

КАРЦЕВ ПАВЕЛ ВАЛЕРЬЕВИЧ

О Т Ч Е Т № 0 0 1

об оценке рыночной стоимости
недвижимого имущества

**Незавершенный строительством объект
(административное здание),
работы выполнены на 99,5%,
общей площадью 2109,6 кв.м,
расположенный по адресу:
г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9
кадастровый номер 69:40:04:00:008:0018:1\006855/37:10000\А,А-1,А-2,Б,Б-1,Б-2**

Для залога

Заказчик:
ООО «Заказчик»

Ответственный исполнитель

_____ П.В. Карцев

«10» октября 2003 г.

Тверь - 2003

ОГЛАВЛЕНИЕ

СОПРОВОДИТЕЛЬНОЕ ПИСЬМО	3
1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ	4
1.1. Постановка задания на оценку	4
1.2. Выводы и заключения.....	5
1.3. Сертификат качества оценки	6
1.4. Ограничительные условия и сделанные допущения	7
1.5. Документы, полученные Исполнителем	8
1.6. Специалисты, принимавшие участие в работе.....	8
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	9
2.1. Общие понятия	9
2.2. Понятия стоимости	10
2.3. Подходы и методы оценки.....	11
2.4. Определения объекта оценки	13
2.5. Процедура оценки.....	15
3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА	16
4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	17
4.1. Земельный участок под объектом оценки.....	17
4.2. Улучшение земельного участка.....	19
5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ	22
5.1. Анализ использования земельного участка как свободного	22
5.2. Анализ использования земельного участка как улучшенного.....	23
6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД	25
6.1. Последовательность оценки стоимости недвижимости	25
6.2. Оценка стоимости прав пользования земельным участком.....	25
6.3. Оценка стоимости здания	28
6.4. Выводы по затратному подходу	32
7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	33
7.1. Общие положения.....	33
7.2. Расчет ставки капитализации	33
7.3. Расчет стоимости объекта оценки	35
8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	37
8.1. Общие положения.....	37
8.2. Подбор аналогов.....	38
8.3. Проведение корректировок	39
8.4. Расчет стоимости объекта оценки	40
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ	41
ПРИЛОЖЕНИЯ.....	42

Руководителю ООО «Заказчик»

г-ну Иванову И.И.

По Вашему запросу фирма ООО «Карцев Павел» произвела оценку рыночной стоимости недвижимого имущества по состоянию на 01.10.2003г. для залога.

Рыночная стоимость объекта оценки – Незавершенного строительством объекта (административного здания), работы выполнены на 99,5%, общей площадью 2109,6 кв.м, расположенного по адресу: г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9 – составляет 21 500 000,00 (Двадцать один миллион пятьсот тысяч) рублей (без НДС).

Оценка недвижимого имущества произведена на основе представленных характеристик и осмотра объекта.

Характеристики оцениваемого объекта приведены в отчете об оценке. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться отдельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого отчета, принимая во внимание все содержащиеся там допущения и ограничения. Данные о произведенных расчетах приведены в письменном отчете.

Оценка была произведена в соответствии с Международными стандартами оценки; со Стандартами профессиональной практики и Кодексом этики Российского Общества Оценщиков; Федеральным законом от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и Стандартами оценки, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденными Постановлением Правительства РФ №519 от 06.07.2001г.

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по нашим рассуждениям, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Благодарим Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

П.В. Карцев

1. ОБЩИЕ СВЕДЕНИЯ

1.1. ПОСТАНОВКА ЗАДАНИЯ НА ОЦЕНКУ

Основание для проведения оценки:	Договор №001 от 01.10.2003г.
Заказчик:	ООО "Заказчик» ИНН 6900 000 000 170100, г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9 Телефон: +7 (0822) 000-000
Исполнитель:	ООО "Карцев Павел"
Реквизиты Исполнителя:	ИНН 6902 005 501 00
Место нахождения:	170100, г. Тверь, ул. Лидии Базановой, д. 5, офис 12 Телефон: +7 (0822) 777-330
Лицензия	Лицензия на осуществление оценочной деятельности №000001 от 01.08.2001г. выдана распоряжением Министерства имущественных отношений РФ от 01.08.2000г. №0000-р. Срок действия с 01.08.2001г. по 01.08.2007г.
Страхование гражданской ответственности оценщиков:	Страховой полис САК «Информстрах» №19/03-000001 от 01.01.2003г. Срок страхования с 01.01.2003г. по 31.12.2003г. Страховая сумма 00 000 000 руб.
Членство в саморегулируемой организации оценщиков:	Член НП «Тверской оценщик» Свидетельство №000 от 01.01.2003г.
Объект оценки:	объект недвижимого имущества: – Незавершенный строительством объект (административное здание), работы выполнены на 99,5%, общей площадью 2109,6 кв.м
Кадастровый номер	69:40:04:00:008:0018:1\006855/37:10000\
Местоположение объекта:	А, А-1, А-2, Б, Б-1, Б-2 г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9
Субъект права:	ООО «Заказчик»
Вид зарегистрированного права:	собственность – Основание: Свидетельство о государственной регистрации права серия 69-АА № 227019 выдано 10.04.2002г.
Состав оцениваемых прав:	право собственности на объект оценки
Существующие обременения:	не зарегистрированы
Балансовая стоимость на 01 октября 2003 года:	1 250 000 рублей – Основание: Справка о балансовой стоимости
Цель и задачи оценки:	залог
Вид стоимости (база оценки):	рыночная стоимость
Дата проведения оценки:	01 октября 2003 года

1.2. ВЫВОДЫ И ЗАКЛЮЧЕНИЯ

Рыночная стоимость объекта оценки рассчитывалась методами трех подходов к оценке. Результаты расчетов сравнивались по следующим критериям:

1. возможность отразить действительные намерения продавца и покупателя,
2. качество информации, на основании которой производится анализ,
3. способность подходов учесть конъюнктурные колебания и стоимость денег.

Результаты расчета стоимости методами затратного подхода отражают затраты продавца, но не отражают в полной мере реальной рыночной ситуации. Однако информационная база по затратному подходу доступна и объективна. Подход отражает реальное техническое состояние объекта оценки.

Большое значение имеет результат расчета доходным подходом, так как именно он отражает возможность получения дохода от использования объекта оценки, а, следовательно, заинтересованность потенциального покупателя в покупке объекта. Однако методы доходного подхода более субъективны по сравнению с затратным и сравнительным подходами.

Сравнительный подход дает наиболее достоверные результаты рыночной стоимости, определенные непосредственным анализом цены предложения аналогичных объектов. Информационная база для использования данного подхода достаточно развита. Результат расчета в рамках сравнительного подхода имеет наибольшее весовое значение.

Использование различных подходов оценки привело к следующим результатам:

Таблица. Выводы о стоимости объекта недвижимости

Метод	Результат, руб.	Весовой коэффициент	Взвешенное значение, руб.
Затратный подход	21 318 000,00	30,00%	6 395 400,00
Доходный подход	21 428 000,00	30,00%	6 428 400,00
Сравнительный подход	21 713 000,00	40,00%	8 685 200,00
Итого		100,00%	21 509 000,00¹

На основании всего изложенного в данном отчете мы пришли к следующему заключению:

**Рыночная стоимость объекта оценки
– Незавершенного строительством объекта (административного здания),
работы выполнены на 99,5%, общей площадью 2109,6 кв.м,
расположенного по адресу: г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9, –
на 1 октября 2003 года составляет
21 500 000,00 (Двадцать один миллион пятьсот) рублей (без НДС).**

¹ Считаю допустимым округление до целых сотен тысяч рублей.

1.3. СЕРТИФИКАТ КАЧЕСТВА ОЦЕНКИ

Подписавшие данный отчет оценщики (далее Оценщики) настоящим удостоверяют, что в соответствии с имеющимися у них данными:

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим Оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью настоящего отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение Оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка проведена, а отчет составлен в соответствии с Федеральным законом от 29 июля 1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», «Стандартами оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности», утвержденными Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. № 519 и другими нормативными актами, действующими на территории РФ в области оценки.
6. Приведенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались предположения и выводы, были собраны нами с наибольшей степенью использования наших знаний и умений, и являются, на наш взгляд, достоверными и не содержащими фактических ошибок.

1.4. ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ И СДЕЛАННЫЕ ДОПУЩЕНИЯ

Сертификат качества оценки, являющийся частью настоящего отчета, ограничивается нижеследующими условиями.

