

---

**Отчёт утверждаю,  
Генеральный директор ООО «Аксерли»**

**Уманский В.В.**

\_\_\_\_\_  
М.П.

# ОТЧЕТ № 1353

## об оценке объекта оценки

**Объект оценки:**

Нежилое помещение, назначение: торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание, общая площадь 138 кв.м., адрес объекта: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13

**Вид определяемой стоимости:**

Рыночная

**Дата оценки:**

23.09.2013 г.

**Срок проведения оценки:**

23.09.2013 г. – 27.09.2013 г.

**Дата составления отчёта:**

27.09.2013 г.

**Заказчик:**

Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова

**Исполнитель:**

Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»

**Тюмень, 2013г.**

Общество с ограниченной ответственностью  
«Аксерли»  
625003, г. Тюмень, ул. Республики, д.14/1,  
оф.3  
Телефон: (3452) 67-96-77

Начальнику департамента  
муниципальной собственности  
администрации города Кирова  
Вознесенской Д.А.

***Уважаемая Дарья Александровна!***

На основании Муниципального контракта №1744 от 20.09.2013 г. Обществом с ограниченной ответственностью «Аксерли» проведена оценка величины рыночной стоимости Объекта оценки.

Оценка Объекта оценки проводилась в порядке и в соответствии с требованиями законодательства, регулирующего оценочную деятельность в Российской Федерации.

Величина рыночной стоимости Объекта оценки, полученная как итог обоснованного обобщения результатов расчетов на дату проведения Оценки, с учетом округлений и допущений, составляет:

Наименование	Общая площадь, кв.м.	Рыночная стоимость (с учетом НДС), руб.	Рыночная стоимость (без учета НДС), руб.
Нежилое помещение, назначение: торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание, общая площадь 138 кв.м., адрес объекта: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13	138	3 670 000	3 110 169,50

Оценка произведена на основании собственного визуального осмотра и предоставленной заказчиком информации. Оценщиком не проводилась, техническая или иная проверка предоставленной документации.

Полная характеристика объекта оценки, необходимая информация, расчёты и обоснование полученных результатов представлены в отчёте об оценке, отдельные части которого не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом отчета.

*По всем возникшим у Вас вопросам по данному отчёту Мы готовы предоставить Вам необходимую информацию и разъяснения.*

С уважением,  
Генеральный директор ООО «Аксерли»

\_\_\_\_\_  
Уманский Виктор Валентинович

---

## Содержание

1. Основные факты и выводы .....	4
2. Задание на оценку .....	5
3. Последовательность проведения оценки объекта оценки .....	6
4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике .....	9
5. Заявления оценщика .....	11
5.1. Заявление о соответствии .....	11
5.2. Заявление о соблюдении .....	11
6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки .....	13
7. Применяемые стандарты оценочной деятельности .....	16
8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	17
8.1. Описание объекта оценки .....	17
8.2. Описание района местоположения объекта оценки .....	19
10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки .....	35
10.1. Описание применения подходов к оценке .....	35
10.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке нежилого помещения .....	35
11. Расчет стоимости объекта оценки .....	38
11.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом .....	38
11.2. Расчет стоимости доходным подходом .....	51
12. Согласование результатов оценки .....	65
12.1. Описание процедуры согласования .....	65
12.2. Обоснование выбора использования весов .....	67
13. Общее заключение о результатах оценки .....	68
14. Используемая информация при проведении оценки объекта оценки .....	69
14.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	69
14.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы .....	69
14.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения: .....	69
15. Приложения .....	70
15.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке .....	70
15.2. Копии источников информации .....	73
15.3. Фотоприложение .....	76
15.4. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки .....	78
15.5. Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики .....	89

## 1. Основные факты и выводы

В соответствии с **Муниципальным контрактом №1744 от 20.09.2013 г.**, оценщики ООО «Аксерли» выполнили оценку объекта оценки.

### 1.1. Общая информация, идентифицирующая объект оценки

Объект оценки	Нежилое помещение, назначение: торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание, общая площадь 138 кв.м., адрес объекта: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13
Вид определяемой стоимости (стандарт стоимости)	Рыночная стоимость
Заказчик оценки	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова
Субъект права	Муниципальное образование «Город Киров»
Вид использования объекта оценки	Объект используется по назначению
Имущественные права на Объект оценки (оцениваемые права)	Собственность МО «Город Киров»
Цель проведения оценки	Для отчуждения на основании договора купли-продажи без проведения торгов
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (назначение /задачи) <sup>1</sup>	Определение рыночной стоимости объектов муниципальной собственности, находящихся в аренде субъектов малого и среднего предпринимательства и подлежащие отчуждению на основании договора купли-продажи без проведения торгов
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	Определение рыночной стоимости без учета НДС и с учетом НДС
Ограничения, обременения правами третьих лиц	Заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества
Основание проведения Оценки	Муниципальный контракт №1744 от 20.09.2013 г.
Дата оценки	23.09.2013 г.
Дата осмотра объекта оценки	23.09.2013 г.
Период проведения оценочных работ	23.09.2013 г.– 27.09.2013 г.
Дата составления Отчета об оценке	27.09.2013 г.
Балансовая стоимость, руб.	-

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

Затратный подход	не применялся
Сравнительный подход	2 945 000 руб.
Доходный подход	5 968 000 руб

### 1.3. Итоговая величина стоимости объекта оценки

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки с учетом НДС, допущений и округления составляет:

**3 670 000**

**(Три миллиона шестьсот семдесят тысяч) рублей**

Рыночная стоимость Объекта оценки на дату оценки без учета НДС, допущений и округления составляет:

**3 110 169,50**

**(Три миллиона сто десять тысяч сто шестьдесят девять рублей) 50 копеек**

<sup>1</sup> Ограничения, связанные с предполагаемым использованием результатов оценки, а также настоящего Отчета об оценке, представлены в разделе 1.8. «Ограничительные условия и принятые при проведении оценки допущения» настоящего Отчета об оценке

## 2. Задание на оценку

<b>Объект оценки</b>	Нежилое помещение, назначение: торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание, общая площадь 138 кв.м., адрес объекта: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13
<b>Заказчик оценки</b>	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова
<b>Имущественные права на Объект оценки (оцениваемые права)</b>	Собственность МО «Город Киров»
<b>Цель проведения Оценки</b>	Для отчуждения на основании договора купли-продажи без проведения торгов
<b>Вид стоимости</b>	Рыночная
<b>Предполагаемое использование результатов оценки</b>	Определение рыночной стоимости объектов муниципальной собственности, находящихся в аренде субъектов малого и среднего предпринимательства и подлежащие отчуждению на основании договора купли-продажи без проведения торгов
<b>Пользователь отчета об оценке</b>	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова

### Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка

- Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п.26 ФСО №1).
- Результаты оценки могут быть использованы только в тех целях, для которых была произведена данная Оценка.
- Оценщик не несет ответственности за распространение Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения.
- При проведении оценки и составлении отчета об оценке оценщики будут использовать информацию, подготовленную внутренними службами исполнителя и отвечающую требованию достоверности в соответствии с п. 11 ФСО №3. Поэтому в процессе проведения оценки оценщик не проводил аудит, анализ или поиск доказательств достоверности информации, содержащейся в предоставленных заказчиком документах
- При проведении оценки предполагается отсутствие каких-либо скрытых факторов, влияющих на стоимость объекта оценки. На оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных факторов.
- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех ограничений и допущений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.
- Отчет об оценке содержит подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки.
- Полученные результаты оценки действительны только по состоянию на дату оценки и в соответствии с принятым при проведении оценки вариантом наилучшего (наиболее эффективного) использования объекта оценки.
- Результаты оценки и содержание Отчета об оценке достоверны только при их использовании, определенном условиями Муниципального контракта на проведение оценки
- Собственность МО «Город Киров» на отчет об оценке переходит к Заказчику только после завершения всех взаиморасчетов с Исполнителем

<b>Дата определения стоимости</b>	23.09.2013 г.
<b>Срок проведения оценки</b>	23.09.2013 г.– 27.09.2013 г.
<b>Требования к проведению оценки</b>	- Федеральный закон "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98г. №135-ФЗ; - Федеральный закон от 22.07.2008 N 159 – ФЗ (ред. От 02.07.2013 г) - Федеральные стандарты оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки» (ФСО-1), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., № 256; - Федеральные стандарты оценки «Цель оценки и виды стоимости» (ФСО-2), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., № 255; - Федеральные стандарты оценки «Требования к отчету об оценке» (ФСО-3), утвержденные приказом Минэкономразвития России от 20.07.2007г., № 254

### 3. Последовательность проведения оценки объекта оценки

*Проведение оценки включает следующие этапы (п.16 ФСО №1):*

- **Заключение Муниципального контракта на проведение оценки, включающего задание на оценку**

Проведение переговоров и получение общей информации об объекте оценки, целях и дате оценки, собственнике объекта оценки, заказчике оценки.

Согласно п. 17 ФСО №1 задание на оценку должно содержать следующую информацию:

- объекты оценки;
- имущественные права на объекты оценки;
- цель оценки;
- предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения;
- вид стоимости;
- дата оценки;
- срок проведения оценки;
- допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка.

- **Сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки**

Оценщик осуществляет сбор и анализ информации, необходимой для проведения оценки объекта оценки. Оценщик изучает количественные и качественные характеристики объекта оценки, собирает информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки теми подходами и методами, которые на основании суждения оценщика должны быть применены при проведении оценки, в том числе (п.18 ФСО №1):

а) информацию о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки;

б) информацию о спросе и предложении на рынке, к которому относится объект оценки, включая информацию о факторах, влияющих на спрос и предложение, количественных и качественных характеристиках данных факторов;

в) информацию об объекте оценки, включая правоустанавливающие документы, сведения об обременениях, связанных с объектом оценки, информацию о физических свойствах объекта оценки, его технических и эксплуатационных характеристиках, износе и устареваниях, прошлых и ожидаемых доходах и затратах, данные бухгалтерского учета и отчетности, относящиеся к объекту оценки, а также иную информацию, существенную для определения стоимости объекта оценки.

Заказчику либо иным заинтересованным лицам не допускается ограничение круга вопросов, подлежащих выяснению или определению при проведении оценки объекта оценки (Ст. 16 Федерального закона от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

Согласно п. 19 ФСО № 1 информация, используемая при проведении оценки, должна удовлетворять требованиям достаточности и достоверности.

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

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о



характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости Объекта оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

Оценщик должен провести анализ достаточности и достоверности информации, используя доступные ему для этого средства и методы.

Если в качестве информации, существенной для определения стоимости Объекта оценки, используется экспертное суждение оценщика или привлеченного оценщиком специалиста (эксперта), для характеристик, значение которых оценивается, таким образом, должны быть описаны условия, при которых указанные характеристики могут достигать тех или иных значений.

Если при проведении оценки оценщиком привлекаются специалисты (эксперты), оценщик должен указать в отчете их квалификацию и степень их участия в проведении оценки, а также обосновать необходимость их привлечения.

Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- **Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода.

Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов (п. 20 ФСО № 1).

В необходимых случаях производится модификация имеющихся или разработка новых специальных методов оценки (с обоснованием их методической корректности и точности). Проведение расчетов по оценке объекта различными методами и анализ результатов. В случае необходимости осуществляются сбор дополнительной информации, корректировка методов оценки и дополнительные расчеты.

- **Согласование (обобщение) результатов применения подходов к оценке и определение итоговой величины стоимости объекта оценки**

Оценщик для получения итоговой стоимости Объекта оценки осуществляет согласование (обобщение) результатов расчета стоимости Объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки.

Если в рамках применения какого-либо подхода оценщиком использовано более одного метода оценки, результаты применения методов оценки должны быть согласованы с целью определения стоимости Объекта оценки, установленной в результате применения подхода.

При согласовании результатов расчета стоимости Объекта оценки, должны учитываться вид стоимости, установленный в задании на оценку, а также суждения оценщика о качестве результатов, полученных в рамках примененных подходов.

Выбранный оценщиком способ согласования, а также все сделанные оценщиком при осуществлении согласования результатов суждения, допущения и использованная информация должны быть обоснованы. В случае применения для согласования процедуры взвешивания оценщик должен обосновать выбор использованных весов (п. 24 ФСО № 1).

Согласно п. 27 ФСО № 1 итоговая величина стоимости должна быть выражена в валюте Российской Федерации (в рублях).

Итоговая величина стоимости Объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО № 1).

- **Составление отчета об оценке**

Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).

№ п/п	Наименование этапов проведенной работы	Отметка о выполнении
1	Заключение с заказчиком <a href="#">Муниципального контракта на оказание услуг по оценке</a>	Проведено
2	Получение от заказчика необходимых документов для проведения оценки	Проведено
3	Установление количественных и качественных характеристик объекта, сбор прочей информации об объекте оценки	Проведено
4	Анализ отраслевых и локальных рынков, к которому относится объект оценки	Проведено
5	Применение подходов к оценке, включая выбор методов оценки и осуществление необходимых расчетов	Проведено
6	Осуществление расчетов	Проведено
7	Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости объекта оценки	Проведено
8	Составление отчета об оценке	Проведено



#### 4. Сведения о заказчике оценки и об оценщике

##### 4.1. Сведения о заказчике<sup>2</sup>

Заказчик (полное наименование)	Департамент муниципальной собственности администрации города Кирова
Организационно-правовая форма	Муниципальное образование
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)	1034316546978
Дата присвоения ОГРН	25.03.2003
Место нахождения	610000 г. Киров, ул. Воровского, д. 39
Реквизиты	ИНН 4348010693, КПП 434501001, Р/с № 40 204 810 900 000 000 002 в ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области г. Киров.

##### 4.2. Сведения об оценщике<sup>3</sup>

Фамилия Имя Отчество Оценщика	Димова Оксана Георгиевна
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Республики, д.14/1, оф.2 Телефон: (3452) 67-96-77
Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков	Член Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков» Регистрационный номер 003050, дата вступления 21.01.2008 года
Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности	Диплом о профессиональной переподготовке Межотраслевого института повышения квалификации руководящих кадров и специалистов в Российской экономической академии им. Г.В. Плеханова серии ПП №438616 от 25.04.2002г., подтверждающий получение профессиональных знаний, Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)», выдан Российской экономической академией им. Г.В. Плеханова. Специализация «Оценка стоимости предприятий (бизнеса)»
Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика	Полис страхования ответственности оценщиков в ОАО «Военно-страховая компания» № 13150В4002207 от 17.04.2013 года. Страховая сумма 300 000 (Триста тысяч) рублей. Срок действия страхового полиса с 18.04.2013 года по 17.04.2014 года.
Стаж работы в оценочной деятельности	8 лет
Степень участия в работе	100 %
Дополнительная информация	Димовой Оксане Георгиевне присвоено квалификационное звание «Действительный член Российского Общества Оценщиков» Сертификат, регистрационный номер 11Н-04752, выдан 06.12.2005 г.).
<b>Сведения об оценщике, работающем на основании трудового договора</b>	
Фамилия Имя Отчество Оценщика	Фадеева Олеся Александровна
Место нахождения	г. Тюмень, ул. Республики, д.14/1, оф.3 Телефон: (3452) 67-96-77

<sup>2</sup> Сведения о заказчике:

- о заказчике - юридическом лице: организационно-правовая форма; полное наименование; основной государственный регистрационный номер (далее - ОГРН), дата присвоения ОГРН; место нахождения;

- о заказчике - физическом лице: фамилия, имя, отчество; серия и номер документа, удостоверяющего личность, дата выдачи и орган, выдавший указанный документ (п.8, ФСО №3).

<sup>3</sup> Сведения об оценщике:

- об оценщике, работающем на основании трудового договора: фамилия, имя, отчество оценщика, информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков, номер и дата выдачи документа, подтверждающего получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности, сведения о страховании гражданской ответственности оценщика, стаж работы в оценочной деятельности, а также организационно-правовая форма, полное наименование, ОГРН, дата присвоения ОГРН; место нахождения юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор (п.8, ФСО №3).

<b>Информация о членстве в саморегулируемой организации оценщиков</b>	Является членом некоммерческого партнерства «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов - оценщиков», включена в реестр оценщиков 26.06.2008 г. за регистрационным № 2463.
<b>Номер и дата выдачи документа подтверждающих получение профессиональных знаний в области оценочной деятельности</b>	Имеет диплом о профессиональной переподготовке «Профессиональная оценка и экспертиза объектов и прав собственности», специализация «Оценка стоимости предприятия «бизнеса»», регистрационный номер № 1899 ЗД от 15 июня 2003 года.
<b>Сведения о страховании гражданской ответственности оценщика</b>	Оценочная деятельность застрахована в ОАО «ВСК» полис страхования ответственности оценщиков №12155В4000652 от 05.10.2012 г. Срок действия страхового полиса до 03.10.2014 г.
<b>Стаж работы в оценочной деятельности</b>	8 лет
<b>Степень участия в работе</b>	0%
<b>Дополнительная информация</b>	Диплом о высшем образовании Тюменской государственной архитектурно строительной академии инженер-механик. Имеет свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 1835 ЗД от 30 ноября 2006 года. Имеет свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» регистрационный номер № 3-053 ЗД от 24 мая 2011 года.

#### 4.3. Сведения о юридическом лице, с которым оценщик заключил трудовой договор

<b>Полное наименование</b>	<i>Общество с ограниченной ответственностью «Аксерли»</i>
<b>Краткое наименование</b>	ООО «Аксерли»
<b>Организационно-правовая форма</b>	Общество с ограниченной ответственностью
<b>Основной государственный регистрационный номер (ОГРН)</b>	1027200802331
<b>Дата присвоения ОГРН</b>	03.10.2002 г.
<b>Место нахождения</b>	г. Тюмень, ул. Республики 14/1, офис 3 тел./факс (3452) 67-96-77

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

Отсутствуют.

## 5. Заявления оценщика

### 5.1. Заявление о соответствии

*При составлении отчета оценщик должен соблюдать требования МСО. Соответственно, оценщик должен включить в отчет подписанное оценщиком заявление о соответствии (сертификат стоимости), подтверждающее объективность, непредвзятость, независимость от размера оплаты или от другого вознаграждения, профессиональный вклад, применимость стандартов и другую раскрываемую информацию (ст.5, ССО РОО 2010 2-01-2010 «Рыночная стоимость как база оценки»)*

Подписавший данный отчет оценщик настоящим удостоверяет, что в соответствии с имеющимися у него данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самому оценщику и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщик не имеет ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе и действует непредвзято и без предубеждения к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщика не зависит от итоговой величины стоимости, а так же событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими лицами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны оценщиком с наибольшей степенью использования знаний и умений оценщика, и являются, по его мнению, достоверными и не содержащими фактических ошибок.
6. расчеты, суждения и выводы, представленные в отчете, выполнены и подготовлены в полном соответствии со стандартами профессиональной практики оценки ССО РОО.
7. Оценщик имеет опыт оценки, связанный с местонахождением и категорией аналогичного имущества.
8. Оценщик произвел обследование имущества лично.
9. Никто, кроме лиц, указанных в отчете, не оказывал профессиональной помощи в подготовке отчета.
10. отчет подготовлен в соответствии с требованиями кодекса профессиональной этики и Стандартов практики профессиональной оценки ССО РОО.
11. Образование оценщика соответствует необходимым требованиям.

### 5.2. Заявление о соблюдении

*Каждый отчет об оценке должен включить заявление о соблюдении (то, что оценка проведена в соответствии с МСО), раскрыть любое отступление от требований МСО и привести объяснение таких отступлений в соответствии с Кодексом поведения МКСО (ст.5, ССО РОО 2-02-2010 «Составление отчета об оценке»)*

При выполнении оценки объекта оценки, соответствующей требованиям стандартов и Общепринятым принципам оценки (ОППО), оценщик придерживался всех требований Кодекса поведения МСО, касающихся этики, компетенции, раскрытия информации и составления отчета.

Оценщик, подписавший данный отчет, исходит из своих знаний и убеждений и в соответствии с имеющимися у него данными, настоящим удостоверяет, что при составлении настоящего отчета соблюдены:

- требования Федерального закона от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»;

- 
- требования Федерального закона от 22.07.2008 N 159 – ФЗ (ред. От 02.07.2013 г);
  - требования Федеральных стандартов оценки, обязательных к применению при осуществлении оценочной деятельности (ФСО №№1,2,3), утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№256, 255, 254;
  - требования ССО РОО 2010;
  - взносы, установленные саморегулируемой организацией оценщиков, уплачены;
  - Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки;
  - с даты оценки до даты составления отчета об оценке прошло не более трех месяцев.

**Димова О.Г.**

Дата составления отчета

---

27.09.2013 г.

