

**РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ
«АНАЛИТ»**

ОТЧЕТ

24 августа 2010г.

серия ОИ № 207/10

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ -

Объект	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.
Местонахождение	Кировская обл., г. Киров, ул. Московская, д. 156
Дата оценки	09 августа 2010 года
Собственник	МО «Город Киров».
Заказчик	МО «Город Киров». Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова г. Киров, ул. Воровского, д. 39
Исполнитель	ООО «АНАЛИТ» г. Киров, ул. Дрелевского, д. 18

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 2 -

*Начальнику Управления (комитета) по делам муниципальной собственности
города Кирова*

Артему Владимировичу Молчанову

г. Киров, ул. Воровского, д.39

Уважаемый Артем Владимирович.

В соответствии с договором № 18 от 05 августа 2010 года специалисты ООО «Аналит» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – помещения магазина и ремонта бытовой техники площадью 109,4 кв. м., по адресу: г. Киров, ул. Московская, д. 156, принадлежащего муниципальному образованию «Город Киров».

Дата оценки 09 августа 2010 года.

Целью оценки является определение рыночной стоимости объекта недвижимости. Результатом оценки является итоговая величина стоимости объекта оценки. Результат оценки может использоваться для отчуждения муниципального имущества.

Обращаю внимание, что это письмо не является отчетом об оценке, а только предваряет отчет, приведенный далее. Полная характеристики объекта недвижимости, необходимая информация и расчёты представлены в отчёте, отдельные части которого не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным его текстом, с учётом всех принятых допущений и ограничений.

ООО «Аналит» не проводило аудиторскую и иную финансовую проверку предоставленной Вами информации, используемой в настоящем отчёте, поэтому не принимает на себя ответственность за надёжность этой информации.

Проведенные далее расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (выкупная) стоимость помещения магазина и ремонта бытовой техники площадью 109,4 кв. м., по адресу: г. Киров, ул. Московская, д. 156, принадлежащего муниципальному образованию «Город Киров» по состоянию на 09 августа 2010г. составляет величину:

Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	3 662 000 рублей, вкл. НДС
--	----------------------------

Настоящий отчет составлен в соответствии с Федеральным законом «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ; федеральными стандартами оценки, сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010).

Если у Вас возникнут какие-либо вопросы, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к оценщикам.

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «Аналит»

_____ М.А.Королева

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3. СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ	8
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ.....	8
1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ.....	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
1.9. ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	10
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.....	10
1.11. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ.....	14
2.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ	14
2.2 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
2.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ.....	21
2.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	21
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	23
3.1. ДАННЫЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	23
3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	23
3.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.4. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	24
3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ	26
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ.....	28
4.1. МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА	28
4.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	32
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ	34
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	47
4.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	55
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	57
5.1 РАСЧЕТНЫЕ МЕТОДЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	57
5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД.....	58
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	71
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	81
6.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ	81
6.2 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	83
7. СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	84
8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ	86
ПРИЛОЖЕНИЯ	88

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ**1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ****1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объект оценки**

Таблица №1 Информация по объекту оценки

Место нахождения объекта оценки	610048, Кировская область, г. Киров, Ленинский район, ул. Московская, д. 156		
Объект оценки	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.		
Имущественные права на объект оценки	Улучшения	Субъект права	Муниципальное образование «Город Киров»
		Вид права	Собственность (выписка из реестра объектов муниципальной собственности города Кирова от 05.08.2010 года № 6-1538)
Существующие ограничения и обременения	Обременения и ограничения прав на объект оценки отсутствуют. Объект недвижимости не отчужден, в споре и под арестом не состоит		
Балансодержатель объекта оценки	МО «Город Киров»		
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 09.08.2010 года	Первоначальная, руб.	630027,02	
	Остаточная, руб.	561330,51	
Кадастровый номер	43:40:У0130:026:3466/9:1003/А		
Площадь объекта оценки	109,4 кв. м.		
Текущее использование объекта	На дату осмотра объект оценки используется как магазин		
Состояние объекта оценки	Техническое состояние объекта недвижимости удовлетворительное.		
Краткая характеристика местоположения и транспортной доступности объекта оценки	Территория, на котором расположен объект по ул. Московской, д. 156, находится в юго-западном районе города, район характеризуется высокой степенью застройки жилыми домами, подъезд на автомобильном транспорте по дороге с твердым покрытием.		