1. Отчет об оценке достоверен только в полном объеме. Использование отдельных положений и выводов вне контекста всего отчета является некорректным и может привести к искажению результатов исследования.
2. В процессе оценки специальная юридическая экспертиза документов, касающихся прав собственности на объект оценки не проводится. Права собственности на оцениваемый объект, а также иные имущественные права, предполагаются полностью соответствующими требованиям законодательства, если иное не оговорено специально. Объект оценки считается свободным от всех претензий со стороны третьих сторон.
3. Исходные данные, использованные Исполнителем при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Исполнитель не может гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
4. Исполнитель не несет ответственности за выводы, сделанные на основе документов и информации, содержащих недостоверные сведения.
5. Исполнитель не несет ответственности за дефекты имущества, которые невозможно обнаружить иным путем, кроме как при обычном визуальном осмотре или путем изучения предоставленной документации или другой информации.
6. Мнение Исполнителя относительно стоимости действительно только на дату проведения оценки, и лишь для целей, указанных в данном отчете.
7. Величина рыночной стоимости имеет вероятностный характер с определенными параметрами рассеивания, независимо от того, выражена она одним числом, или в виде диапазона.
8. Исполнитель не принимает на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемой собственности.
9. Этот отчет должен рассматриваться как ограниченное исследование, в котором Исполнитель соблюдал все требования к оценке, предусмотренные законодательством и стандартами по оценке.
10. Исполнителем вводятся и иные допущения и ограничения по тексту отчета с проведением соответствующих объяснений.
11. Заключение и отчет об оценке представляют собой точку зрения Исполнителя без каких-либо гарантий с его стороны в отношении условий последующей реализации.

1.5. ДОКУМЕНТЫ, ПОЛУЧЕННЫЕ ИСПОЛНИТЕЛЕМ

По запросу Исполнителя Заказчиками представлены следующие документы:

1. Свидетельство о государственной регистрации права серия 69-АА № 227019 выдано 10.04.2002г.
2. Договор купли-продажи от 05.12.2000г., дополнительное соглашение к договору от 20.09.2001г.
3. Технический паспорт от 20.07.2001г., инвентарный №6855, составленный ДФГУП «Тверьтехинвентаризация»
4. Справка о балансовой стоимости объекта оценки, составленная ООО «Заказчик».
5. Письмо ООО «Заказчик» в Комитет по земельным отношениям Администрации г.Твери (вход. №3795 от 02.07.2002г.)
6. Выкопировка с плана г. Твери, составленная МУП «Горпроект» по заказу ООО «Заказчик»

1.6. СПЕЦИАЛИСТЫ, ПРИНИМАВШИЕ УЧАСТИЕ В РАБОТЕ

Карцев Павел Валерьевич – ответственный исполнитель, оценщик 1 категории.

Сертификат о получении квалификации «Эксперт по оценке Бизнеса (предприятия)» №1124-Б выдан 27.02.1998 г. Институтом профессиональной оценки.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №064770 выдан на основании решения Государственной аттестационной комиссии Финансовой академии при Правительстве РФ 31 октября 2001г.

Диплом о профессиональной переподготовке по программе «Оценка стоимости предприятия (бизнеса)» ПП №322694 выдан на основании решения Государственной аттестационной комиссии Института профессиональной оценки 31 октября 2001г.

Свидетельство о повышении квалификации Карцева П.В. по программе «Оценочная деятельность» №754/2004 НОУ «Институт профессиональной оценки».

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

2.1. ОБЩИЕ ПОНЯТИЯ

Оценка имущества – определение стоимости имущества в соответствии с поставленной целью, процедурой оценки и требованиями этики Оценщика.

Основными целями оценки являются: отражение в отчетности, купля-продажа, мена; проведение конкурсов, аукционов, торгов; аренда, права аренды, лизинг; залог; раздел, наследование, дарение; страхование; исчисление налога, пошлин, сборов; приватизация; конфискация; национализация; ликвидация; разрешение имущественных споров; передача прав собственности; внесение имущества в уставный капитал; определение доли имущественных прав; передача в доверительное управление; инвестиционное проектирование; коммерческая концессия; возмещение ущерба; хранение; составление брачного контракта.

В данном случае целью оценки является купля-продажа.

Объект оценки – имущество, предъявляемое к оценке.

Принцип оценки имущества – основные экономические факторы, определяющие стоимость имущества.

В практике оценки имущества используют следующие принципы: спроса и предложения, изменения, конкуренции, соответствия, предельной продуктивности, замещения, ожидания, наилучшего и наиболее эффективного использования и другие.

Оценщик имущества – лицо, обладающее подготовкой, опытом и квалификацией для оценки имущества.

Оценка осуществляется людьми, имеющими профессиональную подготовку в области оценки имущества – Оценщиками имущества, а также людьми, не имеющими такой подготовки, выполняющие вспомогательные работы под руководством Оценщиков имущества (см. Раздел 1.5. «Специалисты, принимавшие участие в работе»).

Дата проведения оценки – дата, по состоянию на которую произведена оценка имущества.

Как указано в «Ограничительных условиях и сделанных допущениях», результаты оценки имущества, мнение Оценщика действительны только на данную дату.

Отчет об оценке имущества – документ, содержащий обоснованное мнение Оценщика о стоимости имущества.

Итогом работы Оценщика и документом, в котором отражены результаты этой работы является отчет об оценке имущества. Форма отчета полностью не регламентирована, но любой отчет должен содержать некоторые обязательные разделы. Данный отчет полностью соответствует всем установленным требованиям.

Услуга по оценке имущества – результат взаимодействия Оценщика и Заказчика, а также собственная деятельность Оценщика, в соответствии с целями оценки имущества.

Этика оценщика имущества – совокупность этических правил и норм поведения Оценщика при проведении процедуры оценки.

2.2. ПОНЯТИЯ СТОИМОСТИ

Рыночная стоимость имущества – 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.²

Рыночная стоимость имущества может быть определена при наличии следующих условий:

- рынок является конкурентным и предоставляет достаточный выбор имущества для взаимодействия большого числа покупателей и продавцов;
- покупатель и продавец свободны, независимы друг от друга, хорошо информированы о предмете сделки и действуют только в целях максимального удовлетворения собственных интересов – увеличить доход или полнее удовлетворить потребности;
- имущество обращается или продается за разумный интервал времени, обеспечивающий его доступность всем потенциальным покупателям;
- оплата сделки производится деньгами или денежным эквивалентом, при этом покупатель и продавец используют типичные финансовые условия, принятые на рынке.

Стоимость замещения объекта оценки - сумма затрат на создание объекта, аналогичного объекту оценки, в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, с учетом износа объекта оценки.

Стоимость воспроизводства объекта оценки - сумма затрат в рыночных ценах, существующих на дату проведения оценки, на создание объекта, идентичного объекту оценки, с применением идентичных материалов и технологий, с учетом износа объекта оценки.

Полная стоимость имущества – стоимость имущества без учета износа.

Остаточная стоимость имущества – стоимость имущества с учетом износа.

Стоимость права аренды имущества – единовременная плата за право пользования и распоряжения имуществом.

Аренда – право временного возмездного владения и/или пользования чужим имуществом.

² Ст. 3 Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации".

2.3. ПОДХОДЫ И МЕТОДЫ ОЦЕНКИ

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

В практике оценки имущества используют следующие подходы: *затратный, сравнительный и доходный*.

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для восстановления либо замещения объекта оценки, с учетом его износа.³

Затратный подход реализует принцип замещения, выражающийся в том, что покупатель не заплатит за готовый объект больше, чем за создаваемый объект той же полезности.

При осуществлении затратного подхода используются следующие методы оценки: сравнительной стоимости единицы, стоимости укрупненных элементов, количественного анализа.

Метод сравнительной стоимости единицы имущества – оценка имущества на основе использования единичных скорректированных укрупненных показателей затрат на создание аналогичного имущества.

Износ имущества – накопленный износ – снижение стоимости имущества под действием различных причин.

Физический износ – износ имущества, связанный со снижением его работоспособности в результате как естественного физического старения, так и влияния внешних неблагоприятных факторов.

Функциональный износ – износ имущества из-за несоответствия современным требованиям, предъявляемым к данному имуществу.

Внешний износ – износ имущества в результате изменения внешней экономической ситуации.

Сравнительный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с аналогичными объектами, в отношении которых имеется информация о ценах сделок с ними.⁴

Для реализации данного подхода необходимо подобрать аналоги.

Аналог – сходный по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам объекту оценки другой объект, цена которого известна из сделки (предложения), состоявшейся при сходных условиях.

Характеристиками отбора могут служить собственные характеристики аналога, его износ, условия сделки и другое. Так как практически невозможно подобрать полностью идентичный объекту оценки объект сравнения, проводятся поправочные корректировки цены объекта сравнения, для приведения всех характеристик объекта сравнения к характеристикам объекта оценки. Качественный и количественный состав корректировки цены в зависимости от отличий каждой из характеристик определяется оценщиком в соответствии с определенными методами или экспертным путем. В результате получается скорректированная цена имущества.