## **6. Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки**

На основании договоренностей, допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки, подразумевают их полное и однозначное понимание сторонами и не могут быть изменены или преобразованы иным способом, кроме как за подписью обеих сторон.

### **6.1. Допущения, использованные оценщиком**

- Информация, предоставленная заказчиком (в том числе справки, таблицы, бухгалтерские балансы), подписанная уполномоченным на то лицом и заверенная в установленном порядке, считается достоверной (п.11 ФСО №3).
- Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в отчете.
- Исходные данные, использованные оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому оценщик делает ссылки на источники информации.
- Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.
- При оценке выводы делались на основании того допущения, что владелец управляет имуществом, исходя из своих наилучших интересов.
- Допускается, что выводы о характеристиках объекта оценки, сделанные оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости, основанные на информации, предоставленной заказчиком, правильные и позволяющие принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.
- Оценщик не обязан приводить обзорные материалы (фотографии, планы, чертежи и т. п.) по объекту оценки.
- Оценщик предполагает отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на оценку. Оценщик не несет ответственности за наличие таких скрытых фактов, ни за необходимость выявления таковых.
- Инженерные сети и коммуникации, необходимые для функционирования зданий и сооружений на земельном участке, входят в состав его улучшений (Проект ФСО №6).

### **6.2. Ограничения, использованные оценщиком**

- Отчет об оценке представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, федеральными стандартами оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщиков относительно стоимости объекта оценки (п. 3 ФСО №3).
- Мнение оценщика относительно стоимости объекта действительно только на дату оценки. Оценщик не принимает на себя никакой ответственности за изменение экономических, юридических и иных факторов, которые могут возникнуть после этой даты и повлиять на рыночную ситуацию, а, следовательно, и на рыночную стоимость объекта.

Если в соответствии с законодательством Российской Федерации проведение оценки является обязательным, то с даты оценки до даты составления отчета об оценке должно пройти не более трех месяцев, за исключением случаев, когда законодательством Российской Федерации

Федерации установлено иное (п. 8 ФСО №1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки, указанная в отчете об оценке, может быть признана рекомендуемой для целей совершения сделки с объектами оценки, если с даты составления отчета об оценке до даты совершения сделки с объектом оценки или даты представления публичной оферты прошло не более 6 месяцев (п. 26 ФСО №1).

- В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке представлено в округленной форме по правилам округления (п.16 ФСО №3).

- Оценщик при проведении оценки не может использовать информацию о событиях, произошедших после даты оценки (п.19, ФСО №1).

Оценщик не использует в отчете информацию о событиях, произошедших после даты оценки.

- Принцип достоверности информации для расчетов и сами расчеты строятся исходя из установленного НК РФ уровня отклонения цен - 20 процентов от рыночной стоимости.

В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более, чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги (ст.40, Часть первая Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ).

- При отрицательном результате расчетов в качестве рыночной стоимости принимается символическая стоимость – 1 рубль.

Отрицательная стоимость - это такая стоимость, которая представляет юридическую, и, следовательно, финансовую ответственность пользователя или владельца объекта оценки. Отрицательная стоимость возникает тогда, когда объекты в соответствии с физическими, юридическими, финансовыми или контрактными обязательствами, связанными с юридическим интересом, генерируют реальные или гипотетические отрицательные денежные потоки или требуют значительных затрат на их восстановление. Такое имущество превращается в обязательство или отрицательную стоимость (ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки).

Рыночная стоимость - это стоимость в обмене, то есть при продаже. Передача объекта бесплатно, или с доплатой трактуется ст.572 ГК РФ как «безвозмездная передача» или «дарение». Для «продажи» (то есть для составления имеющего юридическую силу договора) нужна конкретная сумма (ст.454 ГК РФ).

Отрицательной может быть инвестиционная стоимость, поскольку в российском правовом поле отрицательный доход трактуется как «убытки» (ст.15 ГК РФ).

- Рыночную стоимость следует понимать как стоимость актива, рассчитанную безотносительно к затратам на его покупку или продажу и без учета любых связанных со сделкой налогов (ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки).

«Безотносительно к затратам на его покупку или продажу» - рыночная стоимость понимается как стоимость актива, определенная без учета затрат, связанных с продажей или покупкой, и без компенсации расходов по проведению маркетинга и других затрат, связанных с заключением сделки.

«Без учета любых связанных со сделкой налогов» - сформулированное в оценочной деятельности определение рыночной стоимости не включает в себя величину НДС, как отдельного элемента. Рыночная стоимость, является величиной, формируемой рынком, и не зависит от системы налогообложения, применяемой собственником или покупателем объекта оценки. В случае, если собственник или покупатель объекта оценки является плательщиком НДС, предполагается, что данный налог входит в определенную в отчете величину стоимости



прав на объект оценки.

- Ни заказчик, ни оценщик не могут использовать отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено Договором на оценку и целями оценки или дополнительными соглашениями (в устной или письменной форме). Заключение о стоимости, содержащееся в отчете, относится к объекту оценки в целом. Любое соотнесение части стоимости с какой-либо частью объекта является неправомерным, если таковое не оговорено в отчете.

- Заказчик не может отказать в принятии отчета об оценке объекта оценки в случае наличия в нем незначительных недостатков редакционно-технического характера:

Опечаток, содержащих грамматические, орфографические или пунктуационные ошибки, если они не ведут к неоднозначному толкованию текста или искажению смысла текста и не носят массового характера.

Наличие незначительных недостатков редакционно-технического характера (менее десяти процентов печатного объема текста) не умаляет достоверность отчета как документа, содержащего сведения доказательственного значения и не является основанием для признания итоговой величины рыночной или иной стоимости объекта оценки не достоверной или не рекомендуемой для целей совершения сделки с объектом оценки.

Допускаются орфографические опечатки и стилистические ошибки в написании латинских наименований кириллицей (Постановление ФАС Поволжского округа от 11.01.2005г. №А57-3779/04-7).

При выявлении существенных ошибок (не грамматических, или если грамматическая ошибка привела к искажению смысла текста) Отчет об оценке должен быть заменен (сложившаяся практика издания и применения распорядительных документов).

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

- Заказчик принимает условие освободить и обезопасить оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих от иска третьих сторон к заказчику вследствие легального использования третьими сторонами данного отчета, кроме случаев, когда окончательным судебным порядком определено, что убытки, потери и задолженности были следствием мошенничества, общей халатности и умышленно неправомерных действий со стороны оценщика в процессе составления данного отчета.

- От оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным способом по поводу произведенной оценки, иначе как по официальному вызову суда.

### **6.3. Специальные условия, использованные оценщиком**

- Отчет об оценке предназначен только для определенного круга пользователей. Оценщик не несет ответственности за распространение, Заказчиком данных (включая результаты оценки) отчета об оценке, на использование которого были наложены соответствующие ограничения. Ни отчет целиком, ни одна из его частей не могут распространяться среди населения посредством рекламы, PR, СМИ, почты, прямой пересылки и любых других средств коммуникации без получения на то предварительного письменного согласия исполнителя работ.

- Отчет об оценке достоверен лишь в полном объеме с учетом всех допущений и ограничений. Использование отдельных положений и выводов отчета вне данного контекста является некорректным и может привести к искажению результатов Оценки.



## 7. Применяемые стандарты оценочной деятельности

*В отчете об оценке должна быть приведена информация о федеральных стандартах оценки, стандартах и правилах оценочной деятельности, используемых при проведении оценки объекта оценки (п.8 ФСО №3).*

### 7.1. Настоящая оценка была выполнена в соответствии с требованиями следующих нормативных документов:

#### **Федеральные законы:**

1. Федеральный закон от 29 июля 1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (с изменениями, действующими на дату проведения оценки).
2. Федеральный закон от 22.07.2008 N 159 – ФЗ (ред. От 02.07.2013 г).

#### **Федеральные стандарты оценки:**

1. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы к оценке и требования к проведению оценки (ФСО №1)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №256 от 20 июля 2007 года;
2. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №255 от 20 июля 2007 года;
3. Федеральный стандарт оценки «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)», утвержденный Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года.

#### **Стандарты оценки саморегулируемой общественной организации:**

1. Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО), предназначенный для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ. Введены Правления Российского общества оценщиков в качестве Системы Стандартов РОО как внутренний документ РОО (протокол №284 от 18 декабря 2009г);
2. ССО РОО 1-01-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО);
3. ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»;
4. ССО РОО 1-03-2010 Типы имущества;
5. ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки;
6. ССО РОО 2-02-2010 Составление отчета об оценке;
7. ССО РОО 2-05-2010 Оценка стоимости недвижимого имущества;

### 7.2. Обоснование применения стандартов оценочной деятельности при проведении оценки данного объекта оценки.

Указанные Стандарты являются обязательными к применению при осуществлении оценочной деятельности согласно п.2. ФСО№№1,2,3, утвержденные приказами Минэкономразвития России от 20 июля 2007 года №№256, 255, 254 соответственно.

В соответствии со ст.15 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» оценщик обязан быть членом одной из саморегулируемых организаций оценщиков и соблюдать при осуществлении оценочной деятельности требования настоящего Федерального закона, других федеральных законов и иных нормативных правовых актов Российской Федерации, федеральные стандарты оценки, а также стандарты и правила оценочной деятельности, утвержденные саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой он является.

Так как оценщик по данному отчету является членом Российского Общества Оценщиков, он обязан соблюдать при оценочной деятельности требования Стандартов и правил осуществления оценочной деятельности РОО.

## 8. Описание объекта оценки с приведением ссылок на документы, устанавливающие количественные и качественные характеристики объекта оценки

### 8.1. Описание объекта оценки<sup>4</sup>

#### 1. Количественные и качественные характеристики объекта оценки и элементов, входящих в состав объекта оценки

- **Сведения об имущественных правах, связанных с объектом оценки:**

Собственником помещения закусочной, назначение: торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание, общая площадь 138 кв.м., адрес объекта: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13, является Муниципальное образование «Город Киров», что подтверждается Свидетельством о государственной регистрации права № 43-АВ 621271 от 05.12.2011г.

*В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на оцениваемое недвижимое имущество, не проводится. Оценщик не несет ответственности за юридическое описание прав оцениваемой собственности или за вопросы, связанные с рассмотрением прав собственности. Право оцениваемой собственности считается достоверным.*

- **Сведения об обременениях, связанных с объектом оценки:**

09.08.2013 заявление о реализации преимущественного права на приобретение арендуемого имущества, в соответствии с постановлением Президиума Высшего Арбитражного Суда РФ от 18.10.2012 № 7240/12

- **Физические свойства объекта оценки**

#### *Описание нежилого помещения*

Таблица 8.1

Наименование показателя	Значение показателя
Наименование объекта	Нежилое помещение
Место расположения	Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13
Назначение	Торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание
Этаж	1
Общая площадь по внутреннему обмеру, м <sup>2</sup>	138
Высота по внутреннему обмеру, м	-
Сведения о конструктивных элементах	Стены – кирпичные Перегородки – кирпичные, дощатые Перекрытия – деревянные Полы – дощатые окрашенные, керамическая плитка

<sup>4</sup> В отчете об оценке должна быть приведена следующая информация об объекте оценки:

- Количественные и качественные характеристики объекта оценки;  
Данная информация в зависимости от объекта оценки должна содержать, в том числе, сведения об имущественных правах, обременениях, связанных с объектом оценки, физических свойствах объекта оценки, износе, устареваниях;
- Количественные и качественные характеристики элементов, входящих в состав объекта оценки, которые имеют специфику, влияющую на результаты оценки объекта оценки;
- Информация о текущем использовании объекта оценки;
- Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость (п. 8 ФСО №3).

Наименование показателя	Значение показателя
	Дверные проемы – металлические, деревянные Отделка – штукатурка, побелка, окраска, керамическая плитка, обои Инженерные системы – центральное отопление, электроснабжение, водоснабжение от центральной сети, канализация, централизованное горячее водоснабжение

Описание объекта оценки составлено на основании:

- Выписка из реестра муниципальной собственности города Кирова № 6-2237 от 26.08.2013г.;
- Копия технического паспорта на встроенное нежилое помещение в доме №4 по ул.Комсомольская, г. Киров по состоянию на 31.03.2005.
- **Сведения об износе**

#### *Критерии физического износа*

Таблица 8.2

Физический износ, %	Оценка технического состояния	Общая характеристика технического состояния
0-20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ
21-40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
41-60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта
61-80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведению охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента
81-100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы.

#### *Предварительная оценка технического состояния недвижимого имущества*

Таблица 8.3

Наименование параметров	Описание, значение параметров
Наименование недвижимого имущества	Нежилое помещение (Нежилое помещение)
Оценка технического состояния	удовлетворительное
Общая характеристика технического состояния	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии
Установленное значение физического износа	21-40%

Оценщик не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как путем визуального осмотра, изучения предоставленной документации или другой информации.

- **Сведения об устареваниях:**

Оцениваемый объект соответствует всем требованиям по архитектурно-эстетическим, объемно-планировочным, конструктивным решениям, безопасности, комфортности и другим функциональным характеристикам. Признаков функционального устаревания не выявлено.

При анализе внешних факторов, оказывающих влияние на формирование рыночной стоимости оцениваемого объекта, факторы внешнего устаревания выявлены не были.

**2. Информация о текущем использовании объекта оценки:**

В настоящее время Объект оценки используется по назначению.

**3. Другие факторы и характеристики, относящиеся к объекту оценки, существенно влияющие на его стоимость**

На размер рыночной стоимости за пользование объектом оценки, в значительной степени влияет его местоположение.

Подробное описание места расположения объекта оценки, выводы по местоположению и вариантам использования приведены в Разделе 8.2. «Описание района местоположения объекта оценки».

**8.2. Описание района местоположения объекта оценки**

Объект оценки, расположен по адресу: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13

Административный центр - г.Киров.

Численность населения - 1 319 076 человек (по данным 2013 года).

Дата основания г.Киров - 1181 г.

Территория Кировской области - 120,4 тыс. кв.км.

Регион входит в состав Приволжского федерального округа.



Рис. 8.2.1. Карта Кировской области

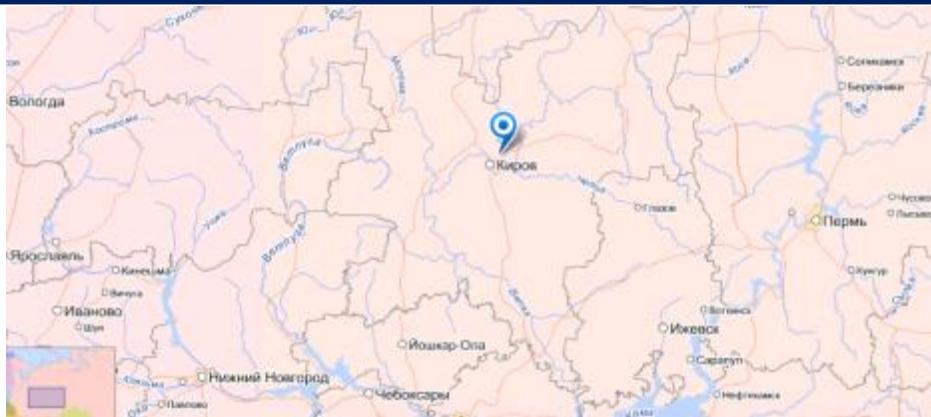


Рис. 8.2.2. Местоположение города Киров

Кировская область — область в Российской Федерации. Входит в состав Приволжского федерального округа. Относится к Волго-Вятскому экономическому району.

Территория области составляет 120 374 км. Численность населения - 1 319 076 чел. (2013). Городское население — 74.77 % (2013).

Административный центр — город Киров. Другие крупные города области — Кирово-Чепецк, Слободской, Вятские Поляны, Котельнич. Административное деление области включает 39 муниципальных районов, а также пять городов областного подчинения и одно закрытое административно-территориальное образование федерального подчинения — Первомайский.

Область граничит на востоке с Пермским краем и Удмуртией, на севере — с республикой Коми и Архангельской областью, на западе — с Вологодской, Костромской, Нижегородской областями, на юге — с республиками Марий Эл и Татарстан.

Кировская область образована в 1936 году при выделении Удмуртской АССР из состава Кировского края (который был образован в 1934 году на части территории Вятской губернии, переданной в Нижегородскую область в 1929 году).

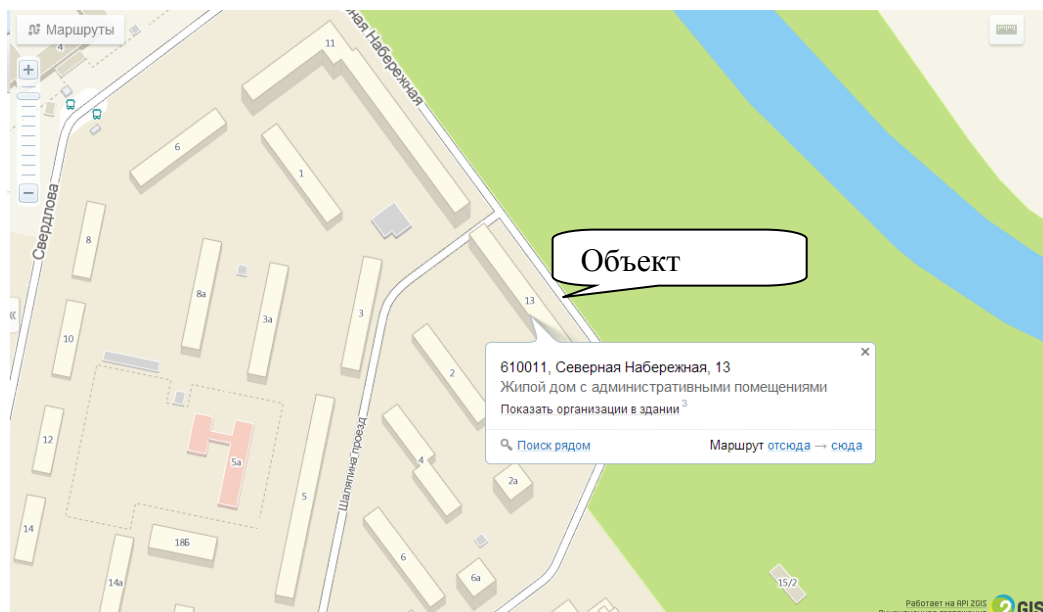


Рис. 8.2.3. Местоположение объекта оценки



Оцениваемый объект, представляет собой нежилое помещение, назначение: торговое, коммунально-бытовое обслуживание, общественное питание.

Коммерческая привлекательность объекта формируется под влиянием многих факторов, к числу оказывающих наиболее сильное влияние относится местоположение. Кроме того, также оказывают влияние окружение объекта оценки, степень износа строений, коммуникаций и т.д.

Объект имеет хорошую транспортную доступность, автодороги и удобные подъездные пути, качество автодорог хорошее. Подъездные дороги с твердым покрытием. Наличие дорог с твердым покрытием и характер окружающей застройки, наличие развитой инфраструктуры вносят позитивный фактор в формирование рыночной стоимости объекта недвижимости, т.к. данное местоположение выгодно подходит для расположения коммерческой недвижимости.

Вывод по местоположению и вариантам использования

Объект оценки расположен в Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д.13

Исходя из вышеуказанного описания, можно сделать вывод, что месторасположение объекта оценки обладает коммерческой привлекательностью.

Признаков внешнего (экономического) устаревания в результате анализа месторасположения объекта оценки не обнаружено.

Раздел составлен с использованием следующих источников:

[http://ru.Wikipedia.org/wiki/Кировская область;](http://ru.Wikipedia.org/wiki/Кировская_область;)

<http://ru.Wikipedia.org/wiki/Киров;>

[http://maps.google.ru.](http://maps.google.ru)

### 8.3. Классификация объекта оценки

1. Согласно Гражданскому Кодексу РФ все имущество можно разделить на два вида материальной формы:

- движимое имущество;
- недвижимое имущество.

Движимое имущество – имущество, перемещаемое без ущерба ему самому или объектам недвижимости, с которыми оно связано.

Недвижимое имущество – земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей. К недвижимости относятся объекты, расположенные на и под поверхностью земли, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно – здания, сооружения, многолетние насаждения и т.п.

По данному признаку оцениваемый объект относится к недвижимому имуществу, так как перемещение имущества без нанесения ему ущерба невозможно.

2. Согласно натурально-вещественной формы недвижимое имущество делится на:

- здания (кроме жилых);
- сооружения;
- передаточные устройства;
- коммунально-бытовое обслуживание помещения;
- жилые помещения.

Здания – архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий для труда, жилья, социально-культурного обслуживания населения и хранения материальных ценностей.

Сооружения – инженерно-строительные объекты, назначением которых является создание условий, необходимых для осуществления процесса производства или различных непроизводственных функций.

Передаточные устройства – инженерно-строительные объекты, предназначенные для трансформации, передачи, перемещения энергии, воды, тепла, газа и информации.