1.1.2. Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке

Таблица №2 Рыночная стоимость объекта (вкл. НДС)

№пп	Наименование объекта оценки	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.
1	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	4 017 956	3 271 520

1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 09 августа 2010г. составляет:

Таблица №3 Итоговая величина рыночной стоимости

Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	3 662 000 рублей, вкл. НДС
--	----------------------------

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №4 Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор № 18 на оценку от 05 августа 2010 года между Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова в лице Начальника Управления А.В.Молчанова и ООО «Аналит»
Объект оценки	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.
Адрес объекта оценки	610048, Кировская область, г. Киров, Ленинский район, ул. Московская, д. 156
Правообладатель	МО «Город Киров»
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки	Задачей настоящей работы является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и

	рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (Назначение оценки)	Результаты работ по проведению оценки описанного объекта планируется использовать для отчуждения муниципального имущества.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Балансовая стоимость	630027,02
Остаточная стоимость	561330,51
Наилучшее и наиболее эффективное использование	По назначению
Текущее использование объекта:	По назначению
Наиболее вероятные покупатели:	Коммерческие структуры.
Применяемые стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> Федеральные стандарты оценки ФСО №№1-3 Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010)
Форма отчета	Письменная
Дата осмотра объекта оценщиком:	09 августа 2010 года
Дата определения стоимости:	09 августа 2010 года
Дата составления отчета, порядковый номер	24 августа 2010 года № 207/10
Дата оценки (дата проведения оценки)	09 августа 2010 года
Срок проведения оценки	09-24 августа 2010 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть указана	Результаты оценки должны быть указаны в рублях, в виде дискретной величины с учетом округления по правилам математики.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	нет

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №5 Сведения о заказчике и оценщике

Сведения о заказчике	
Полное наименование	Управление (комитет) по делам муниципальной собственности) г. Кирова. 610000, г. Киров, ул. Воровского, д. 39 ИНН 4348010693, КПП 434501001, р/с 40204810900000000002 ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области., г. Киров, БИК 043304001. Тел. бухг. 37-00-72, 37-30-96
Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
ОГРН	1034316546978
Дата присвоения ОГРН	25 марта 2003 года
Сведения об оценщике	
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	ООО «Аналит» (Общество с ограниченной ответственностью «Аналит») 610000, г. Киров, ул. Дрелевского, 18 ОГРН 1034316538101 от 27 марта 2007 года ИНН 4345041069 от 22 апреля 2002 года. Страховой полис № 08160В4008180 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2008 г., полис № 09160В4001562 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2009 г., полис № 10160В4001813 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.07.2010г.
Оценщик	Королева М.А. свидетельство о членстве в СРО ООО «Российское общество оценщиков» №000867 от 12 сентября 2007 года, диплом № 557369 МИПК Санкт-Петербургского государственного университета от 20 мая 2001 года, стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года, полис страхования гражданской ответственности № 08160В4008181 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2008 г. Срок действия страхового полиса по 22.07.2009 года полис страхования гражданской ответственности № 09160В4001561 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2009 г., полис № 10160В4001812 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.07.2010г. тел (8332) 46 36 45, 781-786, e-mail markor05@mail.ru
Оценщик	Панагушина И.А. свидетельство о членстве в СРО ООО «Российское общество оценщиков» №003836 от 27 февраля 2008 года, диплом № 557371 МИПК Санкт-Петербургского государственного университета от 20 мая 2001 года, стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года, полис страхования гражданской ответственности № 08160В4007071 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.02.2008 г. Срок действия страхового полиса по 19.02.2009 года полис страхования гражданской ответственности № 10160В4000419 выдан СК «Военно – страховая