Скорректированная цена имущества – цена продажи объекта сравнения имущества после ее корректировки на различия с объектом оценки.

³ В соотв. со "Стандартами оценки...", утв. Пост. Правительства РФ от 06.07.2001г. №519.

⁴ В соотв. со "Стандартами оценки...", утв. Пост. Правительства РФ от 06.07.2001г. №519.

Проставляя рейтинговые (весовые) γ для каждой из скорректированных цен, оценщик определяет величину стоимости объекта оценки, рассчитанную в соответствии с данным подходом.

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от объекта оценки.⁵

Капитализация дохода – процесс, определяющий взаимосвязь будущего дохода и текущей стоимости объекта оценки.

Метод прямой капитализации – оценка имущества при сохранении стабильных условий использования имущества, постоянной величине дохода, отсутствии первоначальных инвестиций и одновременном учете возврата капитала и дохода на капитал.

Ставка капитализации – отношение годового дохода от использования собственности к настоящей стоимости данной собственности; это γ , используемый при расчете стоимости собственности, учитывающий ставку дисконтирования для данного объекта, долгосрочную динамику доходов и норму возврата инвестированного капитала.

Согласование результатов оценки – получение итоговой оценки имущества на основании результатов, полученных с помощью различных подходов оценки.

После применения всех возможных и эффективных подходов оценки оценщик определяет итоговую величину оценки имущества. Для этого анализируются качество информации, использованной при расчетах каждым из подходов, сопоставляются цели оценки и подходы, дающие наиболее правильный результат в соответствии с ними, анализируются качество и способность подходов отразить действительные намерения продавца и покупателя и учесть конъюнктурные колебания. В соответствии со сделанными выводами проставляются рейтинговые (весовые) γ для результатов каждого из подходов, и затем определяется **итоговая величина стоимости объекта оценки**, который и будет являться наиболее обоснованной рыночной стоимостью имущества.

В основе методологии оценки лежат некоторые **основные принципы**.

Принцип полезности – чем выше полезность тем выше оценка.

Принцип замещения – максимальная цена недвижимости определяется минимальной суммой, за которую может быть приобретен другой объект с эквивалентной полезностью.

Принцип ожидания или предвидения – характеризует точку зрения пользователя на будущие выгоды и их настоящую стоимость. Ожидание будущих выгод связано с вероятностью изменения их величины и характера, а это, в свою очередь, может повлиять на настоящую стоимость собственности. В основе принципа ожидания лежит теория изменения стоимости денег во времени.

Принцип предложения и спроса – утверждает, что цена собственности определяется взаимодействием спроса и предложения на аналогичную собственность на данном рынке.

Принцип соответствия – максимальная стоимость возникает тогда, когда уровень архитектуры, удобств, характера использования собственности соответствуют потребностям и ожиданиям рынка. Этот принцип реализуется в виде двух принципов – регрессии и прогрессии.

Принцип регрессии – определяет уменьшение стоимости собственности при ее переулучшении относительно рыночных условий.

Принцип прогрессии – заключается в том, что стоимость недоулучшенной собственности повышается благодаря окружающей застройке.

⁵ В соотв. со "Стандартами оценки...", утв. Пост. Правительства РФ от 06.07.2001г. №519.

Принцип конкуренции – при оценке учитывается степень конкурентной борьбы в данной отрасли, сфере деятельности в прошлом, настоящем и будущем.

Принцип изменения – отражает факт непостоянства стоимости недвижимости во времени.

2.4. ОПРЕДЕЛЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Имущество – объекты окружающего мира, обладающие полезностью, и права на них.

Право собственности – право собственника владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом. К правам собственности относятся:

- право совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц;
- право отчуждать свое имущество в собственность другим лицам;
- право передавать свои права владения, пользования и распоряжения имуществом;
- право отдавать имущество в залог.

Недвижимое имущество – земля и находящиеся на ней здания и сооружения.

В соответствии со ст. 130 Ч. I ГК РФ «Недвижимые и движимые вещи»:

1. К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения.

К недвижимым вещам относятся также подлежащие государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

2. Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. Регистрация прав на движимые вещи не требуется, кроме случаев, указанных в законе.

Здания – вид основных фондов по натурально-вещественному признаку, включающих архитектурно-строительные объекты, назначением которых является создание условий (защита от атмосферных явлений и пр.) для труда, жилья, социально-культурного обслуживания и хранения материальных ценностей. Здания имеют в качестве основных конструктивных элементов стены и крышу (цокольная часть электростанций на открытом воздухе относится к зданиям). Передвижные домики (мастерские, кузницы, котельные, кухни, АТС, жилые, бытовые, административные и пр.) относятся к зданиям.

Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 05.03.2001 г.) устанавливает следующие определения и термины:

кадастровый номер - уникальный, не повторяющийся во времени и на территории Российской Федерации номер объекта недвижимости, который присваивается ему при осуществлении кадастрового и технического учета (инвентаризации) в соответствии с процедурой, установленной законодательством Российской Федерации, и сохраняется, пока данный объект недвижимости существует как единый объект зарегистрированного права. Кадастровый номер здания или сооружения состоит из кадастрового номера земельного участка, на котором находится здание или сооружение, и инвентарного номера здания или сооружения. Кадастровый номер помещения в здании или сооружении состоит из кадастрового номера здания или сооружения и инвентарного номера помещения;

недвижимое имущество (недвижимость), права на которое подлежат государственной регистрации в соответствии с законом, - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все объекты, которые связаны с землей так, что их перемещение без соразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, леса и многолетние насаждения, кондоминиумы, предприятия как имущественные комплексы;

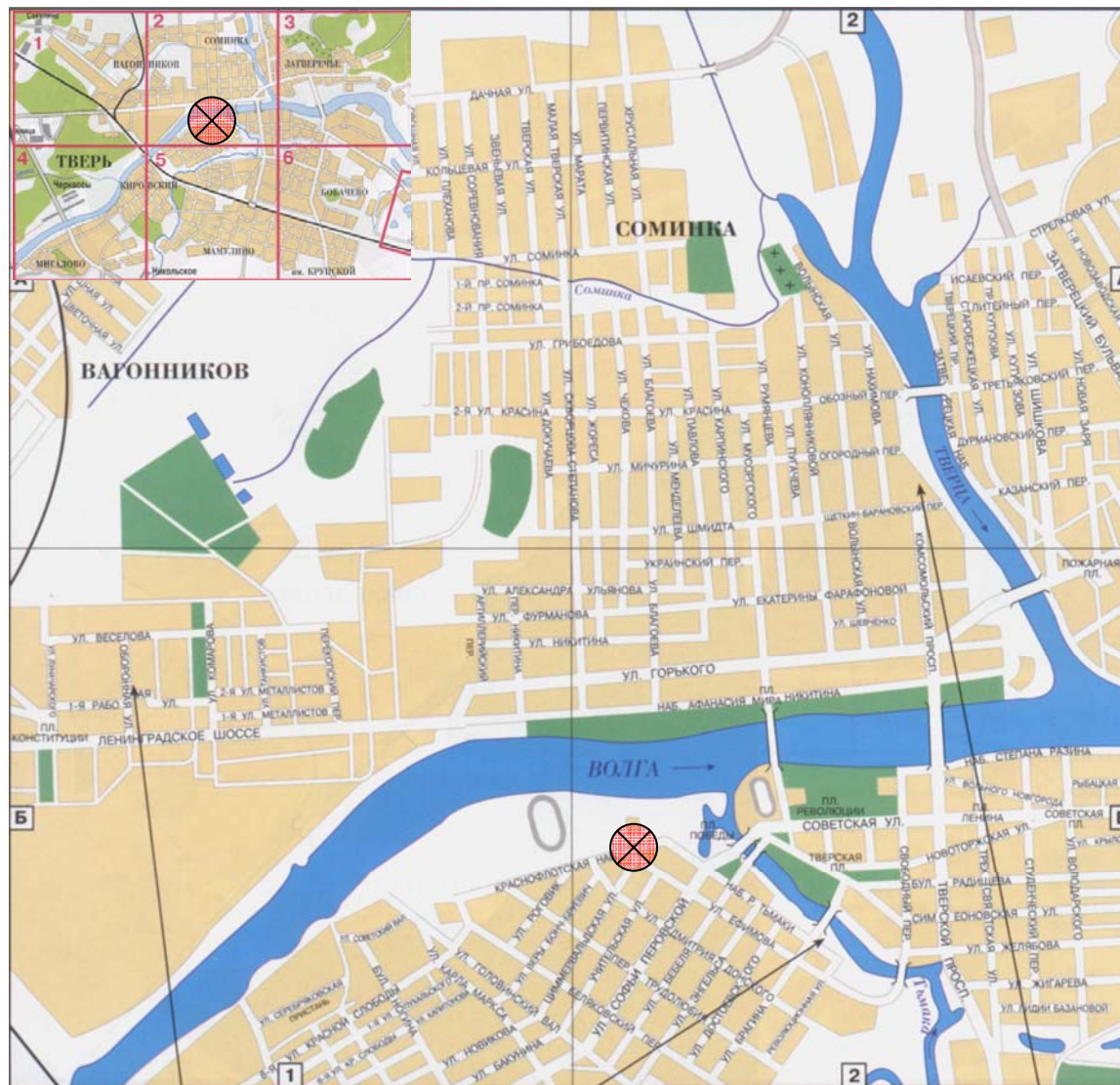
ограничения (обременения) - наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, ареста имущества и других);

сервитут - право ограниченного пользования чужим объектом недвижимого имущества, например, для прохода, прокладки и эксплуатации необходимых коммуникаций и иных нужд, которые не могут быть обеспечены без установления сервитута. Сервитут как вещное право на здание, сооружение, помещение может существовать вне связи с пользованием земельным участком. Для собственника недвижимого имущества, в отношении прав которого установлен сервитут, последний выступает в качестве обременения.