Комунально-бытовое обслуживание помещения – обособленные помещения, имеющие отдельный вход, сантехкабину и одну или несколько комнат, предназначенных для нежилых целей.

Жилые помещения - архитектурно-строительные объекты, предназначенные для постоянного проживания людей.

По данному признаку оцениваемый объект относится к зданиям.

### 3. По характеру использования (назначению) недвижимость делится на 5:

-Жилые здания и помещения:

-многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;

-индивидуальные, двух-, четырех - семейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы;

-дачи: дачные дома с участками и садово-дачные дома с участками;

Коммерческая недвижимость:

-офисная недвижимость: офисные здания (бизнес-центры); офисные помещения в офисных зданиях и зданиях административно-коммерческого назначения; офис продаж; представительство; шоу-рум; зал, конференц-зал; банк и др.;

-торговая недвижимость: магазин; супермаркет; гипермаркет; торговый центр; павильон; аптека; автосалон и др.;

-недвижимость культурно-развлекательного назначения: театр, кинотеатр, клуб; строения и сооружения в парке отдыха; аква-парк; найт-клуб; боулинг; другое;

-недвижимость общественного питания: рестораны, кафе, бар, другое;

-недвижимость индустрии сервиса: пункт бытового обслуживания, салон красоты, обменный пункт, парикмахерская, фитнес-центр, Интернет-кафе, другое;

-недвижимость гостиничного назначения: гостиницы, мотели, дома отдыха;

-медицинские учреждения частные: частные стоматологические, лечебно-диагностические клиники, клиники эстетической медицины, другое;

-паркинги, гаражи (индивидуального и коллективного использования);

-склады, складские помещения (склад-офис);

Комунально-бытовое обслуживание помещения свободного (неопределенного) назначения.

Промышленная (производственно-складская) недвижимость:

-заводские и фабричные помещения, здания и сооружения производственного назначения;

-технопарки;

-мосты, трубопроводы, дороги, дамбы и др. инженерные сооружения;

-вокзалы;



- паркинги, гаражи с автосервисным, авторемонтным производством;
- автозаправки;
- склады, складские помещения (склад-производство);
- холодильная камера, морозильная камера;
- другое.

Сельскохозяйственная недвижимость:

- фермы;
- сады.

Общественная недвижимость и недвижимость социально-культурного назначения:

- здания правительственных и административных учреждений;
- культурно-оздоровительные, спортивные объекты;
- недвижимость рекреационного назначения: санатории, дома отдыха, пансионаты, медцентры, другое;
- лечебно-профилактические учреждения: учреждения здравоохранения; больницы; диспансеры; амбулаторно-поликлинические учреждения; учреждения охраны материнства и детства; учреждения скорой и неотложной помощи, др.;
- здания научно-исследовательских, образовательных учреждений;
- религиозные объекты, другое.

По данному признаку объект оценки относится к зданиям коммерческой недвижимости.

#### **8.4. Анализ наиболее эффективного использования**

Наиболее эффективное использование определяется как наиболее вероятное использование имущества, которое физически возможно, имеет надлежащее оправдание, юридически допустимо и финансово осуществимо, и при котором оценка этого имущества дает максимальную величину стоимости (ССО РОО 1-01-2010. Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки).

Анализ наиболее эффективного использования позволяет определить наиболее доходное и конкурентное использование участка - то использование, которому соответствует максимальная стоимость участка.

Для любой недвижимости может существовать наиболее эффективное использование земельного участка как свободного и оптимальное использование земли как улучшенной, причем в отдельных случаях эти варианты могут не совпадать.

Когда земельный участок с улучшениями (включая искусственные улучшения физических характеристик земельного участка и существующие строения) создает стоимость большую, чем стоимость земли без таких улучшений, то существующий профиль использования (в составе его юридических, физических и коммерческих характеристик) следует признать наиболее эффективным.

Наоборот, если существующие улучшения уменьшают первоначальную стоимость земельного участка, исходя из варианта его наиболее эффективного использования как условно свободного, то проводимый анализ должен рассмотреть целесообразность варианта сноса существующей застройки и возведения строений в соответствии с оптимальным назначением земельного участка.

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

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

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

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

**Максимальная эффективность:** рассмотрение того, какое из финансово осуществимого использования будет приносить максимально чистый доход или максимальную текущую стоимость объекта оценки.

Анализ наиболее эффективного использования объекта недвижимости проводится как для участка с существующими улучшениями, так и для условно свободного земельного участка (Проект ФСО №6).

Тестирование НЭИ в соответствии со стандартами ССО РОО 2010

Основные детерминанты НЭИ включают ответы на следующие вопросы (ССО РОО 2-05-2010. Оценка стоимости недвижимого имущества):

Является ли предлагаемое использование рациональным и вероятным?

Является ли это использование законным, иначе говоря, существует ли разумная вероятность того, что можно будет получить юридическое право на такое использование?

Является ли имущество физически пригодным для выбранного использования или же его можно приспособить для этого использования?

Является ли предлагаемое использование финансово осуществимым?

Тестирование на НЭИ

Варианты НЭИ	Является ли предполагаемое использование рациональным и вероятным?	Является ли использование законным или разумная вероятность того, что можно получить юридический документ на право использования?	Является ли имущество физически пригодным для данного варианта использования?	Является ли предполагаемое использование финансово осуществимым?
Жилые здания и помещения	-	-	-	-
Коммерческое назначение	+	+	+	-
Промышленное назначения	-	-	-	-
Социально-культурного назначения	-	-	-	-

Вывод по тестированию НЭИ:

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку и техническое состояние, можно предположить, что наиболее эффективным экономически и разрешенным законодательно, то есть оптимальным использованием объекта оценки является его текущее использование в качестве здания коммерческого назначения.

### Расчетные методы анализа НЭИ

К расчетным методам анализа наиболее эффективного использования, при оценке максимальной продуктивности застроенных земельных участков относят (Источник информации: Учебное пособие «Оценка стоимости недвижимости» Иванова Е. Н.):

**1 метод:** рассматривает земельный участок как застроенный, строения которого требуют некоторых улучшений;

**2 метод:** определяет земельный участок как застроенный, не требующий перестройки.

Применение рассмотренных выше методов выбора варианта использования оцениваемой недвижимости, обеспечивающего ее максимальную продуктивность, требует от оценщика больших трудозатрат и должно быть обеспечено достаточным массивом разносторонней достоверной и качественной информации. Современный уровень развития инфраструктуры оценочной деятельности не может предоставить оценщику необходимых сведений, подготовленных специалистами различных областей экономических и технических знаний, с учетом изменения рыночной ситуации. Данное обстоятельство сдерживает применение традиционных методов анализа вариантов наиболее эффективного использования недвижимости в условиях российской практики.

В таких случаях следует использовать метод качественного анализа возможных вариантов использования оцениваемой недвижимости.

**3 метод:** Метод качественного анализа.

Данный метод базируется на качественной оценке, выраженной в баллах, параметров оцениваемой недвижимости с точки зрения их соответствия возможным вариантам использования объекта.

Метод качественного анализа включает:

анализ территориального рынка недвижимости для выявления конкурентных вариантов использования;

оценку параметров объекта с точки зрения их пригодности для каждого рассмотренного варианта;

подготовку мотивированного заключения о наиболее эффективном варианте использовании оцениваемого объекта.

При присвоении баллов оценщик исходил из следующих принципов:

Для объектов коммерческого назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в бизнес центре города, в районах коммерческой застройки. Существенными показателями являются удаленность от центра города, небольшая площадь объектов (преимущественно для офисных помещений), расположение на первых этажах зданий, наличие отдельного входа, класс и уровень отделки помещений, наличие парковки.

Для объектов промышленного назначения наиболее целесообразным является размещение объектов в промышленной зоне города, близость к транспортным развязкам и основным железнодорожным/автомобильным магистралям. Конструктивными особенностями является большая площадь здания, наличие погрузочных эскад, рампов доков, грузового лифта, наличие функционирующей системы спринклерного пожаротушения. Существенным преимуществом являются наличие на территории железнодорожных путей, погрузо-разгрузочных механизмов (кранов), наличие отопления в складских зданиях.

Жилые объекты рекомендуется располагать в спальных районах города, в отдалении от магистральных дорог и районов промышленной застройки. Площадь объектов преимущественно не большая, требуется наличие комплекса инженерных систем (отопление, горячее и холодное водоснабжение, электроосвещение, канализация, слаботочные системы – телефон, интернет, телевидение).

Социально-культурная недвижимость располагается как в коммерческой, так и в жилой застройке на 1 этажах зданий, либо как отдельно стоящее здание. Требуется наличие парковки.

По каждому рассмотренному варианту использования с учетом местоположения недвижимости, составляется таблица, позволяющая рассчитать суммарно набранный балл.

Таблица расчета наиболее эффективного варианта использования объекта оценки представлена ниже.

Расчет наиболее эффективного варианта использования объекта оценки

Таблица 8.5

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетворительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
<b>Жилые здания и помещения</b>				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние	1			
Местоположение		2		
Суммарный балл	4	4	0	0
Итого	8			
<b>Коммерческое назначение</b>				
Общая площадь		2		
Объемно-планировочные решения		2		
Транспортная доступность		2		
Наличие инженерных систем		2		
Общее физическое состояние		2		
Местоположение		2		
Суммарный балл	0	12	0	0
Итого	12			
<b>Промышленное назначение</b>				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность	1			
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние	1			
Местоположение		2		
Суммарный балл	5	2	0	0
Итого	7			
<b>Социально-культурного назначения</b>				
Общая площадь	1			
Объемно-планировочные решения	1			
Транспортная доступность	1			
Наличие инженерных систем	1			
Общее физическое состояние	1			
Местоположение	1			

Параметры	Оценка, балл			
	Плохо (1 балл)	Удовлетво рительно (2 балла)	Хорошо (3 балла)	Отлично (4 балла)
Суммарный балл	6	0	0	0
Итого	6			

Вывод по методу качественного анализа:

В качестве наиболее эффективного варианта использования объекта оценки по данным таблицы является текущее использование в качестве здания коммерческого назначения, суммарный балл которых – 12.

Район, в котором находится объект оценки, характеризуется как район коммерческой застройки, в связи с чем, использование площадей в качестве нежилых помещений коммерческого назначения является выгодным.

Основываясь на данных, полученных в результате проведенного анализа, учитывая местоположение, тип существующих улучшений, окружающую застройку, техническое состояние, объемно-планировочные решения, оценщик пришел к выводу, что перепрофилирование рассматриваемого объекта под объекты жилого, промышленного и социально-культурного назначения экономически не целесообразно и не эффективно.

Заключение:

В настоящем отчете выявлено, что наилучшим вариантом использования объекта оценки является его использование в качестве коммерческой недвижимости.

---

## **9. Анализ рынка объекта оценки, а также анализ других внешних факторов, не относящихся непосредственно к объекту оценки, но влияющих на его стоимость.**

### **Информация о политических, экономических, социальных и экологических и прочих факторах, оказывающих влияние на стоимость объекта оценки.**

#### **Обзор макроэкономической ситуации**

В апреле рост российской экономики продолжился второй месяц подряд. По оценке Минэкономразвития России, ВВП увеличился по сравнению с мартом на 0,1% с исключением сезонного фактора (в марте прирост составлял 0,4 процента). Положительное влияние на динамику ВВП с исключением сезонного фактора в апреле оказали продолжающийся рост добывающих отраслей и торговли, а также возобновление роста экспорта нефти. Негативный фактор был в основном связан со спадом в обрабатывающих производствах и строительстве.

По отношению к соответствующему периоду прошлого года экономический рост в апреле продолжил ускоряться и составил, по оценке Минэкономразвития России, 2,6% после прироста на 2,0% в марте.

Росстат опубликовал первую оценку ВВП за I квартал текущего года. Прирост ВВП составил 1,6%, что оказалось на 0,5 процентного пункта выше предварительной оценки Минэкономразвития России. С учетом этого отклонения и уточнения ряда данных за I квартал текущего года Минэкономразвития России скорректировало ежемесячную динамику ВВП за январь-март текущего года. В январе с исключением сезонного фактора ВВП снизился на 0,2% (по предыдущей оценке снижение составляло 0,3%), оценка прироста февраля повышена до 0,0% (-0,3%), в марте прирост составил 0,4% (0,5% по предыдущей оценке). Оценка прироста за I квартал повышена до 0,2% (против снижения на 0,1% по предыдущей оценке).

По промышленному производству в целом с исключением сезонной и календарной составляющих, по оценке Минэкономразвития России, после роста производства в марте (1,3%), в апреле отмечено падение на 0,3 процента. При этом прирост добычи полезных ископаемых составил 1,0% (в марте - 0,7%), обрабатывающие производства после возобновившегося роста в марте (1,2%) снизились на 0,9%, производство и распределение электроэнергии, газа и воды стабилизировалось.

В апреле восстановился рост в отраслях лесного комплекса (в обработке древесины и производстве изделий из дерева, целлюлозно-бумажном производстве; издательской и полиграфической деятельности), в производстве резиновых и пластмассовых изделий. После роста в марте в апреле отмечается падение производства в химическом производстве, в производстве прочих неметаллических минеральных продуктов, металлургическом производстве и производстве готовых металлических изделий; третий месяц подряд сокращается производство кокса, нефтепродуктов.

В потребительских отраслях спад в текстильном и швейном производстве, в производстве кожи, изделий из кожи и производстве обуви; после трехмесячного спада восстановился рост производства пищевых продуктов, включая напитки, и табака.

В отраслях машиностроительного комплекса отмечается сокращение производства электрооборудования, электронного и оптического оборудования, машин и оборудования и после четырехмесячного спада восстановился рост производства транспортных средств и оборудования.

В апреле, по оценке Минэкономразвития России, инвестиции в основной капитал сократились с исключением сезонного и календарного факторов на 1,6 процента. Еще более значительное снижение произошло в строительстве – на 2,1 процента.

Сезонноочищенная динамика оборота розничной торговли в апреле замедлилась до 0,2% против 0,7% в марте под влиянием отрицательной динамики реальных располагаемых доходов населения, которые в апреле сократились с исключением сезонного фактора на 0,8% после



роста в феврале-марте. При этом прирост реальной заработной платы замедлился до 0,4% после прироста на 0,9% в марте по отношению к предыдущему месяцу с исключением сезонного фактора.

Спрос на платные услуги населению с исключением сезонности в апреле увеличился на 0,2% после снижения в феврале-марте.

В апреле 2013 г. уровень безработицы сократился до 5,6% экономически активного населения с 5,7% в марте. При этом уровень безработицы с исключением сезонного фактора остался на уровне января-февраля текущего года и составил 5,3% экономически активного населения.

Экспорт товаров в апреле 2013 г., по оценке, составил 42,4 млрд. долларов США (94,1% к апрелю 2012 г. и 95,8% к марту 2013 года).

Импорт товаров в апреле текущего года, по оценке, составил 28,3 млрд. долларов США (104,9% к апрелю 2012 г. и 100,7% к марту 2013 года).

Положительное сальдо торгового баланса в апреле 2013 г., по оценке, уменьшилось по сравнению с апрелем прошлого года на 22,0% и составило 14,1 млрд. долларов США.

В апреле 2013 г. потребительская инфляция ускорилась до 0,5% (0,3% в марте), с начала года она составила 2,4% (в апреле 2012 г. – 0,3%, с начала 2012 года – 1,8 процента). Показатель инфляции в годовом исчислении к апрелю предыдущего года составил 7,2% против 7,0% в марте.

Еще в мае текущего года в целях рационального пополнения доходной части городского бюджета и создания благоприятных условий для развития бизнеса депутатами Кировской городской Думы был внесен ряд изменений в Программу приватизации муниципального имущества. Дело в том, что увеличение расходной части муниципального бюджета 2013 года потребовало получение дополнительного дохода, в том числе и от приватизируемого имущества. Именно поэтому перечень объектов приватизации был дополнен новыми объектами. После проведенной работы в Программу приватизации на этот год было включено 43 объекта, предполагаемая стоимость которых составит более 357 миллионов рублей.

Учитывая рост стоимости квадратного метра на рынке недвижимости за последние несколько лет, расчеты муниципалитета по приватизации в ее доходной части могут оправдаться. Так как цена квадратного метра коммерческой недвижимости в 2013 году уже достигает 50-70 тыс. рублей. Напомним, в 2012 году стоимость варьировалась в среднем на уровне 25-30 тысяч рублей за кв. метр.

Как поясняют в кировских агентствах недвижимости, в 2013 году рост цен на недвижимость обусловлен растущим спросом. При этом динамика роста цен жилой недвижимости опережает коммерческую. При этом эксперты говорят о том, цена на коммерческую недвижимость зависит в первую очередь от места расположения помещения.

А это такие показатели и факторы, как проходимость, наличие инфраструктуры, например, крупного пешеходного и транспортного потока, а также расположения поблизости торговых центров, проезжих частей и т. д. Так что внешний вид помещения может уйти на второй план, если преобладают вышеперечисленные факторы. Но как заверили эксперты, рост цен на недвижимость сложно спрогнозировать, все зависит от спроса.

При этом эксперты отмечают разрыв цен между коммерческой недвижимостью и жилой, которая в последнее время показывает динамику ценового роста. Собеседники говорят: цены на коммерческую недвижимость напрямую зависят и от общего экономического фона. И если в ближайшее время государство ничего не вытворит, то в ближайшее время цены останутся примерно на таком же уровне. Соответственно, если что-то случится, например, финансовый кризис, то в первую очередь это скажется на коммерческой недвижимости - предложение будет большое, а спрос, наоборот, снизится. Значит, упадут и цены.



На сегодняшний день самыми привлекательными районами города Кирова в сфере коммерческой недвижимости считаются: Филармония, ЦУМ, Коневский и Центральный рынок, Театральная площадь.

Наибольшей популярностью сейчас пользуются небольшие объекты. Хорошая коммерческая недвижимость, магазины, офисы достаточно долго без хозяев не остаются. Меньше спроса на большие дорогие цеха с большим объемом земли и квадратных метров.

Разброс цен на кировском рынке недвижимости - от 50 до 70 тыс. рублей за квадратный метр - эксперты объяснили тем, что, прежде всего, все зависит от места расположения помещения и его типа (складское, офисное, торговое и т. д.).

#### **Анализ рынка объекта оценки**

Кировская область, расположенная между Волгой и Уралом, - одна из самых крупных в европейской части России. Разветвленная сеть автомобильных и железных дорог связывает ее с другими регионами страны и образует транзитные коридоры в направлении северных морских портов, Сибири и Дальнего Востока. Главная водная артерия - р. Вятка, по имени которой область традиционно называют Вятским краем.

Регион имеет высокий производственный, научный и кадровый потенциал, развитую сеть коммуникаций и обладает сырьевой базой, достаточной для ускорения темпов развития экономики.

В регионе находятся крупнейшие в Европе залежи фосфоритов (45% всех фосфоритов, добываемых в России), а также большие запасы торфа (50% всего российского торфа добывается в Кировской области), полезных ископаемых для производства строительных материалов – это известняки, стекольные пески, сырье для производства керамзита, керамического кирпича.

Основное богатство Вятского края – лес. Леса занимают две трети территории области. Общий запас древесины составляет более 1 млрд. кубометров, расчетная лесосека - более 16 млн. кубометров.

Правительство области проводит активную работу, направленную на повышение инвестиционной привлекательности региона. Ее важнейшим элементом является стимулирование инвестиционной деятельности, а также закрепление набора предпочтений инвесторам, формирование качественной нормативной базы в сфере инвестиционной политики, что делает область более перспективным партнером и гарантирует условия надежного и прибыльного вложения капиталов.

Инвестиционная привлекательность Кировской области подтверждается ведущим мировым рейтинговым агентством Fitch Ratings, которое присвоило Кировской области долгосрочные рейтинги в иностранной и национальной валюте. Прогноз по долгосрочным рейтингам – «Стабильный».

Известным рейтинговым агентством «ЭКСПЕРТ РА», проводящим ежегодный рейтинг инвестиционной привлекательности российских регионов, отмечено, что в 2011 – 2012 году Кировская область отнесена к группе «Пониженный потенциал – умеренный риск» (3В1). Кировская область заняла 58 место среди субъектов Российской Федерации по уровню инвестиционного риска и 57 место по рангу инвестиционного потенциала.

Стратегией социально-экономического развития Кировской области до 2020 года определены основные направления развития региона. В их числе - лесопромышленный и агропромышленный комплексы, производство строительных материалов, развитие химического комплекса на базе разработки месторождений фосфоритов, комплексная переработка торфа.

Важную роль в экономике области играет агропромышленный комплекс. Сельхозпредприятия региона производят экологически чистую продукцию, соответствующую международным стандартам.