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 6 -

	компания» 17.02.2010 г. Срок действия страхового полиса по 18.02.2011 года тел (8332) 781-981
Местонахождение оценщика	г. Киров, ул. Дрелевского, д.18

Пояснения к общей части

1. Дата составления отчета - дата, соответствующая календарной дате, на которую было сделано последнее изменение в оформленном отчете об оценке
2. Дата проведения оценки - календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки

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

1.4.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

- Вся информация, полученная от Заказчика и его представителей в письменном или устном виде и не вступающая в противоречие с профессиональным опытом Оценщика, рассматривалась как достоверная.
- Оценщик исходил из того, что на объект оценки имеются все подлежащие оценке права в соответствии с действующим законодательством. Однако анализ правоустанавливающих документов и имущественных прав на объект оценки выходит за пределы профессиональной компетенции Оценщика и он не несет ответственности за связанные с этим вопросы. Право оцениваемой собственности считается достоверным и достаточным для рыночного оборота оцениваемого объекта. Оцениваемая собственность считается свободной от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете
- Оценщик не занимался измерениями физических параметров оцениваемого объекта (все размеры и объемы, содержащиеся в документах, представленных Заказчиком, рассматривались как истинные) и не несет ответственности за вопросы соответствующего характера.
- Все иллюстративные материалы использованы в настоящем отчете исключительно в целях облегчения читателю визуального восприятия.
- Оценщик не проводил технических экспертиз и исходил из отсутствия каких-либо скрытых фактов, влияющих на величину стоимости оцениваемого объекта, которые не могли быть обнаружены при визуальном осмотре. На Оценщике не лежит ответственность по обнаружению подобных фактов.
- Оценщик исходил из предположения, что физическое состояние объекта на дату оценки соответствовало его состоянию в моменты осмотра.
- Данные, использованные Оценщиком при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщик не может гарантировать их абсолютную точность и во всех возможных случаях указывает источник информации.
- Ни Заказчик, ни Оценщик не могут использовать отчет иначе, чем это предусмотрено договором на оценку. Разглашение содержания настоящего отчета, как в целом, так и по фрагментам возможно только после предварительного письменного согласования. Особенно это касается итоговой величины стоимости и авторства отчета.
- Отчет достоверен лишь в полном объеме и для указанных в нем целей. Использование отчета для других целей может привести к неверным выводам.
- Заказчик принимает на себя обязательство заранее освободить Оценщика от всякого рода расходов и материальной ответственности, происходящих из иска третьих лиц к Оценщику, вследствие легального использования результатов настоящего отчета, кроме случаев, когда в установленном судебном порядке определено, что возникшие убытки явились следствием мошенничества, халатности или умышленно неправомерных действий со стороны Оценщика или его сотрудников в процессе выполнения работ по определению стоимости объекта оценки.
- От Оценщика не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом в связи с проведением данной оценки, иначе как по официальному вызову суда
- Приведенные в отчете величины стоимости действительны лишь на дату оценки. Оценщик не несет ответственности за последующие изменения рыночных условий и, соответственно, величины цены выкупа за объект
- Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщика относительно величины стоимости Объекта и не является гарантией того, что рассматриваемый Объект будет выкуплен по указанной стоимости
- Оценка является вероятностной (неопределенной) величиной, она не может рассматриваться как точное значение рыночной стоимости. Вывод о том, что итоговая оценка содержит неопределенность, в явном виде указано в Руководстве 5 «Неопределенность оценки» в стандартах оценки, которые издает RICS

1.4.2 Допущения и ограничительные условия, использованные оценщиком при проведении оценки (в том числе специальные)

При проведении оценки учтены условия, указанные в разделе «Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка». Результат оценки действителен только для использования в целях, указанных в договоре на оценку и при выполнении условий данного договора. В случае отступления от указанных условий, стоимостные параметры объекта оценки, указанные в данном отчете, считаются недействительными.