2.5. ПРОЦЕДУРА ОЦЕНКИ

1. Предварительное изучение ситуации, определение цели и базы оценки:
 - получение от Заказчика общих характеристик объекта оценки;
 - выявление возможного конфликта интересов;
 - определение цели оценки и вида стоимости (базы оценки);
 - согласование объема работы в соответствии с необходимой степенью и глубиной анализа и формой представления результатов оценки;
 - согласование сроков исполнения работы;
 - подбор исполнителей.
2. Составление и подписание Договора с Заказчиком на выполнение оценки.
3. Осмотр и техническое освидетельствование объекта.
Интервью с представителями Заказчика (специалистами).
4. Сбор необходимой для оценки информации:
 - получение у Заказчика технической документации, правоустанавливающих документов;
 - подбор справочной и нормативной литературы; периодических изданий;
 - сбор информации о состоянии рынка недвижимости административного назначения в г. Твери;
 - подбор информации о продажах подобных объектов.
5. Анализ собранной информации:
 - анализ рынка недвижимости, соответствующего сегмента;
 - анализ местоположения объекта, его влияния на его стоимость;
 - анализ наилучшего и наиболее эффективного использования объекта оценки.
6. Расчет стоимости объекта затратным подходом
 - определение стоимости прав пользования земельным участком;
 - определение полной стоимости воспроизводства (стоимости строительства нового здания);
 - определение износа на основе проведенного технического освидетельствования;
 - вывод о стоимости объекта оценки на основе расчетов, проведенных в рамках затратного подхода к оценке.
7. Расчет стоимости объекта доходным подходом
 - определение рыночной ставки арендной платы по аналогичной недвижимости (на основе анализа исследования рынка недвижимости);
 - определение рисков инвестирования в объект недвижимости и расчет ставки капитализации;
 - определение суммы затрат на доведение объекта до состояния, в котором его можно сдавать в аренду (завершения отделки внутренних помещений);
 - вывод о стоимости объекта оценки на основе расчетов, проведенных в рамках доходного подхода к оценке.
8. Расчет стоимости объекта сравнительным подходом
 - выбор из собранной информации о продаже (предложении к продаже) подобной недвижимости наиболее соответствующих объекту оценки (подбор аналогов);
 - определение критериев сравнения аналогов с объектом оценки, наиболее значимых факторов, влияющих на стоимость, по которым имеются различия;
 - определение ;
 - вывод о стоимости объекта оценки на основе расчетов, проведенных в рамках доходного подхода к оценке.
9. Вывод итоговых результатов.
10. Написание отчета.
11. Доклад Заказчику и сдача работы.

3. МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ ОБЪЕКТА



Карта г. Твери (Кружком обозначено местоположение объекта оценки).

4. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.1. ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК ПОД ОБЪЕКТОМ ОЦЕНКИ

Адрес	Россия, г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9
Территориально-экономическая часть города	Центральная историческая часть
Район города	Центральный район
Зона градостроительной ценности	15 ⁶
Кадастровый номер	69:40:04:00:008
Права на земельный участок	собственность – муниципальная собственность г. Твери (документы не представлены) иные права аренды – земельный участок используется ООО «Заказчик». В настоящее время права ООО «Заказчик» на использование земельного участка юридически не оформлены и не зарегистрированы.

Согласно договору земель промышленного, общественного и иного назначения от 30.12.1998г. арендатором земельного участка является компания «Землевладелец». Срок аренды до 31.12.1999г. (продлен до 31.12.2001г. на основании постановления Администрации г. Твери от 15.01.2001г. №123).

Арендатор земельного участка являлся прежним собственником незавершенного строительством объекта (административного здания), расположенного на данном земельном участке. После продажи здания новый собственник здания оформляет права аренды земельного участка на себя. В настоящее время проводятся землемерные работы, определение границ и межевание.

Площадь земельного участка под застройкой объекта оценки	1674,3 кв. м ⁷
--	---------------------------

Площадь земельного участка согласно договору аренды с прежним собственником	1578,1 кв. м ⁸
---	---------------------------

⁶ Согласно Методике расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери, принятой решением Тверской городской думы от 18.03.1999г. №21

⁷ В качестве площади под застройкой принята максимальная площадь из площади помещений 1,2 этажей и подвала.

⁸ Площадь земельного участка в договоре аренды со старым собственником не соответствует фактически используемой площади земельного участка, поскольку даже площадь застройки превышает ее. Фактически используемая площадь земельного участка превышает ее как практически в 2 раза.

4.2. УЛУЧШЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

Объектом оценки является незавершенный строительством объект (административное здание). Работы выполнены на 99,5%. Исполнителем произведен осмотр, техническое освидетельствование и фотографирование объекта.

По данным Технического паспорта ДФГУП «Тверьтехинвентаризация» №6855 и характеристикам, установленным при осмотре объекта оценки по состоянию на 20.10.2003г., установлено следующее:

Наименование. Идентификационные характеристики

Наименование	Незавершенный строительством объект (административное здание)
Адрес	Россия, г. Тверь, Краснофлотская наб., д. 9
Кадастровый номер	69:40:04:00:008:0018:1\006855/37:10000\А,А-1,А-2,Б,Б-1,Б-2

Объемно-планировочное решение. Года постройки и ремонтов

Объемно-планировочное решение	Двухэтажное кирпичное административное здание с мансардой и подвалом
Группа капитальности	I
Год постройки	1995
Капитальные ремонты	нет

Площади и строительный объем

№	Назначение помещений	Офисные помещения и помещения для отдыха	Спортивно-оздоровительного назначения	Столовая, бар	Подсобные помещения	Вспом. (коридоры, лестницы, холлы, туалеты и пр.)	Складские	Гаражи	Итого площадь, кв.м
Лит. А, А-1, А-2									
	1 этаж	119,40		19,70	6,20	73,80			219,10
	2 этаж	155,90				60,30			216,20
	Итого:	275,30	0,00	19,70	6,20	134,10	0,00	0,00	435,30
Лит. Б, Б-1, Б-2									
	1 этаж	55,50	257,00		29,60	182,80	64,60	60,40	649,90
	2 этаж	212,90	112,50		6,00	62,50			393,90
	3 этаж	86,10		123,00	5,20	54,20			268,50
	Подвал		86,10		77,50	177,10	21,30		362,00
	Итого:	354,50	455,60	123,00	118,30	476,60	85,90	60,40	1 674,30
	Всего:	629,80	455,60	142,70	124,50	610,70	85,90	60,40	2 109,60

Характеристики конструктивных элементов и их техническое состояние

Конструкции элементов и виды работ	Материал конструкций здания	Характеристики объекта оценки
Фундаменты	Бутовый	Удовлетворительное
Стены, перегородки	Кирпичные	Хорошее
Перекрытия	Ж/б плиты	Хорошее
Крыша	Оцинкованная по деревянной обрешетке	Хорошее
Полы	Плитка, паркет, ковролин, линолеум	Отличное
Проемы		
– оконные	Стеклопакеты в деревянных профилях	Отличное
– дверные	двери деревянные, пластиковые	Отличное
Отделка	Повышенная: штукатурка, окраска, пластиковая рейка, подвесные потолки	Отличное
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства – отопление – водопровод – канализация – газоснабжение – вентиляция – электроснабжение – прочее	Центральное Холодной и горячей воды В центральную сеть Есть Есть (Приточно-вытяжная) Есть (220В, 50Гц) Радио, телевидение, телефон	Хорошее
Прочие работы	Крыльца, лестницы, отмостки	Хорошее

Настоящим подтверждаю, что представителем Исполнителя Карцевы Павлом Валерьевичем 01.10.2003г. в моем присутствии произведено техническое освидетельствование и фотографирование здания. Состояние конструкций и помещения соответствует описанным в отчете.