Еще один приоритетный сектор в экономике региона - производство строительных материалов. Основные виды продукции - строительный кирпич, стеновые блоки и панели, сборные железобетонные конструкции и детали, а также строительные нерудные материалы: щебень, гравий, строительный песок, песчано-гравийная смесь.

В Кировской области созданы все условия для формирования кластера биохимического и фармацевтического направлений. Уникальность области в отношении биохимических технологии обусловлена тем, что среди всех регионов России только в Кировской области в своё время были созданы, а сегодня сохранены и существуют все необходимые компоненты, обеспечивающие потребности: научные организации-разработчики, образовательные учреждения, промышленные биотехнологические и фармацевтические предприятия и предприятия по выпуску необходимого биотехнологического оборудования. Также область обладает большими запасами воспроизводимого биологического сырья.

В Кировской области сосредоточены значительные запасы минеральных вод различного солевого состава и месторождения лечебных грязей. На основе богатых природных ресурсов развиваются охотничий туризм и активный отдых.

Продукция предприятий региона известна более чем в 40 странах дальнего зарубежья. Правительство области приветствует сотрудничество на серьезной взаимовыгодной основе и приглашает потенциальных партнеров на гостеприимную вятскую землю.

#### *Промышленность*

Основные отрасли промышленности: машиностроение и металлообработка; цветная и чёрная металлургия, химическая; микробиологическая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная; лёгкая, пищевая промышленность, торфяная промышленность.

#### *Сельское хозяйства*

Ведущей товарной отраслью в сельскохозяйственном производстве является животноводство, преимущественно молочно-мясного направления. Основные выращиваемые сельскохозяйственные культуры: зерновые, картофель, лён и овощи. В структуре зерновых преобладают озимая рожь и фуражные культуры. Сельскохозяйственное производство обеспечивает продовольственную безопасность области. До 20 % продукции животноводства вывозится за пределы области, в основном в северные регионы страны

#### *Транспорт*

В Кирове расположен гражданский аэропорт Победилово.

Через Кировскую область проходит основной пассажирский ход Транссибирской магистрали, также есть линия, связывающая северные регионы с южными («Киров—Котлас»). Общая протяжённость железных дорог — 1098 км.

Сеть автомобильных дорог с твёрдым покрытием протяжённостью 9086 км. Вместе с тем, существует необходимость уделить внимание дорожному строительству, в особенности, с дорогами соединяющими Кировскую область с другими субъектами федерации. Так, до сих пор отсутствует дорожное покрытие на границе Кировской области и Удмуртии (дорога «Киров—Глазов—Пермь») из-за чего выгодный транспортный путь практически не используется.

Основной водной магистралью является река Вятка. Протяжённость эксплуатируемых водных путей по Вятке и её притокам — 1800 км.

#### *Узкоколейная железная дорога Пищальского Т/ПР*

В связи с развитием торфодобычи, на территории области была построена сеть узкоколейных железных дорог.

### *Строительный комплекс Кировской области*

Одной из основных задач Правительства является создание условий для развития жилищного строительства в области, формирование рынка доступного и комфортного жилья экономкласса, увеличение объемов жилищного строительства.

Координацию деятельности строительного комплекса области осуществляет департамент строительства и архитектуры Кировской области через входящие в его состав: управление строительства, управление архитектуры и градостроительства, управление государственного строительного надзора во взаимодействии с территориальными федеральными подразделениями и областными учреждениями и унитарными предприятиями, осуществляющими работу по экспертизе, ценообразованию и организации строительства объектов за счет бюджетных средств.

В строительном комплексе Кировской области действует более 900 организаций, из них 27 крупных и средних предприятий с численностью свыше 100 работающих. В отрасли трудится около 28 тыс. человек.

Строительные предприятия области имеют возможность производить следующие основные виды строительных материалов: бетонные и железобетонные изделия, изделия для крупнопанельного домостроения, силикатный кирпич, газосиликатные строительные материалы, нерудные строительные материалы, комплектные деревянные дома, оконные и дверные блоки, фанеру клеёную, изделия деревянные для паркетных изделий, плиты древесноволокнистые, плиты древесностружечные, пиломатериалы.

За 2012 год объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство», составил 22,2 млрд. рублей или 111,6% в сопоставимых ценах к уровню 2011 года. Динамика ежегодного ввода жилья характеризуется тенденцией стабилизации. В 2012 году введено в эксплуатацию 406 тыс. кв. метров жилья, в том числе 130,9 тыс. кв. метров в рамках индивидуального жилищного строительства ИЖС, что на 10% больше уровня предыдущего года.

За январь-май 2013 года объем работ, выполненных по виду деятельности «Строительство» (в фактически действовавших ценах), составил 7,8 млрд. рублей или 103% к соответствующему периоду 2012 года.

Введено в эксплуатацию 151,093 тыс. кв. метров жилья (построено 2570 квартир), или 130,8% к соответствующему периоду 2012 года.

В своем послании Губернатор области Н.Ю.Белых поставил задачу резкого роста объемов строительства жилья и доведения к 2015 году их до уровня 0,5 кв. метра на жителя.

#### Политика в сфере предоставления жилья

В целях повышения покупательной способности населения на рынке жилья, значительное внимание уделяется жилищной ипотеке. В 2012 году кредитными организациями выдано 7,5 тысяч ипотечных кредитов на сумму 7,2 млрд. рублей, что почти в 2 раза больше уровня 2011-го года. Средневзвешенная процентная ставка составила 12,3%. Объем ипотечного кредитования увеличился в два раза по сравнению с прошлым годом. Поддержку получили 1095 молодых семей, в том числе:

- по программе «Молодым отдельное жилье!» – 530 семей на сумму 105 млн. рублей.
- по закону Кировской области «О социальной поддержке отдельных категорий граждан в сфере ипотечного жилищного кредитования» – 565 семей на сумму 72,7 млн. рублей.

В 2013 году выдано 3276 ипотечных кредитов на сумму 3501,7 млн. рублей. Средневзвешенная процентная ставка составила 13%.

Обзор рынка предложений купли – продажи коммерческой недвижимости  
Таблица 9.1

Местоположение	Стоимость, руб./кв.м.	Источник информации
<b>Торгово-офисная недвижимость</b>		
ул. Карла Маркса	47 298	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/921786">http://www.cian.ru/sale/commercial/921786</a>
ул. МОПРА	50 358	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1078741">http://www.cian.ru/sale/commercial/1078741</a>
ул. Базовая	16 667	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1032143">http://www.cian.ru/sale/commercial/1032143</a>
ул. Орловская	56 123	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/794747">http://www.cian.ru/sale/commercial/794747</a>
ул. Ленина	70 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/851694">http://www.cian.ru/sale/commercial/851694</a>
ул. К.Маркса	46 219	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/921808">http://www.cian.ru/sale/commercial/921808</a>
ул. Северное Кольцо	35 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1023801">http://www.cian.ru/sale/commercial/1023801</a>
ул. Пугачева	35 633	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/921828">http://www.cian.ru/sale/commercial/921828</a>
<b>Производственно-складская недвижимость</b>		
ул. Северное Кольцо	37 123	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/913178">http://www.cian.ru/sale/commercial/913178</a>
Кировская область, Киров	12 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/795101">http://www.cian.ru/sale/commercial/795101</a>
ул. Октябрьский проспект	70 000	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1078696">http://www.cian.ru/sale/commercial/1078696</a>
ул. Воровского	58 989	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1078952">http://www.cian.ru/sale/commercial/1078952</a>
ул. Московская	46 297	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/921765">http://www.cian.ru/sale/commercial/921765</a>
ул. Карла Маркса	31 132	<a href="http://www.cian.ru/sale/commercial/1081271">http://www.cian.ru/sale/commercial/1081271</a>

Таким образом, диапазон цен на торгово-офисную недвижимость составляет от 16 000 до 70 000 рублей за 1 кв.м. Диапазон цен на промышленно-складскую недвижимость составляет от 12 000 до 70 000 рублей за 1 кв.м.

Средний срок экспозиции на рынке купли – продажи торгово-офисной недвижимости составляет 3-6 месяцев, на рынке производственно-складской недвижимости 6-8 месяцев.

Необходимо отметить, что рынок продажи развит более, чем рынок аренды.

**Обоснование диапазонов значений ценообразующих факторов**

Изменение стоимости недвижимости зависит от ряда факторов, которые можно, разделить на объективные и субъективные. Объективные факторы характеризуют типичные для рынка ситуации и мотивы поведения участников сделки. Под их воздействием формируется средний уровень цен сделок. Субъективные факторы связаны с поведением конкурентного продавца, покупателя или посредника на стадии заключения сделки.

Основными ценообразующими факторами для оцениваемой нежилой недвижимости г.Киров являются:

Основные ценообразующие факторы

Таблица 9.2

Тип недвижимости	Основные факторы, влияющие на стоимость объектов
Помещения назначения коммерческого	Местоположение Состав прав на недвижимость (собственность, аренда) Условия продажи Время продажи Конструктивные особенности и тип здания Отделка (класс качества) Общая площадь Наличие дополнительных компонентов, не связанных с недвижимостью (наличие оборудования и иного движимого имущества)

Факты продажи коммерческой недвижимости не выявлены. Сделки по аренде совершаются, как правило, между продавцом и покупателем без участия посреднических организаций. Информация о цене сделки носит закрытый характер.

Раздел составлен с использованием следующих источников:

Информация Минэкономразвития РФ ([www.economy.gov.ru](http://www.economy.gov.ru)), ЦБ РФ ([www.cbr.ru](http://www.cbr.ru));

<http://kirov.irr.ru>;

<http://www.rosrealt.ru/kirov>;

<http://www.avito.ru/kirov>;

<http://kirov.buyreklama.ru/kirov>.

## **10. Описание процесса оценки объекта оценки в части применения подходов к оценке объекта оценки**

### **10.1. Описание применения подходов к оценке**

Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода (п. 20 ФСО №1).

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией.

Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7 ФСО №1).

Каждый подход содержит в себе набор методов, один из которых может быть использован для определения того или иного вида стоимости.

**Доходный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки (п.13 ФСО №1).

Доходный подход применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

**Затратный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с учетом износа и устареваний.

Затратный подход применяется, когда существует возможность заменить объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства. Если объекту оценки свойственно уменьшение стоимости в связи с физическим состоянием, функциональным или экономическим устареванием, при применении затратного подхода необходимо учитывать износ и все виды устареваний (п. 23 ФСО № 1).

**Сравнительный подход** - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. (п. 14 ФСО № 1).

Сравнительный подход применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п. 22 ФСО № 1).

Преимущество данного подхода состоит в его способности учитывать реакцию продавцов и покупателей на сложившуюся конъюнктуру рынка. Его недостаток состоит в том, что практически невозможно найти два полностью идентичных объекта, а различия между ними не всегда можно с достаточной точностью вычлнить и количественно оценить. Использование подхода наиболее привлекательно, когда имеется достаточно и надежная рыночная информация о сопоставимых сделках.

Исходной предпосылкой применения сравнительного подхода к оценке является наличие развитого рынка.

### **10.2. Обоснование (отказ) применения подходов к оценке нежилого помещения**

Согласно ФСО №1 п. 20 оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов.



**Затратный подход** применяется, когда существует возможность заменить Объект оценки другим объектом, который либо является точной копией объекта оценки, либо имеет аналогичные полезные свойства (п.23 ФСО №1).

*Затратный подход нецелесообразно применять при оценке стоимости квартир и нежилых встроенного помещения на активных рынках (Проект ФСО №6).*

На затратном подходе основаны:

- метод сравнительной единицы
- модульный метод
- метод единичных расценок
- метод аналогов.

(Оценка стоимости недвижимости, С.В.Грибовский, Москва 2009г.)

**Метод сравнительной единицы** предполагает использование данных по затратам на создание какой-либо сравнительной единицы (кв.м., куб.м., место в гараже и т.д.) в зданиях определенного типа, полученной по средней фактической стоимости строительства в условиях региона.

**Модульный метод оценки затрат** заключается в расчленении всего объема строительно-монтажных работ на крупные разделы (модули): земляные работы, фундаменты, стены, перекрытия и т.д.

**Метод единичных расценок** заключается в разработке полной сметы на строительство оцениваемого объекта с применением единичных расценок или анализа и переработки оценщиком существующих смет на оцениваемое здание.

Данный метод подразделяется на следующие разновидности:

- Ресурсный метод – основан на определении объемов или массы основных элементов зданий и сооружений, расхода строительных материалов в текущих региональных рыночных ценах с последующим добавлением стоимости оплаты труда, эксплуатации машин, прочих работ и др.

- Базисно-индексный метод – метод расчета затрат, в соответствии с которыми показатели, взятые в ценах базисного года, пересчитываются по коэффициентам пересчета (индексам) на дату оценки.

Метод аналогов – метод расчета затрат, основанный на использовании информации о затратах на строительство в целом аналогичных зданий, строений или сооружений и корректировке этой информации на отличия объекта оценки от объекта-аналога по своим техническим характеристикам и на время строительства.

**Вывод:** объект оценки представляет собой встроенное нежилое помещение. Земельный участок, приходящийся на объект оценки, не выделен в натуре. Выделение такой доли в силу отсутствия установленных нормативов не представляется возможным.

На данном этапе у оценщика нет возможности определить, какова будет площадь земельного участка, приходящаяся непосредственно на объект.

От применения затратного подхода в рамках данной оценки решено отказаться.

**Сравнительный подход** применяется, когда существует достоверная и доступная для анализа информация о ценах и характеристиках объектов-аналогов (п.22 ФСО №1).

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования.

**Метод сравнительного анализа сделок** опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.



**Метод моделирования рыночного ценообразования**, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

**Вывод:** При анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов аналогичных оцениваемому объекту, что позволяет применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

**Доходный подход** применяется, когда существует достоверная информация, позволяющая прогнозировать будущие доходы, которые объект оценки способен приносить, а также связанные с объектом оценки расходы. При применении доходного подхода оценщик определяет величину будущих доходов и расходов и моменты их получения (п.21 ФСО №1).

На доходном подходе основаны:

- метод прямой капитализации,
- методы капитализации доходов по ставке отдачи:
  - метод дисконтирования денежных доходов
  - методы использующие формализованные модели доходов и стоимости (Проект ФСО №6)

**Метод прямой капитализации доходов** предназначен для оценки действующих объектов, текущее использование которых соответствует их наиболее эффективному использованию. Оценка стоимости недвижимого имущества с использованием данного метода выполняется путем деления дохода типичного года на ставку капитализации.

**Метод дисконтирования денежных потоков доходов** пересчитывает будущие прогнозируемые доходы от недвижимости в текущую стоимость по рыночной ставке потенциальной доходности, соответствующей риску инвестиций в недвижимость.

**Методы, использующие формализованные модели доходов и стоимости**, применяются для постоянных или регулярно изменяющихся потоков дохода. Капитализация таких доходов производится по ставке капитализации, конструируемой на основе потенциальной доходности (ставке конечной отдачи на капитал), принимаемой в расчет модели возврата капитала, а также ожидаемых изменений дохода и стоимости недвижимости в будущем.

Применительно к объектам недвижимого имущества доходный подход, как правило, выражается в потенциальной возможности получения дохода от сдачи этого имущества в аренду.

**Вывод:** Объект оценки является доходной недвижимостью, поэтому информация на рынке позволяет прогнозировать будущие доходы, а также расходы, связанные с объектом оценки.

**Таким образом, в рамках данной оценки применяются:**

- сравнительный подход;
- доходный подход.

---

## 11. Расчет стоимости объекта оценки

### 11.1. Расчет стоимости объекта оценки сравнительным подходом

*Сравнительный подход - это совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними (п. 14 ФСО № 1).*

Сравнительный подход используется при определении рыночной стоимости объекта оценки исходя из данных о недавно совершенных сделках с аналогичным объектом или цена предложения по купле-продаже, оформленная в порядке публичной оферты (с учетом модельного торга с продавцом).

Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому рациональный инвестор не заплатит за данный объект больше, чем стоимость доступного к покупке аналогичного объекта, обладающего такой же полезностью, что и данный объект. Поэтому цена продажи аналогичных объектов служит исходной (базовой) информацией для расчета стоимости Объекта оценки.

#### Обоснование выбора метода оценки в рамках сравнительного подхода

На сравнительном подходе основано 2 метода:

- метод сравнительного анализа сделок (метод сравнения продаж),
- метод моделирования рыночного ценообразования

**Метод сравнительного анализа сделок** опирается на анализ цен небольшого числа рыночных сделок с объектами сравнения, отобранными по признаку наибольшей близости к объекту оценки по величинам характеристик ценообразующих факторов.

**Метод моделирования рыночного ценообразования**, предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения.

При анализе рынка выявлены предложения по продаже объектов аналогичных оцениваемому помещению, что позволяет применить сравнительный подход. В рамках сравнительного подхода в настоящей оценке используется метод сравнения продаж.

#### Последовательность определения стоимости объекта оценки, в рамках сравнительного подхода

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

1. Выбор и установление цены аналогов;
2. Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
4. Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
5. Анализ достаточности и достоверности информации;
6. Заключение по сравнительному подходу.

**Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам,  
обеспечивающие проверяемость выводов и результатов  
в рамках сравнительного подхода**

Расчет стоимости объекта оценки в рамках сравнительного подхода производится по формуле:

$$P_{\text{ср}} = \frac{\sum (P_n \times K_1 \times K_2 \dots \times K_i)}{n}$$

где  $P_{\text{ср}}$  – стоимость объекта оценки полученная в рамках сравнительного подхода, руб.;

$P_n$  – цена n-го объекта-аналога, руб.;

$K_1, K_2, \dots, K_i$  – корректирующие коэффициенты n-го объекта-аналога;

$n$  – число объектов-аналогов.

### **1. Выбор и установление цены аналогов.**

*Объектом - аналогом* объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (п. 14 ФСО №1).

Для оценки стоимости используются данные риэлтерских компаний, как собственные, так и опубликованные в рекламно-информационных изданиях, подтверждающие цены, существующие на дату оценки.

В целях настоящей оценки подобраны объекты-аналоги, наиболее сопоставимые с объектами оценки, не требующие значительных корректировок.

К каждому аналогу приводится его краткая характеристика, описание месторасположения и источник информации, т.е. необходимый минимум сведений, позволяющий уточнить данные или провести их проверку.

Выбранные объекты-аналоги представлены в таблице ниже:

### Выбор объектов-аналогов

Таблица 11.1

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое
Использование объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (дата предложения)	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013
Местоположение	г Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д. 13, помещение №1006	г Киров, Октябрьский район, Дерендяева улица	г Киров, Октябрьский район, пер. Майский	г Киров, Октябрьский район, улица Упита
Площадь (общая), кв.м.	138	150	300	52
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние*	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %*	30	20	20	20
Стоимость предложения по продаже, руб. с НДС		4 700 000	6 000 000	1 400 000
Стоимость предложения по продаже, руб./кв.м.		31 333	20 000	26 923
Источник информации**		<a href="http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_derendyaeva_219846929">http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_derendyaeva_219846929</a>	<a href="http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_per_majskij_224862621">http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_per_majskij_224862621</a>	<a href="http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomeschenij_obschestvennogo_naznacheniya_207560936">http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomeschenij_obschestvennogo_naznacheniya_207560936</a>

\* [http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst\\_Metodika\\_Metodika\\_opredeleniya\\_fizicheskogo\\_iznosa\\_grazhdanskih\\_zdaniy.html](http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst_Metodika_Metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskih_zdaniy.html)

\*\* Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

## 2. Выбор элементов и единиц сравнения.

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

В качестве единиц сравнения используются типичные для рынка оцениваемого объекта удельные показатели, такие как цена за единицу площади или единицу объема, отношение цены к величине чистого дохода и другие. По каждому объекту-аналогу может быть, по обоснованию оценщика, выбрано несколько единиц сравнения (Проект ФСО №6).

В качестве единицы сравнения может выступать:

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

За единицу сравнения стоимости выбрана **стоимость 1 кв.м.**

*Элементами сравнения* называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий.

Корректировка цен аналогов выполняется по выбранным единицам сравнения, принимая во внимание выявленные при анализе рынка основные ценообразующие факторы (элементы сравнения).

Среди элементов сравнения анализируются, в том числе, следующие:

- состав передаваемых прав на объект недвижимости;
- условия финансирования состоявшейся или предполагаемой сделки;
- условия продажи (предложения), в том числе, различия между ценами предложения/спроса и сделок и компонентами стоимости, не связанными с недвижимостью;
- условия рынка (изменения за период между датами сделки и оценки);
- характеристики местоположения объекта;
- физические характеристики объекта;
- экономические характеристики использования объекта (Проект ФСО №6).

При этом корректировки вводятся по тем элементам сравнения, различия которых определяют различие цен сравниваемых объектов.