1.4.3 Об учете НДС

Заказчик оценки – юридическое лицо, с применением налога на добавленную стоимость. Рынок воспринимает расчеты с указанием конечных цен, в которые включены все налоги. Следовательно, в данном случае, для решения задач, поставленных заказчиком, цены приводятся с НДС.

1.4.4 Рекомендуемые цены сделок

В общем случае, рекомендуемой для совершения сделки величиной является рыночная стоимость. Данный термин предполагает законное использование, что, в свою очередь, накладывает на типичного продавца ответственность по гарантиям работоспособности объекта. В данном случае продавец не заинтересован в гарантийном обслуживании и обслуживание производится в соответствии с требованиями ГК РФ. Соответственно, в расчетах стоимостных параметров необходимо учесть отсутствие гарантийных обязательств по работоспособности и производить реализацию на условии «как есть».

Исходя из перечисленного:

- с учетом требований закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», приведена рыночная стоимость права собственности на объект оценки
- с учетом требований Налогового Кодекса Российской Федерации приводится наиболее вероятная цена реализации без принятия на продавца гарантийных обязательств.

1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

- Все данные, представленные в Отчете, изложены верно и соответствуют действительности.
- Приведенные в Отчете анализ, мнения и заключения ограничиваются только оговоренными предпосылками и ограничительными условиями, являющимися частью Отчета, и являются непредвзятым профессиональным анализом, мнением и заключением.
- Оценщик не имеет ни настоящей, ни будущей заинтересованности в оцениваемой собственности, а так же не имеет личных предубеждений относительно всех участвующих сторон.
- Величина вознаграждения Оценщика никак не связана действиями или событиями, произошедшими в результате анализа, мнений и заключений, содержащихся в отчете, или полученных при его использовании.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- У оценщиков, подписавших данный отчет, не было личной заинтересованности или какой бы то ни было предвзятости в подходе к оценке имущества рассматриваемого в настоящем отчете, или в отношении сторон, имеющих к нему причастность. Оценщики выступали в качестве беспристрастных консультантов. С учетом опыта оценщиков, удостоверяем, что изложенные в отчете факты, на основе которых проводился анализ, делались выводы и заключения, достоверны и не содержат ошибок.
- В процессе анализа данных ни одно лицо не оказывало Оценщику сколько-нибудь существенной помощи.
- Оценка произведена с учетом всех ограничительных условий и предпосылок, наложенных условиями исходной задачи. Такого рода ограничения оказали влияние на анализ, мнения и заключения, изложенные в отчете.
- Настоящая оценка была произведена в соответствии с:
 - Федеральным законом от 29 июля 1998 г. №135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации";
 - Федеральными стандартами оценки
 - сводом стандартов Российского Общества Оценщиков (ССО РОО);
 - системой нормативных документов РОО;
 - профессиональной практикой и указанной ниже справочной и профессиональной литературой.
- Расценки за это исследование никоим образом не связаны с величиной рыночной стоимости объекта, оцениваемого в настоящем отчете.
- Задание на оценку не основывалось на требовании получения определенного результата; все лица, участвовавшие в подготовке настоящего отчета и оказавшие профессиональное содействие в оценке, указаны ниже.
- Квалификация непосредственного исполнителя подтверждена соответствующими документами, приложенными к настоящему отчету (Приложение).

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

Оценщик в своей работе следовал этическим принципам и профессиональным требованиям Кодекса поведения МСО.