«01» октября 2003г.

Руководитель ООО «Заказчик»

_____ Иванов И.И.

5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ

В соответствии с определением рыночной стоимости и других стоимостей в обмене их расчет необходимо выполнять исходя из возможного альтернативного использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной. Другими словами, для определения рыночной стоимости требуется рассмотреть альтернативное использование собственности с позиции достижения максимальной продуктивности.

Наилучшее и наиболее эффективное использование – это вероятное использование свободной земли или собственности с улучшениями, которое юридически обосновано, физически осуществимо, финансово целесообразно и приводит к наивысшей стоимости.

5.1. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК СВОБОДНОГО

Основная задача в анализе использования земельного участка как свободного состоит в том, чтобы ответить на следующие вопросы:

- 1) Если бы земля была свободной от существующей застройки, как бы следовало ее лучше использовать?
- 2) Какой тип зданий или сооружений следовало бы построить и когда?

Законодательная разрешенность

В настоящее время юридически права на земельный участок на текущего собственника здания не оформлены. Пользование земельным участком происходит «по факту». В договоре аренды земельного участка с прежним собственником здания целевым назначением земельного участка выступало размещение незавершенного строительством административного здания.

Прежде на месте существующего здания был памятник архитектуры, который был снесен из-за невозможности восстановления, а на его месте построено оцениваемое здание. В качестве фундамента под существующее здание частично использован фундамент бывшего памятника. В связи с этим можно утверждать, что земельный участок имеет историческую ценность.

Нахождение земельного участка вблизи от реки Волга не позволяет проводить строительство на нем вредных производственных объектов.

Физическая осуществимость

Топология и площадь земельного участка позволяют производить на нем строительство здания малоэтажной застройки.

Финансовая целесообразность

С точки зрения финансовом целесообразности размещение на земельном участке производственных или складских объектов нецелесообразно по причине высокой стоимости земли в данной части города.

Размещение торговых объектов не целесообразно по причине нахождения земельного участка на краю жилого сектора с противоположной стороны от потоков населения от остановок общественного транспорта к жилью. Соответственно магазин не будет приносить необходимой отдачи.

Наиболее целесообразно строительство элитного жилого дома, административного здания или элитного спортивно-оздоровительного комплекса (поскольку вблизи расположены такие спортивные объекты как городской Дворец Спорта, Центральный стадион, гребная база).

Максимальная продуктивность

Максимальную продуктивность использования земельного участка обеспечит строительство и эксплуатация коммерческих объектов: административного здания или элитного спортивного комплекса.

5.2. АНАЛИЗ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА КАК УЛУЧШЕННОГО

В настоящее время на рассматриваемом участке земли расположено административное здание. Часть здания используется под офисные помещения, часть здания используется под элитный спортивно-оздоровительный комплекс с гостиничными номерами класса «люкс».

Рассмотренное оптимальное использование земельного участка как свободного совпадает с текущим использованием. Однако необходимо рассмотреть три варианта: первый – снос существующего строения и возведение нового, второй – переоборудование существующего строения, третий – дальнейшее использование в текущем состоянии.

Снос строений

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования подразумевает, что существующее улучшение, то есть строение, либо должно остаться в прежнем состоянии и/или должно эксплуатироваться до тех пор, пока оно продолжает вносить вклад в общую стоимость собственности, либо быть снесено, когда доход от нового улучшения будет больше, чем компенсация стоимости сноса существующего улучшения и строительство альтернативного объекта. Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда оно не может эффективно использоваться.

В нашем случае оцениваемое здание имеет незначительный износ и может в дальнейшем эффективно использоваться в текущем состоянии. Здание практически соответствует параметрам, определенным для использования участка как свободного. Состояние конструкций здания – хорошее. Состояние внутренней отделки – отличное. Существующее здание обладает достаточным запасом прочности для использования его в текущем состоянии. *Таким образом, снос существующего строения не целесообразен.*

Реконструкция (дополнительные крупные капиталовложения)

Здание имеет незначительный износ, поэтому реконструкция здания с целью устранения физического износа не требуется. Реконструкция здания с целью его перепланировки и изменения функционального назначения также не целесообразна, поскольку как уже было сказано здание практически соответствуют параметрам, определенным для использования участка как свободного. В то же время необходимо отметить, что здание имеет некоторые переулечения по сравнению с требованиями рынка.

Необходимо произвести ввод объекта в эксплуатацию в связи с фактическим окончанием строительства в 1995 году и использованием здания.

Дальнейшее использование в текущем состоянии

Поскольку снос и реконструкция отклонены, делаем вывод, что наиболее эффективным использованием земельного участка с улучшением (административным зданием) является дальнейшее использование в текущем состоянии.

Наиболее эффективным использованием земельного участка с улучшением незавершенным строительством объектом (административным зданием) является дальнейшее использование в текущем состоянии.

6. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. ЗАТРАТНЫЙ ПОДХОД

6.1. ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОЦЕНКИ СТОИМОСТИ НЕДВИЖИМОСТИ

1. Оценка стоимости прав пользования земельным участком как свободным и доступным для наиболее эффективного использования.
2. Определение полной стоимости воспроизводства строения на дату проведения оценки методом сравнительной стоимости единицы имущества.
3. Определение величины накопленного износа строения в относительном и стоимостном выражении.
4. Расчет остаточной стоимости строения.
5. Оценка стоимости объекта оценки с учетом стоимости прав пользования земельным участком.

6.2. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ПРАВ ПОЛЬЗОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ

Стоимость участка земли всегда должна рассматриваться с точки зрения использования его как свободного и доступного для наилучшего и наиболее эффективного экономического использования. Земля в первую очередь имеет право на доход, приносимый всей собственностью. Стоимость земли может быть равна или даже больше, чем стоимость всей собственности. При оценке недвижимости считается, что земля имеет стоимость, в то время как улучшения – это вклад в стоимость.

Мы проводили следующее различие между терминами «земля» и «земельный участок». Какая-либо часть земельной территории называется участком, если она оборудована и готова к использованию в различных целях. Улучшения, проводимые для создания участка, подразделяются на внешние и внутренние. К внешним относятся устройство улиц, тротуаров, дренажных и инженерных сетей и коммуникаций. К внутренним – планировка, озеленение, асфальтирование, устройство выпусков для подключения к инженерным сетям и коммуникациям.

С 1 января 1995 года первой частью Гражданского кодекса РФ установлено обязательное требование государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним в учреждениях юстиции. Государственную регистрацию прав на земельные участки производит Комитет по земельным ресурсам и землеустройству г. Твери.

Права на земельный участок неразрывно связаны с правами на здания, сооружения, передаточные устройства и другие объекты, прочно связанные с землей, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

Согласно ст. 552 ГК РФ: «По договору продажи здания, сооружения или другой недвижимости покупателю одновременно с передачей права собственности на такую недвижимость передаются права на ту часть земельного участка, которая занята этой недвижимостью и необходима для ее использования».

Собственник объекта недвижимости приобретает неотъемлемое право зарегистрировать права на земельный участок. С момента выхода Земельного Кодекса РФ собственникам недвижимости регистрируются только права собственности на земельный участок или права аренды. При регистрации должны быть учтены ограничения, вызванные интересами соседних земельных участков или публичными интересами. Право бессрочного пользования по стоимости приближается к праву собственности. С момента регистрации правообладатель платит Земельный налог в соответствии с Законом РФ «О плате за землю» по дифференцированным ставкам земельного налога.

Для оценки рыночной стоимости этих прав нами был применен метод капитализации валовой ренты.

Земельная рента – это сумма, получаемая или выплачиваемая за право пользования земельным участком и соответствующая интересу землевладельца в земле. Земельная рента может капитализироваться в стоимость делением на коэффициент капитализации для земли, определенный из анализа рынка.

Земельная рента различается в зависимости от местоположения участка, поэтому расчет стоимости прав пользования земельным участком выполнен по приведенной ниже формуле на основе Методики расчета арендной платы за пользование земельными участками в городе Твери⁹, разработанной в 1999 году, и ставки земельного налога в г. Твери, принятой в 2003 г.

$$\text{Стоимость прав пользования земельным участком} = \frac{\text{Арендная плата за год} - \text{Налог на землю за год}}{\text{Ставка капитализации для земли}}$$

Для оценки прав пользования земельным участком взята площадь под застройкой (максимальная площадь помещений 1-го этажа и подвала). Таким образом, площадь земельного участка, принимаемая в расчет стоимости помещений, составляет 194,1 кв.м.