### 3. Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.

- **Состав передаваемых прав**

Все аналоги подобраны в максимальных критериях сопоставимости с Объектом оценки: помещения, принадлежащие продавцам на праве собственности. Так как и объект оценки, и объекты-аналоги характеризуются равным объемом передаваемых прав, то вносить корректировку на состав передаваемых прав в данном Отчете об оценке не нужно.

- **Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи.**

Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов, которые в свою очередь влияют на стоимость объекта. В расчетах рассматриваем одинаковые условия финансирования на условиях обычных безналичных расчетов и в корректировке не нуждаются.

- **Условия продажи (предложения).**

Оценщик в рамках сравнительного подхода в подавляющем большинстве случаев не имеет возможности использовать данные по реальным сделкам, а вынужден ограничиться информацией по предложениям, которые обычно достаточно полно представлены в соответствующих источниках. В этом случае, чтобы устранить систематическую составляющую погрешности, используется понижающая процентная поправка.

Значительное влияние на величину скидки оказывает ликвидность оцениваемого объекта на данном рынке. Следует также учитывать, что величина скидки на торг может зависеть от конкретных особенностей местности, где находится объект, и, других факторов.

Объекты-аналоги выставлены на продажу по цене предложения. Фактическая цена сделки может быть скорректирована в ходе предварительных переговоров между покупателем и продавцом.

Скидка на уторгование принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2012 г., стр. 54), доверительный интервал значения скидки для цен офисно-торговых объектов составляет от 9-10%.

Величина среднего показателя скидки на торг в размере 9% является наиболее вероятной в сложившихся условиях рынка коммерческой недвижимости сопоставимых с объектом оценки.

- **Характеристики местоположения.**

Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объекты-аналоги по месторасположению сопоставимы с объектом оценки, в связи с этим оценщик считает, что необходимость введения корректировки на местоположение отсутствует.



- **Корректировка на этаж расположения**

Корректировка на этаж расположения не требуется, так как объекты-аналоги по этажному расположению сопоставимы с объектом оценки

- **Условия рынка**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

В рамках данного расчета проведение корректировки не требуется.

- **Корректировка цены в зависимости от масштаба.**

Цена 1 кв.м. объекта недвижимости находится в обратно пропорциональной зависимости от его площади. По мере увеличения площади цена 1 кв.м. снижается.

Площадь объектов-аналогов отличается от площади оцениваемого объекта, требуется введение корректировки на площадь. Корректировка на площадь вносится в соответствии с данными «Справочник корректировок на площадь для оценки стоимости объектов коммерческой недвижимости» (часть 2), 2013 г., издание ООО «РусБизнесПрайсИнформ», стр.44:

So/So.a.	Корректировка на разницу в площади
< 0,25	1,25
0,25 – 0,49	1,2
0,50 – 0,86	1,1
0,87 – 1,15	1
1,16 – 1,50	0,95
> 1,50	0,93

- **Показатель удобства пользования.**

Поправка на наличие или отсутствие дополнительных улучшений отражает готовность потребителя заплатить за готовое улучшение и сразу начать им пользоваться, вместо того, чтобы создавать его самому. Величина коэффициент удобства пользования зависит от нескольких факторов:

- сложность самостоятельного установления улучшения;
- время, необходимое для установления улучшения;
- необходимость данного улучшения для типичного на данном сегменте рынка пользователя.

Зачастую возникают ситуации, когда с точки зрения типичного покупателя некоторые улучшения могут быть избыточными. Соответственно, коэффициент удобства пользования на них будет меньше единицы. В рамках настоящей оценки объекты-аналоги сопоставимы с объектом оценки по удобству использования.

- **Конструктивное решение.**

Поправка на конструктивное решение — это разность в стоимости квадратного метра встроенного, пристроенного помещения или отдельно стоящего здания, поскольку использование объекта, являющегося частью строения, может быть ограничено

существующими нормами. В нашем случае, все объекты аналоги сопоставимы с объектом оценки, поэтому корректировка вноситься не будет.

• **Техническое состояние (износ).**

Принимая, что процент износа равен проценту снижения стоимости здания по сравнению с новым зданием, корректируем стоимость сопоставимых объектов так, как если бы их износ равнялся износу оцениваемого объекта. Формула определения поправки на техническое состояние (износ) объекта имеет следующий вид:

$$P_{и} = (100\% - I_{об}) / (100\% - I_{ан})$$

Где  $P_{и}$  — поправка на износ;

$I_{об}$  — физический износ оцениваемого объекта;

$I_{ан}$  — физический износ аналога.

Износ характеризуется уменьшением полезности объекта недвижимости, его потребительской привлекательности с точки зрения потенциального инвестора и выражается в снижении стоимости (обесценении) под воздействием различных факторов со временем. По мере эксплуатации объекта постепенно ухудшаются параметры, характеризующие конструктивную надежность зданий и сооружений, а также их функциональное соответствие текущему и, тем более, будущему использованию, связанных с жизнедеятельностью человека. Кроме того, на стоимость недвижимости вне меньшей степени оказывают влияние и внешние факторы, обусловленные изменением рыночной среды, наложением ограничений на определенное использование зданий и т.д.

В зависимости от причин, вызывающих обесценение объекта недвижимости, выделяют следующие виды износа: физический, функциональное устаревание и внешнее устаревание. В рамках данного расчета Оценщик рассматривал лишь физический износ, так как внешнее и функциональное устаревания являются сопоставимыми для объекта оценки и объектов – аналогов в виду их местоположения и назначения.

Величина физического износа для объекта оценки и объектов – аналогов определена исходя из нижеприведенной таблицы:

Таблица 11.2<sup>6</sup>

Физический износ %			Оценка технического о состоянии	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС		
0	10	20	Хорошее	Повреждений и деформаций нет. Имеются отдельные, устраняемые при текущем ремонте, мелкие дефекты, не влияющие на эксплуатацию конструктивного элемента. Капитальный ремонт производится лишь на отдельных участках, имеющих относительно повышенный износ	0	5	11
21	30	40	Удовлетворительное	Конструктивные элементы в целом пригодны для эксплуатации, но требуют некоторого капитального ремонта, который наиболее целесообразен именно на данной стадии	12	24	36
41	50	60	Неудовлетворительное	Эксплуатация конструктивных элементов возможна лишь при условии значительного капитального ремонта	41	50	60

<sup>6</sup> <http://libgost.ru/metodic/60505->

[Tekst\\_Metodika\\_Metodika\\_opredeleniya\\_fizicheskogo\\_iznosa\\_grazhdanskih\\_zdaniy.html](http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst_Metodika_Metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskih_zdaniy.html)

Физический износ %			Оценка технического состояния	Характеристика состояния	Примерная стоимость ремонта (%) от ВС		
61	70	80	Ветхое	Состояние несущих конструктивных элементов аварийное, а ненесущих весьма ветхое. Ограниченное выполнение конструктивными элементами своих функций возможно лишь по проведении охранных мероприятий или полной смены конструктивного элемента	91	100	120
81	90	100	Негодное	Конструктивные элементы находятся в разрушенном состоянии. При износе 100% остатки конструктивного элемента полностью ликвидированы	-	-	-

• **Весовой коэффициент**

Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где **k** – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n) \quad a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где **p<sup>n</sup><sub>1</sub>** – стоимость аналога после корректировок;

**p<sup>n</sup><sub>0</sub>** – исходная стоимость аналога.

**Анализ достаточности и достоверности информации**

**Анализ достоверности информации**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 20%-ый уровень установленный НК РФ, был присвоен удельный вес равный 0.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

**Данная информация является достоверной.**

### Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднеквадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднеквадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

**Данная информация является достаточной.**

**Введение прочих корректировок не требуется.**

*Расчет скорректированной стоимости объекта оценки*

Таблица 11.3

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое
Использование объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность
Условия рынка (дата предложения)	сен.13	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013
Местоположение	г Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д. 13, помещение №1006	г Киров, Октябрьский район, Дерендяева улица	г Киров, Октябрьский район, пер. Майский	г Киров, Октябрьский район, улица Упита
Площадь (общая), кв.м.	138	150	300	52
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Техническое состояние*	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ, %*	30	20	20	20
Стоимость предложения по продаже, руб.		4 700 000	6 000 000	1 400 000
Стоимость предложения по продаже, руб./кв.м.		31 333	20 000	26 923
Источник информации**		<a href="http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_derendyaeva_219846929">http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_magazin_derendyaeva_219846929</a>	<a href="http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_per_majskij_224862621">http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodam_kommercheskuyu_nedvizhimost_per_majskij_224862621</a>	<a href="http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomeschenij_obschestvennogo_naznacheniya_207560936">http://www.avito.ru/kirovskaya_oblast_kirov/kommercheskaya_nedvizhimost/prodazha_pomeschenij_obschestvennogo_naznacheniya_207560936</a>
Показатели	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №3	Объект - аналог №4
Стоимость предложения, руб./кв.м.		31 333	20 000	26 923
Состав передаваемых прав на объект	Собственность	Собственность	Собственность	Собственность

Корректировка на состав передаваемых прав на объект		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		31 333	20 000	26 923
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		31 333	20 000	26 923
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		-9%	-9%	-9%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 513	18 200	24 500
Рыночные условия	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 513	18 200	24 500
Местоположение	г Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д. 13, помещение №1006	г Киров, Октябрьский район, Дерендяева улица	г Киров, Октябрьский район, пер. Майский	г Киров, Октябрьский район, улица Упита
Корректировка на местоположение		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		28 513	18 200	24 500
Техническое состояние	удовлетворительное	хорошее	хорошее	хорошее
Физический износ,%	30	20	20	20
Корректировка на техническое состояние (физический износ)		0,88	0,88	0,88
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		25 091	16 016	21 560
Назначение помещения	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое



Корректировка на назначение помещения		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		25 091	16 016	21 560
Этажное расположение	1 этаж	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,00
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		25 091	16 016	21 560
Площадь (общая), кв.м.	138	150	300	52
Отношение площадей		0,92	0,46	2,65
Корректировка на площадь		1	1,2	0,93
Стоимость после корректировки, руб./кв.м.		25 091	19 219	20 051
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб.	<b>21 454</b>			
Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		17%	-10%	-7%
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
		0,8008	0,961	0,7447
A		2,5065		
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,3	0,3834	0,2971
<b>Промежуточный результат</b>		8 017	7 369	5 957
	<b>21 343</b>			

Стоимость Объекта оценки, руб.	2 945 334			
среднее значение по выборке	21 454			
дисперсия	10 095 535			
среднее квадратическое отклонение по выборке	3 177			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	15%			

**Заключение по сравнительному подходу**

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием сравнительного подхода, на дату оценки составляет:

**2 945 000**

**(Два миллиона девятьсот сорок пять тысяч) рублей**

## 11.2. Расчет стоимости доходным подходом

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

**Установление периода прогнозирования и исследование способности объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования:**

Объект оценки представляет собой коммерческую недвижимость. Согласно проведенному анализу, наиболее эффективное использование оцениваемого объекта, учитывая архитектурно-планировочные решения, местоположение, состояние, объект оценки, может быть сдан в аренду в качестве коммерческой недвижимости.

Объект оценки может быть передан в аренду. Имеющаяся у оценщика информация о ставках аренды на аналогичные объекты позволяет применить доходный подход.

Объект не предполагает снос или реконструкцию. Ожидается, что недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени.

Поскольку недвижимое имущество будет приносить доходы достаточно длительный период времени, постпрогнозный период не предусматривается.

Денежный поток для недвижимого имущества, поступает равномерными темпами в середине или конце периода.

Учитывая вышеизложенное в рамках доходного подхода применяется метод прямой капитализации.

### **Описание расчетов, расчеты и пояснения к расчетам, обеспечивающие проверяемость выводов и результатов в рамках доходного подхода**

**Метода прямой капитализации доходов** - определение стоимости объекта недвижимости путём преобразования годового чистого операционного дохода в текущую стоимость согласно формуле:

$$C_{\text{дох}} = \frac{\text{ЧОД}}{R}$$

где  $C_{\text{дох}}$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках доходного подхода, руб.;

**ЧОД** – чистый операционный доход, руб. в год;

**R** – ставка капитализации, %.

#### **1. Определение чистого операционного дохода**

**Чистый операционный доход** - это действительный валовой доход за вычетом всех статей расходов (эксплуатационных расходов и расходов по управлению).

$$\text{ЧОД} = \text{ДВД} - \text{ОР}$$

где **ДВД** – действительный валовой доход, руб. в год;

**ОР** – операционные расходы, руб. в год.

- **Определение потенциального валового дохода**

**Потенциальный валовой доход** - доход, который можно получить от недвижимости при 100% занятости без учета всех потерь и расходов.

При расчете потенциального валового дохода обычно используются рыночные данные, полученные с самого объекта или с его аналогов, а также прогнозы оценщиков относительно изменений арендных ставок и других источников дохода.

$$\text{ПВД} = \text{Zap} \times S \times 12$$

где **ПВД** - потенциальный валовой доход, руб. в год;

**Zap** – ставка аренды для объекта оценки, руб./кв.м./мес.;

**S** – площадь объекта оценки, кв.м.

**Последовательность определения стоимости арендной платы, с применением метода сравнения продаж.**

Определение стоимости недвижимости методом сравнения продаж производится в следующей последовательности:

- Выбор и установление цены объектов-аналогов;
- Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа;
- Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по элементам сравнения;
- Корректировка значений единицы сравнения для объектов-аналогов по каждому элементу сравнения, расчет откорректированной стоимости;
- Анализ достаточности и достоверности информации;
- Заключение.

### *Выбор объектов-аналогов*

Для расчета рыночной стоимости арендной ставки оценщиками были выявлены следующие объекты - аналоги по аренде нежилых помещений:

### *Предложения по аренде нежилых помещений*

Таблица 11.4

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое
Использование объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Состав передаваемых прав на объект		Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (дата предложения)	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013
Местоположение	г.Киров, Ленинский район, ул. Сурикова, д. 20	г.Киров, Октябрьский район, ул. Энгельса	г.Киров, Октябрьский район, ул. Лепсе	г.Киров, Октябрьский район, ул. Октябрьский проспект
Площадь (общая), кв.м.	138	43	56	137
Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Стоимость предложения по аренде, руб./кв.м.		650	904	900
Источник информации**		<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/948639">http://www.cian.ru/rent/commercial/948639</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1043772">http://www.cian.ru/rent/commercial/1043772</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/923137">http://www.cian.ru/rent/commercial/923137</a>

\* [http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst\\_Metodika\\_Metodika\\_opredeleniya\\_fizicheskogo\\_iznosa\\_grazhdanskih\\_zdaniy.html](http://libgost.ru/metodic/60505-Tekst_Metodika_Metodika_opredeleniya_fizicheskogo_iznosa_grazhdanskih_zdaniy.html)

\*\*Копии источников информации представлены в приложении к настоящему отчету

---

## Выбор элементов и единиц сравнения и проведение сравнительного анализа

### *Выбор элементов сравнения*

Несомненно, что ни один из выбранных объектов сравнения не может практически полностью соответствовать Объектам оценки. Поэтому сравнению подлежат какие-то общие единицы, которые могут быть физическими или экономическими. На практике разные сегменты рынка недвижимости используют разные единицы сравнения. Элементами сравнения называют характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен на недвижимость.

К рассмотрению можно принимать объекты, конкурентоспособные с точки зрения типично информированного покупателя. Это означает, что сделка продажи была честной, обе стороны имели соответствующую информацию и поступали экономически целесообразно, условия финансирования были нормальными рыночными. Особую осторожность следует применять при анализе сделок между связанными каким-либо образом сторонами, поспешно совершенных сделок и т.п.

Для определения элементов, от которых зависит стоимость, необходим подробный анализ рыночных условий. Чтобы привести объекты сравнения к Объектам оценки на дату оценки, требуется выполнить корректировки продажной цены объекта сравнения по каждой позиции элементов сравнения. При этом корректировка может применяться либо к общей цене, либо к цене за единицу сравнения. Общая величина коррекции зависит от степени различия между объектами.

В оценочной практике принято выделять пять основных элементов сравнения, которые должны анализироваться в обязательном порядке:

- Передаваемые права
- Условия финансирования
- Условия и время продажи
- Месторасположение
- Физические характеристики (качество отделки, класс и т.д.)

### *Выбор единицы сравнения*

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

Важнейшим ценообразующим фактором является общая площадь объекта.

**Именно поэтому за единицу сравнения выбрана стоимость арендной платы 1 квадратного метра общей площади помещения в месяц.**

**Расчет корректировок для каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения и обоснование шкалы корректировок.**

- **Состав передаваемых прав на объект.** Цена сделки определяется составом имущественных прав. Многие типы недвижимости продают с учетом действующего договора аренды, которые могут быть заключены по ставкам ниже рыночных. Эти сделки совершаются тогда, когда условия расторжения договора юридически невозможно или экономически не целесообразно. В этом случае нужно вносить корректировку в цену объекта-аналога на разницу в ставках аренды по договору и по рынку.



Сравнение можно проводить только при передаче одинаковых прав по объекту и его аналогам. В настоящей оценке передаваемые права аналогов и объекта оценки не различаются. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

- **Условия финансирования.** Цены сделок для различных объектов недвижимости могут отличаться из-за разных условий финансирования. Стремление участников сделки получить максимальную выгоду порождает различные варианты расчетов (денежными средствами, векселем и др.), которые в свою очередь влияют на стоимость объекта.

В данном случае поправка не вносится, т.к. условия оплаты обычные. Корректирующий коэффициент составляет 1,00.

- **Условия финансирования состоявшейся (или предполагаемой) сделки купли-продажи.**

Как правило, цена сделки отличается от цены предложения на процент уторгования. Скидка на уторгование на арендные ставки объектов коммерческой недвижимости принята на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2012 г., стр. 51-75), которая составляет диапазон (доверительный интервал) 6% - 7% для офисно-торговых объектов.

В данном случае, учитывая данные представителей арендаторов нежилых помещений, Оценщик принимает среднее значение корректировки равной **7%** для всех аналогов в сторону уменьшения.

- **Характеристики местоположения.** Местоположение оказывает решающее влияние на стоимость недвижимости. Это интегральная характеристика, включающая в себя удаленность от центра, престижность, транспортную доступность, особенности ландшафта и ближайшего окружения (застройки).

Пространственно-территориальные координаты размещения того или иного объекта недвижимости при определении его стоимости трансформируются в рентную составляющую стоимости. Размещение объекта недвижимости описывается целым рядом характеристик. При корректировке по данному элементу сравнения определяется рентный доход от местоположения объектов недвижимости как разница их цен продаж в различных местах размещения.

Объекты-аналоги по месторасположению сопоставимы с объектом оценки, находятся в одном районе, в связи с этим оценщик считает, что необходимость введения корректировки на местоположение отсутствует.

- **Условия рынка**

Под корректировкой цен на рыночные условия понимается корректировка цен на время. На рынке цены с течением времени изменяются. Причиной этого могут быть инфляционные или дефляционные процессы в экономике. Изменение цен может произойти в результате принятия новых законов, налоговых норм, а так же в связи с колебанием спроса и предложения на недвижимость в целом или ее отдельные типы.

Корректировка на дату продажи вносится в том случае, если аналоги выставлялись на продажу раньше или позже даты оценки объекта, при этом принято корректировать только те объекты - аналоги, дата продажи которых отличается от даты проведения оценки на полгода и более.

- **Корректировка на этаж расположения**

Корректировка на этаж расположения не требуется, так как объекты-аналоги по этажному расположению сопоставимы с объектом оценки

- **Корректировка цены в зависимости от масштаба.**

При проведении анализа не выявлено зависимости площади помещений, предлагаемых в аренду, и величиной арендной ставки. Кроме того, на рынке арендаторы часто указывают на возможность арендовать часть помещения.

- **Весовой коэффициент**

Расчет весовых коэффициентов при согласовании результатов, после корректировок каждого аналога производится по формуле:

$$k = \frac{a^n}{A}$$

где **k** – весовой коэффициент аналога;

$$A = \sum_{n=1}^N (a^n) \quad a^n = 1 - \frac{|p_1^n - p_0^n|}{p_0^n}$$

где **p<sup>n</sup><sub>1</sub>** – стоимость аналога после корректировок;

**p<sup>n</sup><sub>0</sub>** – исходная стоимость аналога.

### **Анализ достаточности и достоверности информации**

#### **Анализ достоверности информации**

Согласно статье 40 Части первой Налогового кодекса Российской Федерации № 146-ФЗ: «В случаях, когда цены товаров, работ или услуг, отклоняются в сторону повышения или в сторону понижения более чем на 20 процентов от рыночной цены идентичных (однородных) товаров (работ или услуг), налоговый орган вправе вынести мотивированное решение о доначислении налога и пени, рассчитанных таким образом, как, если бы результаты этой сделки были оценены исходя из применения рыночных цен на соответствующие товары, работы или услуги.