1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке

Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки

Осмотр Объекта оценки, установление количественных и качественных характеристик, изучение фактического состояния, сбор прочей информации об Объекте оценки

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 9 -

Составление таблицы по анализу представленной Заказчиком информации, необходимой для проведения оценки о характеристиках имущества, права на которое оцениваются

Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки

Осуществление расчетов

Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки

Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В данной оценке применены следующие стандарты оценки:

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

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

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (МСО) 2007

Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010, гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Свод стандартов оценки (ССО 2010) Российского общества оценщиков (РОО)

предназначен для оценки стоимости имущества в Российской Федерации и в других странах СНГ — в полном соответствии с принятыми документами:

Таблица №6 Стандарты ССО РОО 2010

Обозначение стандарта	Наименование стандарта
ССО РОО 1-01-2010	Понятия, лежащие в основе общепринятых принципов оценки (ОППО)
ССО РОО 1-02-2010	Правила деловой и профессиональной этики общероссийской общественной организации «Российское общество оценщиков»
ССО РОО 1-03-2010	Типы имущества
ССО РОО 2-01-2010	МСО 1. Рыночная стоимость как база оценки
ССО РОО 2-02-2010	МСО 3. Составление отчета об оценке
ССО РОО 2-05-2010	МР 1. Оценка стоимости недвижимого имущества
ССО РОО 2-06-2010	МР 2 Оценка стоимости интересов [прав] аренды
ССО РОО 2-07-2010	МР 3. Оценка стоимости установок, машин и оборудования
ССО РОО 2-08-2010	МР 4. Оценка стоимости нематериальных активов
ССО РОО 2-09-2010	МР 5. Оценка стоимости движимого имущества
ССО РОО 2-10-2010	МР 6 Оценка стоимости бизнеса
ССО РОО 2-15-2010	МР 11. Экспертиза [рецензирование] оценок стоимости
ССО РОО 2-17-2010	МР 13 Массовая оценка для налогообложения имущества

1.9 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с назначением оценки, рыночная стоимость Объекта оценки определялась на основе Федерального закона № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в РФ» от 29.07.98 г. и Свода стандартов оценки Российского общества оценщиков ССО РОО 2010, гармонизированных с Международными стандартами оценки (2007) и обязательных к применению членами саморегулируемой организации оценщиков.

Применение ССО РОО 2010, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности обусловлено тем, что Объект оценки находится на территории Российской Федерации, а также тем, что Оценщик осуществляет свою деятельность на территории РФ. Указанные стандарты использовались при определении подходов к оценке, порядка проведения работ, при составлении Отчета об оценке.

Применение Свода Стандартов Российского Общества Оценщиков (РОО) обусловлено тем, что Стандарты оценки РОО наиболее полно описывают термины, определения, понятия и методы оценки, применяемые при проведении работ по оценке различных видов имущества.

Недвижимое имущество представляет собой имущественное (вещное) право (интерес) в недвижимости. Это право обычно оформляется в виде официального документа, такого, как документ о передаче правового титула или договор аренды. Поэтому имущество — юридическое понятие, отличное от понятия недвижимости, которое относится к физическому активу. Недвижимое имущество распространяется на все права, интересы и выгоды, связанные с собственностью на недвижимость. Недвижимость же охватывает сам земельный участок, все вещи, естественным образом существующие на земельном участке, и все вещи, присоединенные к земельному участку, такие как строения и улучшения на нем.

Сочетание всех прав, связанных с собственностью на недвижимость, иногда называют пакетом прав. В него могут входить право пользования, владения, входа, продажи, сдачи в аренду, завещания, дарения или выбора использования или неиспользования всех вышеперечисленных прав. Во многих ситуациях отдельные права могут быть отделены от пакета и переданы, сданы в аренду или отчуждены государством.

1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО N 2)» определяет виды стоимости:

- Рыночная
- Ликвидационная
- Инвестиционная
- Кадастровая

Виды стоимости определены в ст. 3 ФЗ «Об оценочной деятельности» и п. 5 Стандартов оценки.

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

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

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.

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.

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.

Отсутствие чрезвычайных обстоятельств означает, что у каждой из сторон сделки имеются мотивы для совершения сделки, при этом в отношении сторон нет принуждения совершить сделку.