Расчет ставки капитализации методом кумулятивного построения

Показатель	Обозначение	Поправка	Индекс	Надбавка
Средняя западная безрисковая ставка	R _f	0,00%	1,000	2,000
Страновой риск (Россия)	R _{Rus}	0,00%	1,000	12,470
Региональные риски (Тверская область)	R _{Tver}	-9,90%	0,901	(1,433)
Отраслевые риски (Вложения в землю)	R _{Land}	-15,00%	0,850	(1,956)
Риски конкретного объекта	R _{Obj}	-10,00%	0,900	(1,108)
Итого:	R		0,689	9,970%

⁹ Решение Тверской городской Думы от 28 января 1998 года №16.

Оценка стоимости прав пользования земельным участком

Показатель	Обозначение	Формула расчета	Значение
Годовая рента за 1 кв. м земельного участка	Долл.	A_0	9,4637
Площадь земельного участка	Кв.м	S	1 674,30
Годовая рента	Долл.	A	15 845,07
Ставка капитализации для земли	%	R	9,97
Стоимость земельного участка	Долл.	V_d	158 863,77
Курс доллара на дату оценки	Руб./Долл.	k	30,61
Стоимость земельного участка	Руб.	V_r	4 863 000,00¹⁰

Таким образом, стоимость прав пользования земельным участком, рассчитанная методом капитализации валовой ренты, на 01.10.2003г. составляет 4 863 000 руб.

¹⁰ Округлено до целых тысяч рублей.

6.3. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ЗДАНИЯ

6.3.1. РАСЧЕТ ПОЛНОЙ СТОИМОСТИ ВОСПРОИЗВОДСТВА

Метод сравнительной стоимости единицы имущества

К нормативной базе метода относятся сборники УПВС – Укрупненных Показателей Восстановительной Стоимости.

Для перехода от базисного уровня цен, в котором разработаны сборники УПВС, к стоимости на сегодняшний день используются индексы цен строительства. Нами использованы индексы пересчета цен от 1969 к 1984, от 1984 к 1991, от 1991 к 2003 г.г.

Для расчета полной восстановительной стоимости (ПВС) использованы сборники УПВС №28, табл. 85б. К стоимости, рассчитанной по УПВС, применена поправка с помощью ценностного коэффициента на отличия конструктивных элементов.

Полная восстановительная стоимость 1 куб. м здания в ценах 1969г.	20,40	
Строительный объем, куб.м	9 897,00	
Полная восстановительная стоимость объекта оценки в ценах 1969г.	201 899,00	
Индекс цен от 1969 года к 1984 году	1,25	252 374,00
Индекс цен от 1984 года к 1991 году	1,48	373 514,00
Индекс цен от 1991 года на дату оценки	28,75	10 738 528,00
Ценностной коэффициент на отличие в строительном решении*	1,066	
Восстановительная стоимость с учетом ценностного коэффициента на дату оценки, руб.	11 427 271,00	

*) Расчет ценностного коэффициента на отличие в строительном решении (см. на следующей странице).

Учитывая месторасположение объекта оценки – в центральной части города, нами была учтена прибыль предпринимателя, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Величина прибыли определена методом экспертных оценок, и составляет 100% от полной восстановительной стоимости здания с учетом ценностного коэффициента.

Полная стоимость воспроизводства оцениваемого здания на 01.10.2003г. составляет 22 894 000 руб.

Конструктивные элементы	Материал конструкций объекта	Материал конструкций по данным УПВС	Удельный вес, сб. 28	Ценностные коэффициенты (ЦК)	Удельный вес после применения ЦК	Распределение удельного веса после применения ЦК
Фундаменты	Бутовый	Железобетонные	8,00%	1,00	8,00%	7,50%
Стены, перегородки	Кирпичные	Стены - кирпичные, перегородки - кирпичные	19,00%	1,00	19,00%	17,82%
Перекрытия	Ж/б плиты	Ж/б плиты	13,00%	1,00	13,00%	12,20%
Крыша	Оцинкованная по деревянной обрешетке	Кровля - из асбофанеры по деревянным стропилам	3,00%	1,00	3,00%	2,81%
Полы	Плитка, паркет, ковролин, линолеум	Линолеум, цементные, керамическая плитка	10,00%	1,00	10,00%	9,38%
Проемы	Стеклопакеты в деревянных профилях, двери деревянные, пластиковые	Двойные рамы, двери филенчатые	9,00%	1,00	9,00%	8,44%
Отделочные работы	Штукатурка, окраска, пластиковая рейка, подвесные потолки	Повышенная	21,00%	1,00	21,00%	19,70%
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	Отопление, электроснабжение, холодное и горячее водоснабжение, канализация, телефонизация, радио, газоснабжение, телевидение; кондиционирование воздуха	Электроосвещение, радио, телефон, печное отопление	8,00%	1,83	14,60%	13,70%
Прочие работы	Крыльца, отмостки, лестницы	Крыльца, отмостки	9,00%	1,00	9,00%	8,44%
Итого:			100,00%	1,0660	106,60%	100,00%

6.3.2. РАСЧЕТ ИЗНОСА

Физический износ

Физический износ определен экспертным путем, как суммарный износ отдельных конструктивных элементов строения, в процентах:

$$I_{\text{физ}\%} = \sum_{I=1}^N (I_{I\text{физ}\%} * C_I),$$

где:

- $I_{\text{физ}\%}$ – физический износ строения, %;
- $I_{I\text{физ}\%}$ – физический износ I-ого конструктивного элемента строения, %;
- C_I – доля стоимости конструктивного элемента строения в стоимости всего строения, %;
- N – количество конструктивных элементов, ед.

Проведенное на основе осмотра объекта оценки техническое освидетельствование позволяет сделать следующие выводы:

Конструктивный элемент	Оценка технического состояния	Износ конструктивного элемента	Износ конструктивного элемента в составе износа всего здания
Фундаменты	Удовлетворительное	40%	3%
Стены, перегородки	Хорошее	30%	5%
Перекрытия	Хорошее	30%	4%
Крыша и кровля	Хорошее	40%	1%
Полы	Отличное	20%	2%
Проемы	Отличное	20%	2%
Отделочные работы	Отличное	20%	4%
Внутренние сантехнические и электротехнические работы	Хорошее	30%	4%
Прочие работы	Хорошее	40%	3%
Итого:			28%

Таблицы составлены на основании «Шкалы экспертных оценок для определения износа здания» и на основе ВСН 53-86 /р/ 1988г.

Физический износ оцениваемых нежилых помещений на 01.10.2003г. равен 28%.

Функциональный износ

Функциональный износ равен 0%, так как здание соответствует современным стандартам для административных помещений.

Внешний износ

Величина внешнего износа учтена при пересчете базисных цен в цены на дату оценки с помощью индексов, поэтому здесь внешний износ можно принять равным 0.

Накопленный износ

Накопленный износ (И%) здания рассчитывается по формуле:

$$I_{\%} = 1 - (1 - I_{\text{физ}\%}) * (1 - I_{\text{фун}\%}) * (1 - I_{\text{вн}\%})$$

где:

$I_{\%}$	–	накопленный износ, %;
$I_{\text{физ}\%}$	–	физический износ, %;
$I_{\text{фун}\%}$	–	функциональный износ, %;
$I_{\text{вн}\%}$	–	внешний износ, %.

Поскольку функциональный и внешний износы равны нулю, то фактически накопленный износ равен физическому износу, то есть *накопленный износ на 01.10.2003г. равен 28%*.

6.3.3. РАСЧЕТ ОСТАТОЧНОЙ СТОИМОСТИ

При вычитании накопленного износа из полной стоимости воспроизводства мы получаем остаточную стоимость здания (стоимость объекта оценки без стоимости прав пользования земельным участком):

$$V_B = ПВС * (1 - И_{\%})$$

где:

- V_B – остаточная стоимость здания, руб.;
- $ПВС$ – полная стоимость воспроизводства здания, руб.;
- $И_{\%}$ – накопленный износ, %.

Остаточная стоимость оцениваемых нежилых помещений на 01.10. 2003г. составляет 16 455 000 руб.¹¹

6.4. ВЫВОДЫ ПО ЗАТРАТНОМУ ПОДХОДУ

В итоге мы получаем стоимость объекта недвижимости как сумму остаточной стоимости здания и стоимости прав пользования земельным участком.

$$V = V_L + V_B$$

- где: V – стоимость объекта недвижимости, руб.;
- V_L – стоимость земли (стоимость прав пользования земельным участком), руб.;
- V_B – стоимость улучшений (остаточная стоимость здания), руб.

1.	Стоимость прав пользования земельным участком, руб.	4 863 000,00
2.	Остаточная стоимость нежилых помещений, руб.	16 455 000,00
3.	Стоимость объекта недвижимости на дату оценки, руб.	21 318 000,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методами затратного подхода, на 01 октября 2003 г. составляет 21 318 000 (Двадцать один миллион триста восемнадцать тысяч) рублей.