Для тех объектов-аналогов, отклонение в цене которых от среднего значения выборки превышает 20%-ый уровень установленный НК РФ, был присвоен удельный вес равный 0.

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достоверности информации. Используемая в расчетах информация, найденная в независимых открытых источниках, что позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины рыночной стоимости объектов оценки, и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

В тексте отчета об оценке присутствуют ссылки на источники информации, используемой в отчете, позволяющие делать выводы об авторстве соответствующей информации и дате ее подготовки, в связи с тем, что в качестве источника информации по объектам-аналогам выступал интернет, то к отчету об оценке прикладываются копии соответствующих материалов.

**Данная информация является достоверной.**

### Анализ достаточности информации

В рамках сравнительного подхода анализ достаточности и достоверности проводится после последовательного внесения корректировок.

Для определения достаточности выборки оценщик использовал коэффициент вариации, который широко используется при анализе конкретных данных и представляет собой относительную меру рассеивания, выраженную в процентах.

Значение коэффициента вариации выражает среднее квадратическое отклонение среднего значения совокупности.

Расчет коэффициента вариации ( $v$ ) производится по формуле:

$$v = \frac{\sigma}{P_{cp}} \times 100\%$$

где:  $\sigma$  - среднее квадратическое отклонение, руб.;

$P_{cp}$  - среднее значение совокупности данных, руб.

Расчет среднее квадратического отклонения производится по формуле:

$$\sigma = \sqrt{S^2} = \sqrt{\frac{\sum_{i=1}^n (P_i - P_{cp})^2}{n - 1}}$$

где:  $S^2$  – дисперсия выборки, руб.;

$n$  - количество элементов выборки;

$P_i$  –  $i$ -е значение стоимости в выборке, руб.

Коэффициент вариации не должен превышать 33%. Если его значение превышает данный уровень, то гипотеза о нормальности выборки не подтверждается (Источник: Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости).

Используя доступные средства и методы, оценщик провел анализ достаточности информации. Использование дополнительной информации не ведет к существенному изменению характеристик, использованных при проведении оценки, а также не ведет к существенному изменению итоговой величины стоимости объектов оценки. Соответствующие расчеты представлены в расчетной таблице ниже.

**Данная информация является достаточной.**

**Введение прочих корректировок не требуется.**

*Расчет откорректированной стоимости арендной ставки*

Таблица 11.5

Показатели	Объект оценки	Аналог №1	Аналог №2	Аналог №3
Наименование объекта	Нежилое помещение	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое	Нежилое помещение, назначение: нежилое
Использование объекта	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое	Коммерческое
Состав передаваемых прав на объект		Аренда	Аренда	Аренда
Условия финансирования		Обычные	Обычные	Обычные
Условия продажи		Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Условия рынка (дата предложения)	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013
Местоположение	г.Киров, Ленинский район, ул. Сурикова, д. 20	г.Киров, Октябрьский район, ул. Энгельса	г.Киров, Октябрьский район, ул. Лепсе	г.Киров, Октябрьский район, ул. Октябрьский проспект
Площадь (общая), кв.м.	138	43	56	137
Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Стоимость предложения по аренде, руб./кв.м.		650	904	900
Источник информации**		<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/948639">http://www.cian.ru/rent/commercial/948639</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/1043772">http://www.cian.ru/rent/commercial/1043772</a>	<a href="http://www.cian.ru/rent/commercial/923137">http://www.cian.ru/rent/commercial/923137</a>

Показатели	Объект оценки	Объект - аналог №1	Объект - аналог №2	Объект - аналог №3
Стоимость предложения по аренде, руб./кв.м./мес.		650	904	900
Состав передаваемых прав на объект	Аренда	Аренда	Аренда	Аренда
Корректировка на состав передаваемых прав на объект		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		650	904	900
Условия финансирования	Обычные	Обычные	Обычные	Обычные
Корректировка на условия финансирования		1	1	1

Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		650	904	900
Условия продажи	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения
Корректировка на условия продажи		-7%	-7%	-7%
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		605	841	837
Рыночные условия	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013	Сентябрь 2013
Корректировка на рыночные условия		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		605	841	837
Местоположение	г.Киров, Ленинский район, ул. Сурикова, д. 20	г.Киров, Октябрьский район, ул. Энгельса	г.Киров, Октябрьский район, ул. Лепсе	г.Киров, Октябрьский район, ул. Октябрьский проспект
Корректировка на местоположение		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		605	841	837
Этаж расположения	1	1 этаж	1 этаж	1 этаж
Корректировка на этаж расположения		1,00	1,00	1,18
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		605	841	988
Назначение помещения	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)	Коммерческое (торговое)
Корректировка на назначение помещения,		1	1	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		605	841	988
Площадь (общая), кв.м.	138	43	56	137
Отношение площадей		3,21	2,46	1,01
Корректировка на площадь		0,93	0,93	1
Стоимость после корректировки, руб./кв.м./мес.		563	782	988
Среднее арифметическое значение скорректированных стоимостей объектов-аналогов, руб./кв.м./мес.	<b>778</b>			

Отклонение скорректированной цены предложения от среднего значения выборки, %		-28%	1%	27%
<b>Обоснование схемы согласования скорректированных значений единиц сравнения и скорректированных цен объектов-аналогов</b>				
		0,8662	0,8650	0,9022
A		2,6334		
<b>Весовые коэффициенты</b>		0,3289	0,3285	0,3426
<b>Промежуточный результат</b>		185	257	338
	<b>780</b>			
среднее значение по выборке	778			
дисперсия	45 170			
среднее квадратическое отклонение по выборке	213			
коэффициент вариации до присвоения удельных весов	27%			



Объект оценки на дату проведения оценки относится к сегменту коммерческих помещений и является пригодным для извлечения собственником дохода от сдачи площадей в аренду. Таким образом, при определении рыночной стоимости объекта оценки будет применяться доходный подход.

Общий потенциальный валовой доход складывается из суммы потенциального валового дохода от сдачи в аренду площадей. В процессе настоящей Оценки рыночная стоимость Объекта оценки будет определяться методом прямой капитализации дохода. Дополнительные же инвестиции в Нежилое помещение не требуются.

Потенциальный валовой доход – это доход, приносимый недвижимостью при полной загрузке площадей, предназначенных для сдачи в аренду, до вычета эксплуатационных затрат. Обычно потенциальный доход от использования недвижимости определяется как годовой стабильный доход от целиком сдаваемого в аренду объекта в обычных рыночных условиях.

Для расчета действительного валового дохода необходимо учесть потери от недоиспользования и неполучения платежей (% от потенциального валового дохода) из-за возможной неплатежеспособности или смене арендаторов. Процент недозагрузки при сдаче в аренду был принят на основании данных «Справочник оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2012 г., стр. 86) и составляет диапазон 12-14% для офисно-торговых объектов класса С и ниже и 15-17% для производственно-складских объектов класса С и ниже.

Оценщик полагает, что возможные потери от недоиспользования и неполучения платежей могут составить среднее значение диапазона, учитывая площадные характеристики улучшений и их техническое состояние.

Для расчета чистого операционного дохода необходимо учесть затраты собственника объекта недвижимости. Эксплуатационные (операционные) расходы представляют собой текущие расходы, связанные с владением и эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные, величина которых не зависит от степени загруженности здания, помещения пользователем (налог на имущество, земельные платежи, страховые взносы и др.), и переменные – зависящие от степени загрузки помещения (оплата электроэнергии, водоснабжения, теплоснабжения и другие).

Чистый операционный доход рассчитывался как разница между действительным валовым доходом и суммой операционных расходов.

Поскольку Оценщику не предоставлена информация, позволяющая произвести расчет фактически понесенных условно-постоянных расходов от эксплуатации улучшений земельного участка, для определения величины операционных расходов были использованы данные «Справочника оценщика недвижимости. Характеристики рынка. Прогнозы. Поправочные коэффициенты» (авторы: Лейфер Л.А., Шегурова Д.А., Приволжский центр финансового консалтинга и оценки, г.Нижний Новгород, 2012 г., стр. 96): процент операционных расходов составляет доверительный интервал 14% - 16% от потенциального валового дохода для складских объектов и 15% - 18% для торгово-офисных объектов. В рамках данного расчета Оценщик принимает среднее значение диапазона равного 15% для складских объектов и 17% для торгово-офисных объектов.

#### ***Расчет коэффициента капитализации***

Общая формула определения коэффициента капитализации для улучшений земельного участка имеет следующий вид:

$$КК = НД + НВ$$

где: КК – коэффициент капитализации,  
НД – норма дохода на капитал,

НВ – норма возврата капитала.

Норма дохода на капитал определялась кумулятивным методом. Формула расчета выглядит следующим образом:

$$Nd = Nd_0 + \sum_{n=1}^n Nd_n$$

где:  $Nd_0$  – безрисковая норма доходности;

$Nd_n$  – различные поправки на риски, связанные с оцениваемым объектом.

Как видно из приведенного уравнения для определения ставки дисконтирования необходимо решить следующие задачи:

- Определить безрисковую норму дохода;
- Определить размер рыночных премий за различные виды рисков, связанных с инвестированием в недвижимость.

В данном расчете за безрисковую ставку была принята средневзвешенная доходность ОФЗ равная 6,41% годовых - см.рис.11.1.

Результаты проведенных аукционов по размещению государственных ценных бумаг в 2013 году															
Дата аукциона	Код выпуска	Тип бумаги	Дата погашения	Дней до погашения	Объем предложения	Цена отсечения	Цена размещения	Доходность по цене отсечения	Доходность по размещению	Объем спроса по номиналу		Объем размещения по номиналу	Объем выручки	Коэффициент активности	Коэффициент размещения на аукционе
										Совокупный	В пределах верхней границы установленного диапазона доходности				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
12.05.2013	26210RMFS	ОФЗ-ПД	11.12.2019	2394	33 560,7	-	-	-	-	492,8	0,0	-	-	-	-
19.05.2013	25081RMFS	ОФЗ-ПД	31.01.2018	1 708	20 000,0	99,7262	99,7773	6,36	6,35	933,9	933,9	933,9	949,6	0,0467	0,0467
9.06.2013	26212RMFS	ОФЗ-ПД	19.01.2028	5 327	10 000,0	-	-	-	-	700,0	0,0	-	-	-	-
9.06.2013	25082RMFS	ОФЗ-ПД	11.05.2016	1 057	10 000,0	99,1400	99,1400	6,43	6,43	41 532,9	16 261,8	10 000,0	9 997,2	1,6262	1,0000
18.07.2013	25081RMFS	ОФЗ-ПД	31.01.2018	1 673	20 000,0	97,9580	97,9886	6,84	6,83	68 476,9	34 864,5	20 000,0	20 097,1	1,7432	1,0000
0.07.2013	26211RMFS	ОФЗ-ПД	25.01.2023	3 486	10 000,0	98,0700	98,2071	7,41	7,39	34 299,0	12 896,6	10 000,0	10 156,3	1,2897	1,0000
0.07.2013	25081RMFS	ОФЗ-ПД	31.01.2018	1 666	10 000,0	98,6454	98,6905	6,65	6,64	17 995,9	10 129,6	10 000,0	10 130,7	1,0130	1,0000
7.07.2013	26210RMFS	ОФЗ-ПД	11.12.2019	2 338	33 560,7	100,6473	100,6986	6,78	6,77	18 135,6	10 777,5	10 777,5	10 909,1	0,3211	0,3211
14.07.2013	26211RMFS	ОФЗ-ПД	25.01.2023	3 472	10 000,0	99,4459	99,5252	7,20	7,19	7 632,4	7 494,3	7 494,3	7 730,4	0,7494	0,7494
14.07.2013	25082RMFS	ОФЗ-ПД	11.05.2016	1 022	10 000,0	99,6610	99,7029	6,22	6,21	23 765,7	13 161,5	10 000,0	10 085,4	1,3162	1,0000
11.07.2013	26210RMFS	ОФЗ-ПД	11.12.2019	2 324	15 000,0	100,0471	100,0557	6,90	6,90	13 510,8	3 064,1	3 064,1	3 089,8	0,2043	0,2043
17.08.2013	26211RMFS	ОФЗ-ПД	25.01.2023	3 458	10 000,0	98,2500	98,3263	7,39	7,38	43 368,7	15 049,0	10 000,0	9 832,6	1,5049	1,0000
17.08.2013	25082RMFS	ОФЗ-ПД	11.05.2016	1 008	10 000,0	99,5401	99,5683	6,28	6,26	54 883,1	18 228,8	10 000,0	10 094,9	1,8229	1,0000
4.08.2013	25081RMFS	ОФЗ-ПД	31.01.2018	1 631	10 000,0	99,4359	99,5234	6,43	6,42	28 783,5	7 142,3	7 142,3	7 142,3	0,7142	0,7142
4.08.2013	26210RMFS	ОФЗ-ПД	11.12.2019	2 320	10 000,0	100,3013	100,3122	6,85	6,85	7 705,5	3 696,0	3 696,0	3 746,7	0,3696	0,3696
11.08.2013	25082RMFS	ОФЗ-ПД	11.05.2016	1 008	10 000,0	99,6273	99,6502	6,32	6,32	21 370,9	6 370,3	6 370,3	6 437,9	0,6370	0,6370
18.08.2013	26211RMFS	ОФЗ-ПД	25.01.2023	3 437	12 563,8	-	-	-	-	11 797,8	2 769,5	-	-	-	-
14.09.2013	25082RMFS	ОФЗ-ПД	11.05.2016	990	13 629,7	99,0122	99,0156	6,50	6,50	6 123,9	6 073,9	6 073,9	6 126,0	0,4456	0,4456
1.09.2013	26211RMFS	ОФЗ-ПД	25.01.2023	3 423	11 563,8	96,8800	96,8800	7,61	7,61	115 839,4	41 672,7	11 563,8	11 280,6	3,6037	1,0000
1.09.2013	25081RMFS	ОФЗ-ПД	31.01.2018	1 603	2 857,7	98,4011	98,4204	6,73	6,73	24 218,8	16 604,0	2 857,7	2 829,6	5,8103	1,0000
8.09.2013	26212RMFS	ОФЗ-ПД	19.01.2028	5 236	20 000,0	94,5850	94,6717	7,82	7,81	50 399,2	20 865,0	20 000,0	19 096,3	1,0432	1,0000
8.09.2013	26215RMFS	ОФЗ-ПД	16.08.2023	3 619	10 000,0	97,5050	97,6558	7,49	7,47	15 419,3	15 419,2	10 000,0	9 792,4	1,5419	1,0000
15.09.2013	26210RMFS	ОФЗ-ПД	11.12.2019	2 268	16 023,1	99,8003	99,8119	6,95	6,95	2 955,0	2 955,0	2 955,0	3 003,4	0,1844	0,1844
15.09.2013	25082RMFS	ОФЗ-ПД	11.05.2016	959	7 555,8	99,2175	99,2590	6,42	6,41	5 424,3	5 424,3	5 424,3	5 502,7	0,7179	0,7179
Итого					776 329,6					1 685 490,3	784 992,2	529 066,4	539 214,7	1,0112	0,6815

Рис.11.1.<sup>7</sup>

### Поправка на инвестиции в конкретный сектор рынка (недвижимости).

Для определения поправки  $R_{недв.}$  методикой, разработанной нашей фирмой, определена десятибалльная шкала, внутри которой группа экспертов определила средневзвешенное значение поправки на этот риск.

### Факторы риска

Таблица 11.6

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	7	8	9	10
<b>Систематический риск</b>										
Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный	X								
Увеличение числа конкурирующих объектов	динамичный		X							
Изменение федерального или местного законодательства	динамичный	X								
<b>Несистематический риск</b>										
Природные и антропогенные чрезвычайные ситуации	статичный	X								
Ускоренный износ здания	статичный	X								
Неполучение арендных платежей	динамичный		X							
Неэффективный менеджмент	динамичный	X								

<sup>7</sup> [http://www.minfin.ru/ru/public\\_debt/internal/operations/gko-ofz/auction/table\\_result\\_auction/](http://www.minfin.ru/ru/public_debt/internal/operations/gko-ofz/auction/table_result_auction/)

Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	7	8	9	10
Криминогенные факторы	динамичный	x								
Количество наблюдений		6	2	0	0	0	0	0	6	2
Взвешенный итог		6	4	0	0	0	0	0	6	4
<b>Сумма</b>		<b>10</b>								
<b>Средневзвешенное значение</b>		<b>1,25</b>								

Таким образом, поправку на риск инвестиций в объект недвижимости  $R_{недв.}$  мы принимаем равной **1,25%**.

**Поправка на неликвидность** – это поправка на длительную экспозицию при продаже имущества. Прогнозный период экспозиции объекта исходя из его характеристик составит ориентировочно 3 месяца. Прогнозные расчеты основываются на исследовании рынка недвижимости г. Киров.

Поправка на неликвидность определяется по следующей формуле:

$$Пн = Rf * (\text{Э}/12)$$

где Пн – поправка на неликвидность, %;

Э – срок экспозиции объекта оценки, мес.

Для данного случая поправка на неликвидность составит **3,21%**.

**Норма возврата** – риск связан с вложением капитала, связан с изменением стоимости объектов недвижимости во времени, определяется по методу Ринга:

$$НВ = 1 / \text{ЭС}$$

где НВ – норма возврата;

ЭС – срок оставшейся экономической жизни для строения принят на уровне 23 лет = 100 лет<sup>8</sup> - 77 лет (2013 год – 1990 год).

Таким образом, норма возврата составит **1,28%**.

**Надбавка на инвестиционный менеджмент.** Чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Диапазон надбавки составляет от 1-5%. Учитывая количественные и качественные характеристики Объекта оценки, Оценщик счел возможным принять надбавку за инвестиционный менеджмент размере - **3%**.

Таким образом, ставка капитализации составляет:

$$R = 6,41\% + 1,25\% + 3,21\% + 1,28\% + 3,00\% = 15,15\%$$

#### Расчетная часть к доходному подходу

Таблица 11.7

Показатели	Расчет стоимости объекта оценки в рамках доходного подхода
Количество единиц площади, кв.м.	138,0
Ставка арендной платы в месяц, руб./кв.м.	780
Потенциальный валовой доход, руб.	1 291 680

<sup>8</sup> [http://www.baurum.ru/\\_library/?cat=build\\_works&id=651](http://www.baurum.ru/_library/?cat=build_works&id=651)

Коэффициент использования (% использования и получения платежей)	0,87
Эффективный валовой доход, руб.	1 123 762
Операционные расходы, руб.	219 586
Чистый операционный доход, руб.	904 176
Общая ставка капитализации, %	15,15%
Стоимость объекта, руб.	<b>5 968 158</b>

**Заключение по доходному подходу**

Стоимость объекта оценки, рассчитанная с использованием доходного подхода, на дату оценки составляет:

**5 968 000**

**(Пять миллионов девятьсот шестьдесят восемь тысяч) рублей**

## 12. Согласование результатов оценки

Для получения итоговой стоимости объекта оценки осуществляют согласование (обобщение) результатов расчета стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки (п.24 ФСО №3).

Поскольку для определения рыночной стоимости объекта можно использовать несколько подходов к оценке, в целях настоящей оценки были применены наиболее пригодные для данного конкретного случая подходы с учетом максимального приближения к реальным условиям.

Ниже приведены результаты применяемых подходов анализа стоимости объекта:

<b>Затратный подход</b>	не применялся
<b>Сравнительный подход</b>	2 945 000 руб.
<b>Доходный подход</b>	5 968 000 руб.

### 12.1. Описание процедуры согласования

Процесс принятия решения об оценке рыночной стоимости недвижимости не является формальным актом и включает следующие основные этапы:

1. Анализ полноты и достоверности используемой для каждого подхода исходной информации.
2. Ранжирование примененных подходов оценки по критериям:
3. Определение ограничений оценки стоимости сверху и снизу.
4. Сопоставление полученного диапазона стоимости с данными по оценке погрешностей метода оценки, а также с другими дополнительными данными.
5. Принятие экспертного решения.

Рыночная стоимость при оценке объекта недвижимости представляет достаточное наличие товара для удовлетворения спроса и предложения. При этих условиях возможно выведение средней цены, или каких - либо математических ожиданий относительно наиболее вероятной цены объекта недвижимости.

Для проведения стоимостной экспертизы используется метод анализа иерархий (МАИ), являющийся математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры стоимости. МАИ реализуется в следующей последовательности:

1. Строится обратно симметричная матрица для выявленной приоритетности установленных критериев путем их пропорционального сравнения.

Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , которая оценивается по шкале относительной важности от 1 до 9. Оценки имеют следующий смысл:

### *Шкала относительной важности*

Таблица 12.1

<b>Интенсивность относительной важности</b>	<b>Определение</b>
0	Несравнимы
1	Равная важность
3	Умеренное превосходство одного над другим
5	Существенное или сильное превосходство одного над другим
7	Значительное превосходство одного над другим
9	Очень сильное превосходство одного над другим

Интенсивность относительной важности	Определение
2, 4, 6, 8	Промежуточные решения между двумя соседними суждениями
Обратные величины приведенных чисел	Если при сравнении одного вида деятельности с другим получено одно из вышеуказанных чисел, то при сравнении второго вида деятельности с первым получится обратная ему величина

2. Выбор критериев ранжирования и определение веса каждого критерия:

В качестве критериев ранжирования выделяют следующие параметры:

- учет влияния текущей рыночной ситуации на дату оценки;
- наличие достоверной информации для реализации метода;
- учет специфических особенностей объекта оценки;
- учет влияния возможных рисков при определении стоимости;
- отражение тенденций развития рыночной ситуации.

Вес каждого критерия определяется по формуле среднего геометрического:

$$WK_a = \sqrt[n]{\prod a_{ij}}$$

где:  $WK_a$  – вес каждого критерия;

$n$  – количество критериев;

$\prod a_{ij}$  - произведение критериев  $i$ -ой строки  $j$ -ого столбца.

3. Расчет веса нормирования, который представляет собой итоговое значение весомости каждого критерия.

$$WN_a = \frac{WK_a}{\sum WK} \times 100\%$$

где:  $WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес каждого критерия;

$\sum WK$  – сумма веса всех критериев.

Описанная процедура повторяется при расчете весов подходов к оценке по каждому критерию ( $WP_a$ ).

4. Расчет итоговых весов каждого подхода к оценке.

Итоговые веса равны сумме произведения весов ценообразующих критериев и соответствующих им весов по каждому критерию. Расчет производится по формуле:

$$WI_n = \sum (WN_a \times WP_a)$$

где:  $WI_n$  - итоговый вес подхода, %.

$WN_a$  – нормированный вес критерия, %;

$WK_a$  – вес подхода по каждому критерию, %;

5. Расчет рыночной стоимости объекта оценки рассчитывается суммированием произведения значений стоимости объекта оценки, полученной в рамках каждого подхода, на соответствующий вес подхода.

$$PC = \sum (WI_n \times C_i)$$

где:  $PC$  – рыночная стоимость объекта оценки, руб.;

$WI_n$  - итоговый вес подхода, %.

$C_i$  – стоимость объекта оценки, полученная в рамках  $i$  подхода, руб.



## 12.2. Обоснование выбора использования весов

Таким образом, стоимость оцениваемого имущества на дату оценки с учетом всех допущений, ограничений составляет:

Наименование / Весовой коэффициент	Сравнительный подход	Затратный подход	Доходный подход	Сопоставимый результат (с учетом округления), руб.
	0,76	0	0,24	
Нежилое помещение, общая площадь 138,0 кв.м., адрес объекта: Кировская область, город Киров, Октябрьский район, ул. Северная Набережная, д. 13	2 945 000	не применялся	5 968 000	3 670 000

*В отчете об оценке итоговое значение стоимости после согласования результатов применения подходов к оценке может быть представлено в округленной форме по правилам округления (п.16 ФСО №3).*

---

### 13. Общее заключение о результатах оценки

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 23.09.2013 г. с учетом НДС, допущений и округления составляет:

**3 670 000**

**(Три миллиона шестьсот семьдесят тысяч) рублей**

Рыночная стоимость объекта оценки на дату оценки 23.09.2013 г. без учета НДС, допущений и округления составляет:

**3 110 169,50**

**(Три миллиона сто десять тысяч сто шестьдесят девять рублей 50 копеек)**

Отчет составила:

\_\_\_\_\_ Димова О.Г.

---

## 14. Использованная информация при проведении оценки объекта оценки

### 14.1. Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

- Выписка из реестра муниципальной собственности города Кирова № 6-2237 от 26.08.2013;
- Копия технического паспорта на встроенное нежилое помещение в доме №13 по ул.Северная Набережная, г. Киров, по состоянию на 20.09.2011г
- Свидетельство о государственной регистрации права № 43-АВ 621271 от 05.12.2011

### 14.2. Перечень использованной при проведении оценки объекта оценки литературы

При проведении оценки, были использованы следующие издания:

1. Гражданский кодекс Российской Федерации № 51-ФЗ от 30.11.1994г.;
2. Оценка доходной недвижимости: С. В. Грибовский, С- Петербург, «ПИТЕР», 2001г.
3. Оценка недвижимости и бизнеса: М.А.Федотова, Э.А.Уткин. – М.: ЭКМОС, 2000.
4. Оценка недвижимости: Г. Харрисон. - М.: 1994.
5. Оценка недвижимости: Тарасевич Е. И. /СПбГТУ, СПб.,1997, ISBN 5 – 7422 - 0024 – 2.
6. Саати Т. Принятие решений. Метод анализа иерархий. – М.: Радио и связь, 1993.
7. Сивец С. А., Левыкина И. А. Эконометрическое моделирование в оценке недвижимости. Учебно-практическое пособие для оценщиков. – Запорожье: «Полиграф», 2003. – 220 с.

### 14.3. Перечень использованных при проведении оценки объекта оценки данных с указанием источника их получения:

На использованные при проведении оценки объекта оценки данные предоставлены ссылки в тексте отчета.

На случай, если на сайтах в сети Интернет после даты проведения оценки или в будущем могут измениться адреса страниц, на которых опубликована используемая в отчете информация, к отчету об оценке приложены копии соответствующих материалов.

## 15. Приложения

### 15.1. Основные понятия, используемые в отчете об оценке

**Оценочная деятельность.** Под оценочной деятельностью понимается деятельность субъектов оценочной деятельности, направленная на установление в отношении Объектов оценки рыночной или иной стоимости (Ст.3 Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Оценка.** Наука о стоимости, часть экономического анализа, опирающаяся на определенные научные принципы и методологическую базу. Является сочетанием математических методов и субъективных суждений оценщика, основанных на его профессиональном опыте.

**Задачи оценки.** Проведение тех или иных финансовых операций или предпринимательских сделок, а также учет имущественных ценностей. Оценка стоимости проводится при купле-продаже, налогообложении, страховании, приватизации, наследовании, аренде и т.д.

**Цель оценки.** Целью оценки является определение стоимости объекта оценки, вид которой определяется в задании на оценку. (ФСО № 2)

**Датой оценки** (датой проведения оценки, датой определения стоимости) является дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки (п. 8 ФСО №1).

**Заказчик.** Субъекты Российской Федерации, муниципальные образования, юридические лица или физические лица, использующие, приобретающие, заказывающие, либо имеющие намерение воспользоваться услугами по оценке.

**Оценщик.** Юридическое лицо или гражданин-предприниматель, оказывающие услуги по оценке в соответствии с законодательством Российской Федерации.

**Отчет об оценке** представляет собой документ, составленный в соответствии с законодательством Российской Федерации об оценочной деятельности, настоящим федеральным стандартом оценки, стандартами и правилами оценочной деятельности, установленными саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой является оценщик, подготовивший отчет, предназначенный для заказчика оценки и иных заинтересованных лиц (пользователей отчета об оценке), содержащий подтвержденное на основе собранной информации и расчетов профессиональное суждение оценщика относительно стоимости объекта оценки (ФСО № 3).

**Объект оценки.** К объектам оценки относятся объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте (п. 3 ФСО №1).

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

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов оценки;
- цена сделки представляет собой разумное вознаграждение за объект оценки, и принуждения к совершению сделки в отношении сторон сделки с чьей-либо стороны не было;
- платеж за объект оценки выражен в денежной форме (Ст. 3, Федерального закона от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»).

**Цена объекта оценки** – денежная сумма, предлагаемая, запрашиваемая или уплаченная за объект оценки участниками совершенной или планируемой сделки (п.4 ФСО №1).

**Возможность отчуждения на открытом рынке** означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей (п.6 ФСО №2).

**Разумность действий сторон сделки** означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя (п.6 ФСО №2).

**Полнота располагаемой информации** означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки (п.6 ФСО №2).

**Отсутствие чрезвычайных обстоятельств** означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку (п.6 ФСО №2).

**Частные случаи рыночной стоимости:**

При определении стоимости объекта оценки для конкретного лица или группы лиц при установленных данным лицом (лицами) инвестиционных целях использования объекта оценки определяется **инвестиционная стоимость**

При определении инвестиционной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учет возможности отчуждения на открытом рынке не обязателен (п.8 ФСО №2).

При определении стоимости, по которой данный объект оценки может быть отчужден за срок экспозиции объекта оценки, меньший типичного срока экспозиции для рыночных условий, в условиях, когда продавец вынужден совершить сделку по отчуждению имущества, определяется **ликвидационная стоимость**.

При определении ликвидационной стоимости, в отличие от определения рыночной стоимости, учитывается влияние чрезвычайных обстоятельств, вынуждающих продавца продавать объект оценки на условиях, не соответствующих рыночным (п.9 ФСО №2).

**Собственность МО «Город Киров».** Согласно Гражданскому Кодексу РФ собственность МО «Город Киров» включает право владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие Закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

**Собственность.** Юридическое понятие, представляющее собой совокупность прав владения. Для того, чтобы различать собственность как материальное понятие и собственность как юридический термин, как правило, к юридическому термину добавляется: собственность МО «Город Киров». Слово «собственность», употребляемое без дополнительных уточнений, может относиться как к движимому, так и недвижимому имуществу.

**Имущество** является юридическим понятием, которое охватывает все интересы, права и выгоды, связанные с собственностью. Имущество состоит из частных прав собственности, которые дают собственнику право на интересы в том, что находится в собственности. Для того чтобы различать недвижимость как физический объект и собственность на него в юридическом смысле, собственность на недвижимость называют недвижимым имуществом (ССО РОО 1-03-2010 Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)).

При определении **наиболее эффективного использования** объекта оценки определяется использование объекта оценки, при котором его стоимость будет наибольшей (п.10, ФСО № 1).

**Наиболее эффективное использование (НЭИ).** Наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является наивысшей (ССО РОО 2-01-2010 Рыночная стоимость как база оценки).

**Подход к оценке** представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке (п.7, ФСО № 1).

**Допущения** - это предположения, принимаемые за истину. Допущения содержат факты, условия или ситуации, затрагивающие предмет оценки или подход к оценке, которые вместе с тем не допускают или не заслуживают верификации. Они представляют собой заявления, которые, будучи сформулированными, должны быть приняты при интерпретации оценки. Все допущения, лежащие в основе оценки, должны быть разумными. Все оценки в какой-то степени зависят от принятия допущений. В частности: Определение Рыночной стоимости включает в себя допущения, принимаемые для того, чтобы гарантировать непротиворечивость подходов; оценщик может столкнуться с необходимостью принятия дальнейших допущений в отношении фактов, которые не могут быть известными, или фактов, которые можно было бы установить (ССО РОО 1-04-2010 Кодекс поведения).

**Ограничивающие условия** - это ограничения, налагаемые на оценку. Ограничивающие условия могут быть наложены:

- клиентами (например, там, где оценщику не разрешается полностью исследовать один или большее число значимых факторов, которые, возможно, повлияют на оценку);
- самим оценщиком (например, там, где клиент не может опубликовать весь Отчет об оценке или какую-либо его часть либо сертификат оценки без предварительного письменного одобрения оценщиком формы и контекста, в котором он может появиться) местным законодательством (ССО РОО 1-02-2010 Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»).

**Стоимость объекта оценки** - расчетная величина цены объекта оценки, определенная на дату оценки в соответствии с выбранным видом стоимости. Совершение сделки с объектом оценки не является необходимым условием для установления его стоимости (п.5, ФСО 1)

**Затраты** - денежное выражение величины ресурсов, требуемых для создания или производства объекта оценки, либо цена, уплаченная покупателем за объект оценки (п.9, ФСО 1)

**Итоговая стоимость** объекта оценки определяется путем расчета стоимости объекта оценки при использовании подходов к оценке и обоснованного оценщиком согласования (обобщения) результатов, полученных в рамках одного из подходов к оценке (п.6, ФСО №1)

**Срок экспозиции** объекта оценки рассчитывается с даты представления на открытый рынок (публичная оферта) объекта оценки до даты совершения сделки с ним (п.12, ФСО 1).



## 15.2. Копии источников информации

ЦИАН Аренда Продажа Разместить объявление Вход / Регистрация

★ Избранные 0

Новый поиск

★ своб. назнач.  
Кировская область, Киров, Октябрьский район, Московская улица

25 000 000 ₽  
46 297 ₽ за м²

Общая информация:  
Площадь: 540 м²  
Этаж: 2 / 2  
Здание: административное  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 1  
Мебель: нет

Представитель: «ID:235354»  
р-он ст. Динамо, Торгово - Офисное, Медицинский центр, Представительство, Гостиница, 2 эт. администр. зд-е, 15 кабинетов, отдельный вход, с/у, Тт, средний ремонт, парковка, своя территория, 2 гаража, земля в собственности 15 соток.

Телефоны: **объявление снято с публикации**

2013.09.25\_svodnaya\_...xls

20 сентября, 15:40

Яндекс

<http://www.cian.ru/sale/commercial/921765>

ЦИАН Аренда Продажа Разместить объявление Вход / Регистрация

★ Избранные 0

Новый поиск

★ офис  
Кировская область, Киров, Октябрьский район, улица Карла Маркса

3 500 000 ₽  
47 298 ₽ за м²

Общая информация:  
Площадь: 74 м²  
Этаж: -1 / 2  
Здание: жилое  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 1  
Мебель: нет

Представитель: «ID:235354»  
р-он ТрансАгентства, Офисно - Торговое, Услуги, цокольный эт. / 10 эт. жилого зд-я, отдельный вход, с/у, подполк 3 м., торговый зал 65 кв.м., возможность разделения на 3 кабинета, подготовка под отделку, парковка, вторая линия, сдача 07.13г.

Телефоны: +7 833 267-99-77, +7 953 680-54-54

2013.09.25\_svodnaya\_...xls

северная набережная [Режим ограниченной функциональности] - Word

24 сентября, 11:57

Яндекс

<http://www.cian.ru/sale/commercial/921786>

ЦИАН    Аренда    Продажа    Разместить объявление    Вход / Регистрация

★ Избранные 0

Новый поиск

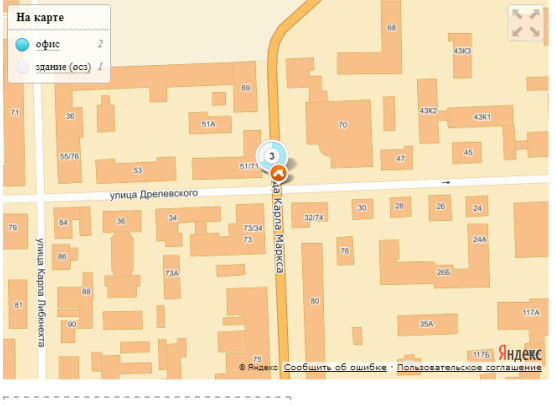
★ **офис**  
Кировская область, Киров, Октябрьский район, улица Карла Маркса

**11 000 000 Р**  
46 219 Р за м²

Общая информация:  
Площадь: 238 м²  
Этаж: -1 / 10  
Здание: жилое  
Тип договора: продажа объекта  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 1  
Мебель: нет

Представитель: «ID:235354»  
р-он ТрансАгентства. Офисно - Торговое, Услуги, цокольный эт. / 10 эт. жилого зд-я. 2 отдельных входа, с/у, потолок 3 м., 4 кабинета, возможность деления 2 части, подготовка под отделку, парковка, вторая линия, сдача 07.13г.

Телефоны: +7 833 267-99-77, +7 953 680-54-54



24 сентября, 11:57

На карте: 2 офиса, 1 здание (ос)

© Яндекс Сообщить об ошибке Пользовательское соглашение

2013.09.25\_svodnaya\_...xls    Все загрузки...

<http://www.cian.ru/sale/commercial/921808>

ЦИАН    Аренда    Продажа    Разместить объявление    Вход / Регистрация

★ Избранные 0

Новый поиск

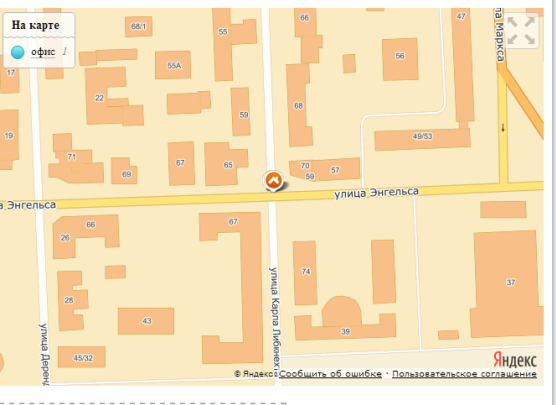
★ **офис**  
Кировская область, Киров, Октябрьский район, улица Энгельса

**27 950 Р**  
7 800 Р за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Площадь: 43 м²  
Этаж: 1 / 2  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 1  
Мебель: нет

Представитель: «ID:235354»  
р-он библи. Пушкина. Магазин, Офис, Услуги, 1 эт. жилого зд-я, 1 торговый зал, отдельный вход, с/у, Тт, хороший ремонт, первая линия, парковка.

Телефоны: +7 833 267-99-77, +7 953 680-54-54



24 сентября, 11:57

На карте: 1 офис

© Яндекс Сообщить об ошибке Пользовательское соглашение

2013.09.25\_svodnaya\_...xls    Все загрузки...

<http://www.cian.ru/rent/commercial/948639>

ЦИАН | Аренда | Продажа | Разместить объявление | Вход / Регистрация

★ Избранные 0

Новый поиск

★ торговая площадь  
Кировская область, Киров, Октябрьский район, улица Лепсе

24 сентября, 11:57

**50 700 ₪**  
10 865 ₪ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Площадь: 56 м²  
Этаж: 1 / 1  
Здание: жилое  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 0  
Мебель: нет

Представитель: «ID:235354»  
Магазин. Услуги. 56,3 кв.м. 1 эт. жилого зд-я, потолок 2,8 м., Тт, с/у, хороший ремонт, отдельный вход, парковка, красная линия.  
Телефоны: +7 833 267-99-77, +7 953 680-54-54

комментарий | пожаловаться

На карте: торговая площадь 1

© Яндекс. Сообщить об ошибке. Пользовательское соглашение

2013.09.25\_svodnaya\_... | Все загрузки...

<http://www.cian.ru/rent/commercial/1043772>

ЦИАН | Аренда | Продажа | Разместить объявление | Вход / Регистрация

★ Избранные 0

Новый поиск

★ торговая площадь  
Кировская область, Киров, Октябрьский район, Октябрьский проспект

24 сентября, 11:57

**123 300 ₪**  
10 800 ₪ за м² в год, комиссия 0%, для агента 0%

Общая информация:  
Площадь: 137 м²  
Этаж: 1 / 2  
Здание: административное  
Тип договора: прямая аренда  
Пропускная система: нет  
Телефонные линии: 1  
Мебель: нет

Представитель: «ID:235354»  
р-он Цума. Магазины. Услуги. 1 эт. жилого зд-я, 2 торговых зала, отдельный вход, потолок 2,9 м., ремонт, красная линия, парковка, рядом остановка.  
Телефоны: +7 833 267-99-77, +7 953 680-54-54

На карте: торговая площадь 3

© Яндекс. Сообщить об ошибке. Пользовательское соглашение

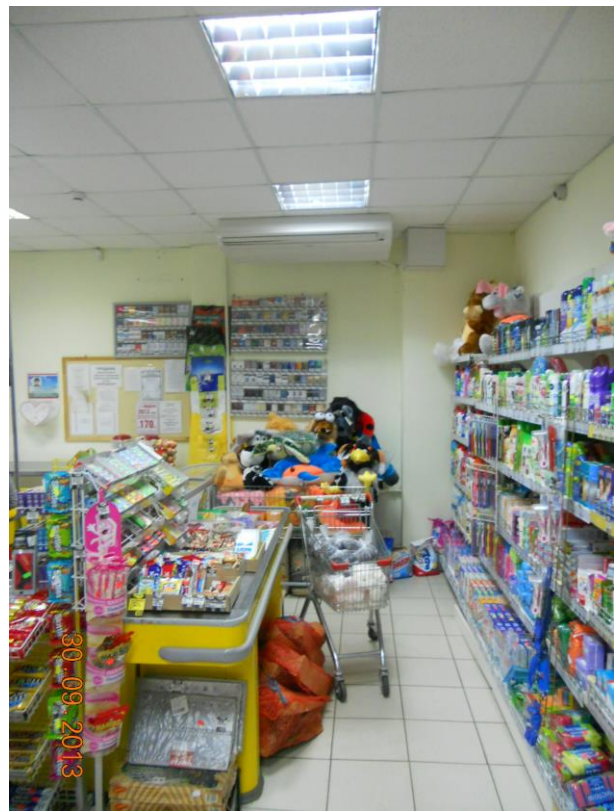
2013.09.25\_svodnaya\_... | Все загрузки...