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог (п. 8 Стандартов оценки). Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2007, Стандарт 1, п. 3.1.) Далее следуют пояснения, откуда ясно, что рыночная стоимость — это одновременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую — имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

В ССО РОО 2-01-2010 Стандарт 1. Рыночная стоимость дано следующее определение

Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, за которую состоялся бы обмен имущества на дату оценки между заинтересованным покупателем и заинтересованным продавцом в результате коммерческой сделки после проведения надлежащего маркетинга, при которой каждая из сторон действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо и без принуждения.

Каждый элемент данного определения раскрывается таким образом

«Расчетная денежная сумма...» относится к цене, выраженной в деньгах (как правило, в местной валюте), которая может быть уплачена за имущество при коммерческой рыночной сделке. Мерой рыночной стоимости является наиболее вероятная цена, которая, по разумным соображениям, может быть получена на дату оценки на рынке при соблюдении условий, содержащихся в определении рыночной стоимости. Эта цена — наилучшая из достижимых, по разумным соображениям, для продавца и наиболее выгодная из достижимых, по разумным соображениям, для покупателя. При определении этой цены, в частности, не учитываются цены, завышенные или заниженные в силу особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма финансирования, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации или уступки, предоставляемые какой-либо из сторон, вовлеченных в данную сделку, или любой элемент специальной стоимости (определяется в п. 3.8 МСО 2).

«...За которую состоялся бы обмен имущества...» указывает на то обстоятельство, что стоимость актива является предполагаемой величиной, а не предопределенной заранее или фактической ценой продажи. Это цена, по которой рынок ожидает совершения сделки на дату оценки при соблюдении всех прочих условий, входящих в определение рыночной стоимости.

«...На дату оценки...» выражает требование, чтобы предполагаемая величина рыночной стоимости относилась к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, для другого времени предполагаемая стоимость может оказаться ошибочной или не соответствующей действительности. Результат оценки отражает текущее состояние и условия рынка на фактическую дату оценки, а не на прошлую или будущую

дату. Это определение также предполагает, что переход актива из рук в руки и заключение сделки происходят одновременно, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны.

«...Между заинтересованным покупателем...» — относится к тому, у кого есть мотивы купить, но ничто его к этому не принуждает. Такой покупатель не горит желанием купить и не настроен платить любую цену. Кроме того, он совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, существование которого нельзя ни продемонстрировать, ни предвидеть. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую требует рынок. Нынешний собственник имущества также входит в число тех, кто составляет этот «рынок». Оценщик не должен делать нереалистичных допущений относительно условий рынка или предполагать, что уровень рыночной стоимости может быть выше достижимого по разумным соображениям.

«...И заинтересованным продавцом...» — подразумевается продавец, который не горит желанием продать, не понуждается к продаже и не готов продать по любой цене или настаивать на цене, которая не считается разумной на рынке в данный момент. Мотивом заинтересованного продавца является продажа имущества на рыночных условиях по максимально возможной цене на (открытом) рынке после проведения надлежащего маркетинга, какой бы ни была эта цена. Фактическое положение реального собственника имущества во внимание не принимается, так как «заинтересованный продавец» — это гипотетический собственник.

«...В результате коммерческой сделки...» означает, что между сторонами нет никаких особых или специальных взаимоотношений (например, отношения между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и квартиросъемщиком), которые могут сделать уровень цены нехарактерным для рынка или завышенным из-за наличия элемента специальной стоимости (определение которой дано в п. 3.8 МСО 2). Предполагается, что сделка по рыночной стоимости должна совершаться между сторонами, не связанными между собой какими-либо отношениями, и каждая из сторон действует независимо.

«...После проведения надлежащего маркетинга...» означает, что имущество должно быть выставлено на рынок наиболее подходящим образом, чтобы обеспечить его реализацию по наилучшей из достижимых, по разумным соображениям, цене в соответствии с определением рыночной стоимости. Продолжительность выставления может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае она должна быть достаточной для того, чтобы актив привлек к себе внимание достаточного числа потенциальных покупателей. Период выставления предшествует дате оценки.