¹¹ Округлено до целых тысяч рублей.

7. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА.

ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

7.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

При расчете стоимости объекта оценки доходным подходом мы использовали метод прямой капитализации.

Метод прямой капитализации пересчитывает годовой доход в стоимость путем деления годового дохода на соответствующую норму дохода без отдельного учета возврата капитала и дохода на капитал. Этот метод не требует долгосрочных прогнозов.

Основными предпосылками и допущениями метода прямой капитализации являются:

- период, в течение которого поступает доход, достаточно длителен;
- величина дохода и стоимости уменьшается линейно;
- возврат капитала происходит равномерно в течение срока экономической жизни актива.

Этот метод наиболее применим при постоянном потоке дохода при существующем использовании и при смоделированном потоке дохода от наилучшего и наиболее эффективного использования.

7.2. РАСЧЕТ СТАВКИ КАПИТАЛИЗАЦИИ

При поступлении доходов по модели линейно уменьшающегося дохода и стоимости ставка капитализации и ставка дисконтирования связаны следующей формулой:

$$R = Y - (-\Delta * \alpha)$$

где: R	– ставка капитализации, %;
Y	– ставка доходности (ставка дисконтирования), %;
Δ	– относительное уменьшение стоимости собственности за n периодов, %;
α	– норма возврата на капитал, равная 1/n.

Расчет ставки дисконтирования

Основой для расчета ставки капитализации является расчет ставки дисконтирования. Ставка дисконтирования является требуемой нормой доходности, отражающей риски вложения в конкретный объект.

Использован модифицированный метод кумулятивного построения (кумулятивно-индексный метод). Разработка данного метода связана с особенностями имеющейся информационной базы, под которую большинство общеизвестных методов количественной оценки риска не подходят.

С подробным описанием данного метода, принципов сбора и обработки информации для расчетов, подбора экспертов и прочими моментами его теоретического обоснования и практического применения можно ознакомиться в монографии Карцевой В.В. и Карцева П.В. «Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий» (Карцева В.В., Карцев П.В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий: Монография. – Тверь: ТГТУ, 2000. – 52 с.).

Показатель	Обозначение	Поправка	Индекс	Надбавка, %
Средняя западная безрисковая ставка	R_f	0,00%	1,000	2,000
Страновой риск (Россия)	R_{Rus}	0,00%	1,000	12,470
Региональные риски (Тверская область)	R_{Tver}	-9,90%	0,901	(1,433)
Отраслевые риски (Вложения в недвижимость)	$R_{Building}$	-5,00%	0,950	(0,652)
Риски конкретного объекта	R_{Obj}	20,00%	1,200	2,477
Итого:	Y		0,786	14,86

Ставка дисконтирования, рассчитанная кумулятивно-индексным методом, равна 14,86%.

Расчет ставки капитализации

Показатель	Обозначение	Значение
Оставшийся срок экономической жизни	n	20
Норма дохода (ставка дисконтирования)	Y	14,86%
Относительное изменение стоимости	d	-99,60%
Норма возврата капитала	a	5,00%
Ставка капитализации	R	19,84%

Ставка капитализации, рассчитанная методом Ринга, равна 19,84%.

7.3. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Для расчета стоимости оцениваемого здания использовался, как уже сказано выше, метод прямой капитализации. Базой для расчета дохода, приносимого данной недвижимостью, является потенциальный доход от объекта – возможное поступление денежных доходов от аренды помещений с учетом наилучшего и наиболее эффективного использования объекта как непродовольственного магазина с административными, складскими и вспомогательными помещениями.

Показатель	Обозначение	Формула	Значение
Офисные помещения и помещения для отдыха			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao1	Исследование рынка	140,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S1	По техпаспорту БТИ	629,80
Спортивные и оздоровительные помещения			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao2	Исследование рынка	80,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S2	По техпаспорту БТИ	455,60
Столовые и бары			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao3	Исследование рынка	100,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S3	По техпаспорту БТИ	142,70
Подсобные помещения			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao4	В аренду не сдаются	0,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S4	По техпаспорту БТИ	124,50
Вспомогательные помещения			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao5	В аренду не сдаются	0,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S5	По техпаспорту БТИ	610,70
Складские помещения			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao6	В аренду не сдаются	0,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S6	По техпаспорту БТИ	85,90

Показатель	Обозначение	Формула	Значение
Гаражи			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao7	В аренду не сдаются	0,00
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S7	По техпаспорту БТИ	60,40
Итого в среднем по арендуемым помещениям			
Рыночная арендная плата за 1 кв.м, \$	Ao	Ao	65,84
Площадь помещений по внутреннему обмеру, кв.м	S	По техпаспорту БТИ	2 109,60
Итого арендная плата в год, \$	A	Ao*S	138 890,00
Ставка капитализации	R	См. соотв. таблицу	19,84%
Стоимость объекта, \$	Sd	A / R	699 946,39
Курс доллара на дату оценки, руб./долл.	k	Официальный курс ЦБ РФ	30,61
Стоимость помещений, руб.	Sr	Sd*k	21 428 000,00

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методами доходного подхода, на 01 октября 2003г. составляет 21 428 000 (Двадцать один миллион четыреста двадцать четыре тысячи) рублей.

8. ОЦЕНКА СТОИМОСТИ ИМУЩЕСТВА. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

8.1. ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ

Этот метод представляет собой процедуру сопоставления фактически имевших место продаж аналогичных объектов. Данный подход базируется на принципе замещения, согласно которому при наличии нескольких товаров с относительно равной потребительской стоимостью, наибольшим спросом будет пользоваться товар с наименьшей ценой. В качестве единицы сопоставления может использоваться цена продаж 1 кв. м площади основных помещений реализованных объектов.

Метод предполагает следующую последовательность действий:

- определение элементов, по которым осуществляется сравнение объекта оценки с объектами - аналогами (далее - элементов сравнения);
- определение по каждому из элементов сравнения характера и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- определение по каждому из элементов сравнения корректировок цен аналогов, соответствующих характеру и степени отличий каждого аналога от оцениваемого объекта;
- корректировка по каждому из элементов сравнения цен каждого аналога, сглаживающая их отличия от объекта оценки;
- расчет рыночной стоимости путем обоснованного обобщения скорректированных цен аналогов.

К элементам сравнения относятся факторы стоимости объекта оценки (факторы, изменение которых влияет на рыночную стоимость объекта оценки) и сложившиеся на рынке характеристики сделок.

Наиболее важными факторами стоимости, как правило, являются:

- дата сделки (предложения к продаже);
- местоположение и окружение;
- общая площадь объекта (чем больше площадь, тем дешевле стоит 1 кв.м);
- вид помещений (отдельное здание, помещения внутри здания, подвал и т.п.);
- тип здания (панельное, кирпичное, деревянное);
- общее состояние здания (износ конструкций);
- состояние отделки помещений;
- наличие и вид прав на земельный участок;
- прочие факторы.

Характер и степень отличий аналога от объекта оценки устанавливаются в разрезе элементов сравнения путем прямого сопоставления каждого аналога с объектом оценки. При этом предполагается, что сделка с объектом оценки будет совершена исходя из сложившихся на рынке характеристик сделок с данным видом объектов.

Корректировки цен аналогов по элементам сравнения могут быть определены как для цены единицы измерения аналога (например, квадратный метр), так и для цены аналога в целом. Корректировки цен могут рассчитываться в денежном или процентном выражении.

В результате определения и внесения корректировок цены аналогов (единицы измерения аналогов), как правило, должны быть близки друг к другу. В случае значительных различий скорректированных цен аналогов целесообразно выбрать другие аналоги; элементы, по которым проводится сравнение; значения корректировок.

8.2. ПОДБОР АНАЛОГОВ

По результатам исследования рынка недвижимости г. Твери найдены аналоги объекта оценки, выставленные на открытую продажу. Следует отметить, что использованная ценовая информация является ценой предложения, поскольку информация о фактически заключенных сделках отсутствует, поэтому помимо прочего сделана поправка на уторговывание.