<http://www.cian.ru/rent/commercial/923137>

15.3. Фотоприложение










**15.4. Копии документов, подтверждающих квалификацию оценщика. Копии документов, устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки.**











**СТРАХОВОЙ ПОЛИС**      **INSURANCE POLICY**

№ 13150B4002207

---

**СТРАХОВОЙ ПОЛИС СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ.**

Настоящий Страховой полис выдан Страхователю на основании заявления на страхование ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности от 10.04.2013г. (приложение № 1), и удостоверяет факт заключения Договора страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности (далее также Договор страхования) в форме Страхового полиса на условиях, изложенных в настоящем Страховом полисе и содержащихся в Правилах № 114 страхования ответственности оценщика при осуществлении оценочной деятельности и страхования ответственности юридического лица, с которым оценщик заключил трудовой договор ОАО «ВСК» от 20.12.2006г. (приложение № 2; далее также Правила страхования).

<b>Страхователь (Ф.И.О.): ОЦЕНЩИК - Димова Оксана Георгиевна</b>				
<b>Объект страхования:</b> имущественные интересы, связанные с риском ответственности оценщика (Страхователя) по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключенному договору на проведение оценки, и (или) третьим лицам.				
<b>Вид деятельности Страхователя (Застрахованная деятельность):</b> оценочная деятельность, осуществляемая в соответствии с Федеральным законом Российской Федерации «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».				
<b>Страховой случай</b> (с учетом всех положений, определений и исключений, предусмотренных Правилами страхования) установленный актуальным в законную силу решением арбитражного суда или признанный Страховщиком факт причинения ущерба деятельности (бездействием) оценщика (Страхователя) в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией - оценщиком, членом которой является оценщик на момент причинения ущерба.				
<b>Страховая сумма</b>	<b>Лимит ответственности по одному страховому случаю</b>	<b>Франшиза</b>	<b>Страховой тариф</b>	<b>Страховая премия</b>
300 000,00 (Триста тысяч) рублей	300 000,00 (Триста тысяч) рублей	Не установлена	0,333%	1 000,00 (Одна тысяча) рублей


**ПОРЯДОК И СРОКИ УПЛАТЫ СТРАХОВОЙ ПРЕМИИ:**  
 безличным платежом       личным платежом  
 одновременно в срок до 17.04.2013г.


**Срок действия Договора страхования, заключенного в форме настоящего Страхового полиса:** с «18» апреля 2013г. по «17» апреля 2014г.  
 Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, вступает в силу с 00 часов «18» апреля 2013г. при условии поступления страховой премии на расчетный счет Страховщика в размере и сроки, указанные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса. В случае неплаты Страхователем страховой премии в размере и сроки, определенные в Разделе «Порядок и сроки уплаты страховой премии» настоящего Страхового полиса, Договор страхования, заключенный в форме настоящего Страхового полиса, считается не вступившим в силу и никакие выплаты по нему не производятся.

**Особые условия страхования:**  
 Лимит ответственности Страховщика по судебным расходам и издержкам Страхователя, иным расходам Страхователя, понесенным в п.п. 10.5.3-10.5.4 Правил страхования, по всем страховым случаям (общая сумма страхового возмещения по таким расходам Страхователя) устанавливается в размере 5% от общей страховой суммы, установленной по настоящему Страховому полису. Требования Выгодоприобретателей о возмещении убытков (убытки, вреда), могут быть предъявлены к Страхователю в течение срока действия договора страхования и (или) в течение срока исковой давности, установленного законодательством Российской Федерации. Условия страхования, изложенные в Правилах страхования и включенные в настоящий Страховой полис, применяются. Положения настоящего Страхового полиса имеют преимущественную силу (приоритет) над положениями Правил страхования (на основании п. 3 ст. 943 Гражданского кодекса Российской Федерации).

**СТРАХОВАТЕЛЬ С ПРАВИЛАМИ № 114 СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ОЦЕНЩИКА ПРИ ОСУЩЕСТВЛЕНИИ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ И СТРАХОВАНИЯ ОТВЕТСТВЕННОСТИ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА, С КОТОРЫМ ОЦЕНЩИК ЗАКЛЮЧИЛ ТРУДОВОЙ ДОГОВОР, от 20.12.2006г. СТРАХОВОГО ОТКРЫТОГО АКЦИОНЕРНОГО ОБЩЕСТВА «ВСК» ОЗНАКОМЛЕН И ОДИН ЭКЗЕМПЛЯР ПОЛУЧИЛ:**

<p style="text-align: center;"><b>СТРАХОВЩИК:</b>                  Страховое открытое акционерное общество «ВСК»                  Место нахождения: Российская Федерация, 121552, г. Москва, ул. Островная, д. 4                  Тюменский филиал:                  г. Тюмень, ул. Челюскинцев, д. 28;                  ИНН 7713026574                  Р/с 40701810067000100016,                  в Западном Сибирском федеральном округе РФ                  К/с 3010181080000000651                  БИК 047102657                  Телефон: 8(3452) 790-200</p>	<p style="text-align: center;"><b>СТРАХОВАТЕЛЬ:</b>                  Димова Оксана Георгиевна                  Адрес места жительства (регистрации) на основании паспорта: ОУФМР России по ХМАО-Югре в г. Нягань, ул. Мавловского, д. 19.                  Адрес фактического проживания (места пребывания): ОУФМР России по ХМАО-Югре в г. Нягань, ул. Мавловского, д. 19.                  ИНН 861331481370                  Паспортные данные: серия 87 01 № 567926                  выдан: Истринским отделением милиции Барятинского РОВД, Халты-Машейского окр. Тюменской области                  выдан: 26.09.2002г.                  Тел: 8 (922) 625-00-22</p>
--	--

От имени Страхователя: 

Оценщик: 

Место выдачи Страхового полиса: г. Тюмень      Место выдачи Страхового полиса: г. Тюмень



**ОБЩЕРОССИЙСКАЯ ОБЩЕСТВЕННАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ  
РОССИЙСКОЕ ОБЩЕСТВО ОЦЕНЩИКОВ**

107078, Москва, Новая Басманная, 21-1 Т./ф.: (495) 267-46-02, 267-26-67 E-mail: info@valuer.ru http://www.mrsa.ru



Член Международной федерации  
участников рынка недвижимости  
(FIABCI)



Ассоциированный член Европейской  
группы ассоциаций оценщиков  
(TEGOVA)



Член  
Торгово-промышленной палаты  
Российской Федерации



Член Международного комитета  
по стандартам оценки  
(IVSC)

**Выписка  
из реестра саморегулируемой организации оценщиков**

Настоящая выписка из реестра саморегулируемой организации оценщиков выдана по заявлению

Димовой Оксаны Георгиевны

(Ф.И.О. заявителя или полное наименование организации)

о том, что Димова Оксана Георгиевна

(Ф.И.О. оценщика)

является членом Общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»  
(наличие членства в саморегулируемой организации оценщиков)

и включен(а) в реестр оценщиков «21» января 2008 г.  
за регистрационным № 003050.

Дата выдачи: 25 ЯНВ 2008

Президент  
саморегулируемой  
организации оценщиков



(С.А. Табакова)

(подпись)

**ВЫПИСКА**  
из Протокола № 69 от 20.06.2008 г.  
заседания Совета Партнерства  
«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

1. Признать Фадееву Олею Александровну соответствующей требованиям ст. 24 Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации».

Председатель  
Президент НП «СМАОс»

Федотова М.А.

Секретарь  
Генеральный директор НП «СМАОс»

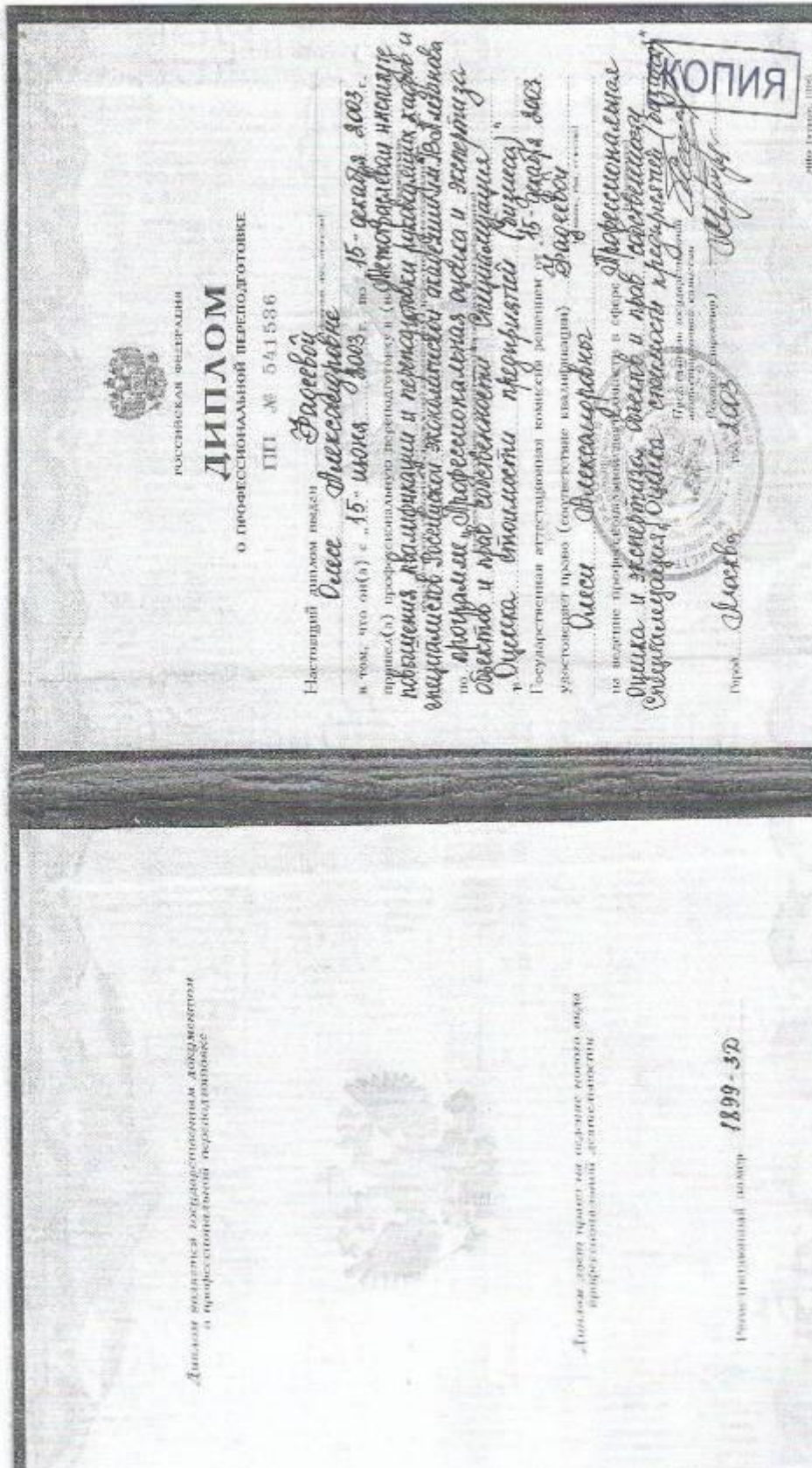
Федорова Ю.М.

Выписка верна

Федорова Ю.М.









**РОСГОССТРАХ**  
ПОД КРЫЛОМ СИЛЬНОЙ КОМПАНИИ

Форма 1 ЮЛ

8 (800) 200-0-900

0530 (Билайн, МТС, Мегафон)

www.RGS.ru

ПОЛИС

№ 0346194

серия 4000

С. Армизонское «24» сентября 2013 г.  
ООО «Росгосстрах» филиал в Тюменской области, именуемое в дальнейшем «Страховщик», в лице начальника страхового отдела в с. Армизонское, действующей на основании Доверенности № 1 Д-89 от 19.01.2011 г, с одной стороны, и Фадеева Олеся Александровна, именуемая в дальнейшем «Страхователь», с другой стороны, заключили настоящий договор страхования (далее по тексту «Договор страхования») на основании Заявления Страхователя от 24.09.2013 г. (далее по тексту «Заявление») и Правил страхования ответственности оценщиков (типовые (единые)) №134 (далее по тексту – «Правила»). Правила и Заявление прилагаются к Договору страхования и являются его неотъемлемой частью.

Условия, не оговоренные в Договоре страхования, регламентируются Правилами и законодательством РФ. Если положения, указанные в Договоре страхования, противоречат условиям Правил, то условия, указанные в Договоре страхования, имеют преимущественную силу.

**1. ПРЕДМЕТ ДОГОВОРА:**

Предметом Договора страхования является обязательство Страховщика за обусловленную настоящим Договором страхования плату (страховую премию) при наступлении предусмотренного в разделе «Страховые случаи» настоящего Договора страхования события (страхового случая) выплатить страховое возмещение.

**2. ОБЪЕКТ СТРАХОВАНИЯ:**

2.1. Имущественные интересы Страхователя, связанные с риском ответственности Страхователя по обязательствам, возникающим вследствие причинения ущерба заказчику, заключившему договор на проведение оценки, и (или) третьим лицам в результате осуществления Страхователем оценочной деятельности

**3. СТРАХОВОЙ СЛУЧАЙ:**

- 3.1. страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате нарушения требований федеральных стандартов оценки, стандартов и правил оценочной деятельности, установленных саморегулируемой организацией оценщиков, членом которой являлся Страхователь на момент причинения ущерба
- 3.2. страховым случаем является установленный вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда) или признанный Страховщиком факт причинения ущерба действиями (бездействием) Страхователя в результате непреднамеренной утраты и (или) порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения Страхователем работ по оценке объекта оценки
- 3.3. При наступлении страхового случая Страховщик обязуется компенсировать в пределах страховой суммы согласованные со Страховщиком судебные расходы и издержки, понесенные Страхователем в связи с предъявлением требований о возмещении ущерба, причиненного в результате осуществления оценщиком оценочной деятельности

В целях настоящего договора страхования, достоверность величины рыночной или иной стоимости объекта оценки, установленной в отчете об оценке, устанавливается вступившим в законную силу решением суда (арбитражного суда)

**4. СТРАХОВАЯ СУММА**

4.1. по договору в целом:	3000000руб. 00 коп. Три миллиона руб. 00 коп.
4.2. по одному страховому случаю:	300000 руб. 00 коп Триста тысяч руб. 00 коп..
4.3. для судебных расходов и издержек	В пределах общей страховой суммы.
4.4. для ущерба, причиненного в результате непреднамеренной утраты и (или) порчи имущества (документов, материалов и т.п.) во время выполнения оценщиком работ по оценке объекта оценки	300000 руб. 00 коп. Триста тысяч руб.00 коп.



5. **ФРАНШИЗА (безусловная, по каждому страховому)**

6. **СРОК ДЕЙСТВИЯ ДОГОВОРА СТРАХОВАНИЯ:**

6.1. Начало: 0:00 часов времени **04.10.2013 г.**

Окончание: 0:00 часов времени **03.10.2014 г.**

7. **СТРАХОВОЙ ТАРИФ И СТРАХОВАЯ ПРЕМИЯ (СТРАХОВОЙ ВЗНОС):**

7.1. Страховой тариф: 0.06479% от страховой суммы.

7.2. Страховая премия по Договору страхования составляет **1943 руб. 70 коп. (Одна тысяча девятьсот сорок три руб. 70 коп.)**

8. **ПРАВА И ОБЯЗАННОСТИ СТОРОН:**

8.1. Права и обязанности Сторон установлены в соответствии с Правилами.

9. **ПОРЯДОК ОПРЕДЕЛЕНИЯ РАЗМЕРА УБЫТКОВ И ОСУЩЕСТВЛЕНИЯ СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЫ, ОСНОВАНИЯ ОТКАЗА В СТРАХОВОЙ ВЫПЛАТЕ**

9.1. В соответствии с Правилами.

10. **ПРИЛОЖЕНИЯ:**

10.1. Правила страхования ответственности оценщиков №134

10.2. Заявление Страхователя с приложениями

11. **ПРИЗНАК ДОГОВОРА Первоначальный**

11.1. **Первоначальный/ Возобновление договора серии № 1 от / Измененный**

*С условиями страхования ознакомлен и согласен. Вышеуказанные Правила получил.*

**АДРЕСА И БАНКОВСКИЕ РЕКВИЗИТЫ СТОРОН  
СТРАХОВЩИК**

ООО «Росгосстрах» филиал в Тюменской области,  
страховой отдел в с. Армизонское.

Адрес местонахождения: Тюменская область,

С. Армизонское, ул. Дзержинского д. 2.

Банковские реквизиты:

р/с 40701810867020000031 в "Западно-сибирском  
Банке Сбербанка РФ г. Тюмени, БИК 047102651,  
к/с 30301810800000000651

Начальник отдела

Яковлева Г.А.

М.П.



**СТРАХОВАТЕЛЬ**

Фадеева Олеся Александровна

Адрес местонахождения:

Тюменская область, Казанский район с.  
Яровское, ул. Береговая 62.

Паспортные данные: 7101 № 411336 выдан  
14.12.2001 выдан ОВД Казанского района  
Тюменской области.


Фадеева О.А.

(ФИО)



Некоммерческое партнерство «Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-оценщиков»

**КОПИЯ**

 **СМАОС**

Некоммерческое партнерство  
«Саморегулируемая межрегиональная  
ассоциация специалистов-оценщиков»  
№ 0001 от «28» июня 2007 г. в едином государственном  
реестре саморегулируемых организаций оценщиков

## СВИДЕТЕЛЬСТВО


26 июня 2008 года  
дата включения в реестр

2463  
№ внесения в реестр

**Фадеева Олеся Александровна**  
паспорт 7101 411336 выдан Казанским ГОВД Тюменской области 14.12.2001,  
код подразделения 722-015, зарегистрирована: г. Тюмень, ул. Селюга, д. 66, кв. 501а  
**является членом**  
**Некоммерческого партнерства**  
**«Саморегулируемая межрегиональная ассоциация специалистов-**  
**оценщиков»**

Генеральный директор  
НП «СМАОС»

Ю.М. Федорова



РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Фадеевой**  
**Олесе Александровне** (имя отчество)  
в том, что она(а) с **20 ноября 2006** по **30 ноября 2006** г.  
получила(а) очно квалификацию в (на) **ООО "В.Ю.И."** **Индустриальный**  
**государственный технологический университет**  
на **профессии "Исследовательская деятельность"**  
(специальность "Исследовательская деятельность")

в объеме **104 часа**

За время обучения с/а(а) закрепила(а) основные дисциплины программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
<b>Обязательные дисциплины</b>	<b>72</b>	
<b>Факультативы по выбору</b>	<b>32</b>	
<b>Итого часов</b>	<b>104</b>	<b>отлично</b>

Приним(а)ла участие в (на) **нет** (специальное мероприятие)

вышла(а) в отпуск по уходу за ребенком **нет** (специальное мероприятие)

Исполнитель (подпись) *Евдокимов*  
С. 0001408  
И.И. **Иванов**  
Год выдан **ноябрь 2006**

1835



**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ**  
**СВИДЕТЕЛЬСТВО**  
О ПОВЫШЕНИИ КВАЛИФИКАЦИИ

Настоящее свидетельство выдано **Фадеевой**  
**Олесе Александровне** (Фамилия, имя, отчество)

в том, что он(а) с **16 мая 2011 г.** по **24 мая 2011 г.**  
получил(а) среднюю квалификацию в (по) **Подразделении образовательной  
учреждения высшего профессионального образования  
"Восточный государственный университет"**  
по **программе повышения квалификации "Увеличение  
инности предпринимательства (бизнеса) и иных видов самостоятельности"**  
в объеме **114 часов**

За время обучения след(а) места и предметы по основным дисциплинам программы:

Наименование	Количество часов	Оценка
Методы преподавания музыки в детских учреждениях	12	хорошо
Становление музыки в культуре в XIX, XX и XXI вв.	12	хорошо
История музыкального искусства и музыкального искусства в культуре и импорте	14	хорошо
Музыкальное образование в России	34	хорошо
История музыкального искусства	38	хорошо
История музыкального искусства	4	хорошо

Прошел(а) стажировку (на) **не предусмотрена**  
выполнил(а) итоговую работу на тему **не предусмотрена**

Исполнитель: **А.П. [подпись]**  
Секретарь: **[подпись]**  
г. **Владимир** 2011

Регистрационный номер **3-053**

Итого: 114 часов

**15.5. Документы, относящиеся к объекту оценки и подтверждающие его правовой статус, количественные параметры и иные, влияющие на стоимость, характеристики**