«...При которой каждая сторона действовала бы, будучи хорошо осведомленной, расчетливо...» означает предположение, что как заинтересованный покупатель, так и заинтересованный продавец в достаточной степени информированы о характере и свойствах продаваемого имущества, его фактическом и потенциальном использовании, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее предполагается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах, расчетливо, стремясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Имеется в виду расчетливость в отношении состояния рынка на дату оценки, а не в отношении ретроспективных суждений, выражаемых на более позднюю дату. Необязательно считается проявлением нерасчетливости, когда продавец продает имущество в условиях рынка с падающими ценами по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях купли-продажи в условиях меняющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действуют в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на данный момент.

«...И без принуждения...» означает, что у каждой из сторон имеются мотивы для совершения сделки, но не одну из сторон не заставляют совершить сделку.

Условия, которые должны выполняться при определении рыночной стоимости, содержащиеся в ССО РОО 2-01-2010. «Стандарт 1. Рыночная стоимость как база оценки» не противоречат условиям, которые содержатся в ФСО №2.

Таким образом, рыночная стоимость представляет собой стоимость в обмене или денежную сумму, которую принесло бы имущество, выставленное на продажу на открытом рынке на дату оценки при условиях, которые отвечают требованиям, содержащимся в определениях рыночной стоимости, приведенных выше.

Чтобы оценить рыночную стоимость необходимо установить наиболее эффективное использование имущества. При этом под наиболее эффективным использованием имущества понимается 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 максимальной.

1.11. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

Исчерпывающий перечень видов объектов оценки определяется ст. 5 Закона. К объектам оценки относятся:

- Отдельные материальные объекты (вещи);
- Совокупность вещей, составляющих имущество лица, в том числе имущество определенного вида (движимое или недвижимое, в том числе предприятия);
- Право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества;
- Права требования, обязательства (долги);
- Работы, услуги, информация;

- Иные объекты гражданских прав, в отношении которых законодательством Российской Федерации установлена возможность их участия в гражданском обороте.

Под определение, данное МСО, более всего попадают «вещные права на имущество» и «иные объекты гражданских прав», к которым относятся, в том числе, имущество и имущественные права (ст. 128 ГК РФ). Субъективные права участников правоотношений, связанные с владением, пользованием и распоряжением имуществом, а также с теми материальными (имущественными) требованиями, которые возникают между участниками экономического оборота по поводу распределения этого имущества и обмена (товарами, услугами, выполняемыми работами, деньгами, ценными бумагами и др.). И.п. являются правомочия собственника, право оперативного управления (вещные И.п.) и обязательственные права (в их числе и права на возмещение ущерба, причиненного здоровью гражданина вследствие утраты заработка, а также вреда, причиненного имуществу физического или юридического лица), права авторов, изобретателей, рационализаторов на вознаграждение (гонорар) за созданные ими произведения (результаты их творческого труда), наследственные права.

Собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом (ст. 209 ГК РФ).

Т.е. объектом оценки является право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом. Соответственно, видом определяемой стоимости является рыночная стоимость.

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

2.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

Оценка имущества - деятельность, направленная на установление в отношении объектов оценки рыночной или иной стоимости. (Федеральный закон от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в РФ").

Рыночная стоимость объекта оценки - наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. (ФЗ от 29.08.98г. № 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации").

Стоимость объекта оценки при существующем использовании - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из существующих условий и цели его использования.

Инвестиционная стоимость объекта оценки - стоимость объекта оценки, определяемая исходя из его доходности для конкретного лица при заданных инвестиционных целях.

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 восстановительная стоимость определяется затратами, исчисленными в ценах на дату оценки, на изготовление оцениваемого оборудования из аналогичных материалов и конструктивных решений, с тем же качеством работ и эксплуатационных характеристик.

Полная первоначальная стоимость (полная балансовая стоимость) соответствует стоимости актива на момент ввода в действие (постановка на баланс).

Остаточная первоначальная стоимость (остаточная балансовая стоимость) определяется путем уменьшения полной первоначальной стоимости на величину накопленной амортизации объекта.

