитализации - норма дохода, которая отражает взаимосвязь между доходом и стоимостью объекта оценки; должен учитывать как ставку дохода на вложенный в объект капитал, так и норму возврата капитала.

Потенциальный валовой доход - максимальный доход, который способен приносить объект оценки.

Действительный валовой доход - потенциальный валовой доход с учетом потерь от недоиспользования объекта оценки, неплатежей, а также дополнительных видов доходов.

Чистый операционный доход - действительный валовой доход, за исключением операционных расходов.

Эксплуатационные расходы - затраты, необходимые для поддержания воспроизводства доходов от объекта оценки.

Согласование результата оценки - получение итоговой оценки на основании взвешивания результатов, полученных с помощью различных методов оценки.

**ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ,
ДОКУМЕНТЫ ОЦЕНЩИКА И ЗАКАЗЧИКА**