Таблица. Информация об аналогах

№	Аналог	Местоположение	Тип здания	Общая площадь, кв.м	в т.ч. площадь основных помещений	в т.ч. площадь прочих помещений	Вид помещения (здание, помещение, подвал)	Состояние дома	Состояние отделки помещений	Земельный участок, права	Источник информации	Цена предложения, долл.
	Административное здание	Центральный район, Краснофлотская наб., д. 9	Кирпичное	2 109,60	1 228,10	881,50	Здание	Отличное	Отличное	В стадии оформления		
1	Здание административное	Пролетарский р-н, б-р Ногина	Панельное	1 562,10	1 200,00	362,10	Помещение	Хорошее	Хорошее	Нет		1 000 000
2	Офисные помещения	Заволжский р-н, наб.Аф.Никитина	Кирпичное	300,00	300,00	0,00	Помещение	Отличное	Нет	Нет		156 000
3	Административное здание	Московский район, пр.Чайковского	Кирпичное	500,00	500,00	0,00	Помещение	Хорошее	Нет	Есть		110 000
4	Помещения под офис, магазин, фитнес-центр	Московский р-н, ул.Фадеева,40	Кирпичное	116,80	116,80	0,00	Помещение	Отличное	Нет	Нет		34 500
5	Офисные помещения	Центр исторический, ул.Симеоновская	Кирпичное	130,00	130,00	0,00	Помещение	Отличное	Нет	Нет		95 000
6	Офисные помещения	Центр исторический, ул.Серебряная	Кирпичное	152,00	152,00	0,00	Помещение	Отличное	Нет	Нет		109 000
7	Офисные помещения	Центр исторический, ул.Л.Базановой	Кирпичное	83,10	83,10	0,00	Помещение	Отличное	Нет	Нет		69 000
8	Офисные помещения	Центр исторический, ул.Медниковская, 24	Кирпичное	175,00	175,00	0,00	Помещение	Отличное	Хорошее	Нет		122 500

8.3. ПРОВЕДЕНИЕ КОРРЕКТИРОВОК

Единицей сравнения выбран 1 кв. м площади основных помещений. Применялись только относительные поправки к цене единицы сравнения.

Таблица. Корректировки

№	Аналог	Поправка на уторговывание	Цена с учетом поправки, долл.	Цена за 1 кв. м основных помещений, долл.	Поправка на дату сделки (предложения)	Поправка на местоположение	Поправка на площадь	Поправка на вид помещения	Поправка на состояние дома	Поправка на состояние отделки помещений	Поправка на земельный участок	Итого корректировка
	Административное здание				1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
1	Здание административное	10,00%	900 000	576,15	1,00	0,95	1,00	1,00	1,10	1,05	1,00	1,09
2	Офисные помещения	10,00%	140 000	466,67	1,00	1,10	0,81	1,10	1,00	1,25	0,80	0,98
3	Административное здание	10,00%	99 000	198,00	1,10	1,40	0,88	1,00	1,25	1,25	1,00	2,11
4	Помещения под офис, магазин, фитнес-центр	10,00%	31 000	265,41	1,10	1,75	0,71	1,10	1,00	1,25	0,80	1,50
5	Офисные помещения	10,00%	86 000	661,54	1,05	0,90	0,72	1,10	1,00	1,25	0,80	0,75
6	Офисные помещения	10,00%	98 000	644,74	1,05	0,90	0,74	1,10	1,00	1,25	0,80	0,77
7	Офисные помещения	10,00%	62 000	746,09	1,05	1,00	0,67	1,10	1,00	1,25	0,80	0,78
8	Офисные помещения	10,00%	110 000	628,57	1,05	1,00	0,75	1,10	1,00	1,05	0,80	0,73

8.4. РАСЧЕТ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Перемножая цену единицы аналога на корректировочный коэффициент, получаем скорректированную цену аналога. Полученные значения взвешиваются исходя из критерия максимального соответствия аналога объекту оценки

Таблица. Расчет стоимости. Метод сравнения продаж

№	Местоположение	Скорректированная цена, долл. / 1 кв.м основных помещений	Рейтинг	Вес	Взвешенное значение, долл.
	Административное здание		54		510,00
1	Здание административное	630,05	10	0,185185185	116,68
2	Офисные помещения	459,65	9	0,166666667	76,61
3	Административное здание	417,86	3	0,055555556	23,21
4	Помещения под офис, магазин, фитнес-центр	398,62	4	0,074074074	29,53
5	Офисные помещения	495,44	7	0,12962963	64,22
6	Офисные помещения	494,00	7	0,12962963	64,04
7	Офисные помещения	581,58	8	0,148148148	86,16
8	Офисные помещения	458,85	6	0,111111111	50,98

Умножая стоимость 1 кв. м на площадь основных помещений и переводя стоимость в рубли по официальному курсу доллара США, получаем стоимость основных помещений. Стоимость прочих помещений определена с коэффициентом 0,5 к стоимости основных.

$$\begin{aligned}
 1228,10 * 510,0 &= 626\,300 \text{ долл. (стоимость основных помещений с НДС)} \\
 881,50 * 510,0 * 0,5 &= 224\,800 \text{ долл. (стоимость прочих помещений с НДС)} \\
 626\,300 + 224\,800 &= 851\,100 \text{ долл. (итого стоимость помещений с НДС)} \\
 851\,100 * 30,61 &= 26\,055\,746 \text{ руб.}
 \end{aligned}$$

Поскольку цена аналогов взята с учетом НДС, необходимо выделить налог из полученного результата. Стоимость объекта оценки определяется без учета НДС, поэтому: $26\,055\,746 / 1,2 = 21\,713\,122$ руб. Стоимость объекта с подобным порядком цифр традиционно округляется, поэтому округляем итоговый результат до целых тысяч рублей.

Таким образом, стоимость объекта оценки, рассчитанная методами сравнительного подхода, на 01 октября 2003г. составляет 21 713 000 (Двадцать один Миллион семьсот тринадцать тысяч) рублей.

СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННОЙ ЛИТЕРАТУРЫ

1. МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки (Международные стандарты оценки), утверждены 01.07.2001г.
2. МСО 2. Базы оценки, отличные от Рыночной стоимости (Международные стандарты оценки), утверждены 01.07.2001г.
3. МРО 1. Недвижимое имущество (Международные руководства по оценке), утверждены 01.07.2001г.
4. Гражданский кодекс РФ (части первая и вторая) (с изменениями от 20.02.1996 г., 12.08.1996 г., 24.10.1997 г., 08.07.1999 г., 17.12.1999 г.)
5. Федеральный закон РФ от 29.07.1998 г. № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»
6. Федеральный закон от 21.07.1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (с изменениями от 05.03.2001 г.)
7. Стандарты оценки, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утверждены Постановлением Правительства РФ от 06 июля 2001 г. № 519.
8. Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков, утверждены Распоряжением Минимущества РФ от 07.03.2002 г. № 568-р.
9. Волочков Н.Г. Справочник по недвижимости. – М.: ИНФРА-М, 1999. – 672с.
10. Грибовский С.В. Оценка доходной недвижимости. – СПб.: Питер, 2001. – 336с.
11. Карцева В.В., Карцев П.В. Учет рисков при оценке стоимости промышленных предприятий: Монография. – Тверь: ТГТУ, 2000. – 52 с.
12. Коростелев С.П. Основы теории и практики оценки недвижимости: Учебное пособие. – М.: Русская Деловая Литература, 1998. – 224с.
13. Методические основы оценки недвижимости: Учебное пособие / Н.Н.Агапов, В.В.Артеменко, В.И. Видяпин, А.Е. Гайдамака, В.А.Галанов. – М.: Изд-во Рос. экон. акад., 1996. – 152с.
14. Оценка земельной собственности / Под ред. Джозефа К. Эккерта. – Красногорск: Красная гора, 1993. – 64с.
15. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997. – 424с.
16. Оценка недвижимости / Под ред. А.Г. Грязновой, М.А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496с.
17. Черняк А.В. Оценка городской недвижимости. – М.: Русская Деловая Литература, 1996. – 272с.
18. Экономика и управление недвижимостью: Учебник. / Под общ. ред. П.Г. Грабового. – Смоленск: СМОЛИН Плюс, М.: АСВ, 1999. – 568с.
19. Экономика недвижимости: Учебное пособие. / Под ред. В.И. Ресина. – 2-е изд. – М.: Дело, 2000. – 328с.

ПРИЛОЖЕНИЯ

- Приложение 1. Фотографии объекта оценки
- Приложение 2. Свидетельство о государственной регистрации права
- Приложение 3. Договор купли-продажи (с доп. соглашением)
- Приложение 4. Справка о балансовой стоимости объекта
- Приложение 5. Копия из технического паспорта
- Приложение 6. Документы на земельный участок
- Приложение 7. Лицензия, страховой полис
и документы о профессиональном образовании оценщиков

ПРИЛОЖЕНИЕ 1



Фото 1. Фасад здания



Фото 2. Вид здания со стороны Краснофлотской наб.



Фото 3. Внутренний дворик



Фото 4. Гаражи



Фото 5. Холл



Фото 6. Холл



**Фото 7. Лестница
в административной части здания**



Фото 8. Кабинет генерального директора



Фото 9. Номер «люкс». Гостиная



Фото 10. Номер «люкс». Спальня



Фото 11. Номер «люкс». Ванная



Фото 12. Бар



Фото 13. Кафе



Фото 14. Сауна



Фото 15. Сауна



Фото 16. Спортзал



Фото 17. Бассейн



Фото 18. Бассейн