Износ – потеря стоимости собственности под воздействием различных факторов. Износ определяется как разница между издержками по воспроизводству новых улучшений на дату оценки и их текущей рыночной стоимостью.

Цена. Термин, обозначающий денежную сумму, требуемую, предлагаемую или уплаченную за некий товар или услугу. Она является историческим фактом, то есть относится к определенному моменту времени и месту, независимо от того, была ли она объявлена открыто или осталась в тайне. В зависимости от финансовых возможностей, мотивов или особых интересов конкретных покупателя и продавца цена, уплаченная за товары или услуги, может не соответствовать стоимости, приписываемой этим товарам или услугам другими людьми. Тем не менее, цена в принципе является индикатором относительной стоимости, приписываемой товарам или услугам конкретным покупателем и/или конкретным продавцом при конкретных обстоятельствах. (МСО. Общие понятия и принципы оценки. М. 1994).

Затратный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки. (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

Рыночный (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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей признания объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

Доходный подход – совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

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. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

Вещи, не относящиеся к недвижимости, включая деньги и ценные бумаги, признаются движимым имуществом. (Ст. 130 Гражданского кодекса РФ от 21.10.94. Часть 1).

Итоговая величина стоимости объекта оценки — величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки, при использовании

различных подходов к оценке и методов оценки.

Оцениваемые права. Целью оценки является определение рыночной стоимости права собственности на имущество. Право собственности в соответствии с Гражданским кодексом, часть 1 (ст. 209), включает право владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником, право владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и отчуждать его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Дата оценки. Календарная дата, по состоянию на которую определяется стоимость объекта оценки.

Дата отчета. Дата написания отчета об оценке, может совпадать или не совпадать с датой оценки.

Арендная плата – это плата за пользование объектом аренды. Порядок, условия и сроки внесения арендной платы определяются договором аренды (ст. 614 ГК РФ). В контексте «определения арендной платы» под арендной платой подразумевается арендный платеж за первый платежный период.

Арендный платеж – сумма арендной платы, уплачиваемая по договору аренды за один платежный период.

Платежный период – интервал времени между установленными условиями договора аренды датами арендных платежей.

Арендная ставка (ставка арендной платы) – арендный платеж, отнесенный к количеству единиц измерения объекта аренды (например, за квадратный метр).

Срок аренды – период времени, на который заключается договор аренды.

Срок действия арендной ставки – период, определяемый условиями договора аренды, в течение которого будет использоваться определенная оценщиком (и установленная договором аренды) арендная ставка (либо способ ее расчета). Может быть меньше срока аренды.

Объект оценки – право пользования (либо совокупность прав пользования и владения) объектом аренды в течение одного платежного периода на условиях, определенных договором аренды или заданием на оценку.

Объект аренды – объект недвижимости (помещение), арендная плата за который определяется в соответствии с настоящим ТЗ.

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

Объекты сравнения – проданные или предложенные к продаже на том же рынке объекты недвижимости, обладающие таким же оптимальным использованием, как и оцениваемый объект и максимально близкие к нему по другим характеристикам.

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

Элементами сравнения (ценообразующими факторами) называют такие характеристики объектов недвижимости и сделок, которые вызывают изменения цен или арендных ставок на недвижимость.

Корректировка представляет собой операцию (часто – математическую), учитывающую разницу в стоимости между оцениваемым и сравнимым объектами, вызванную влиянием конкретного элемента сравнения. Все корректировки выполняются по принципу «от объекта сравнения к объекту оценки».

2.2 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

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

При оценке объектов недвижимости используются основные подходы к оценке: затратный, сравнительный и доходный подходы.

Таблица №7 Методы подходов к оценке

Методы затратного подхода	Методы сравнительного подхода	Методы доходного подхода
Метод компенсации затрат Метод капитализации затрат	Метод сравнения продаж Метод моделирования рыночного ценообразования	Метод прямой капитализации Метод дисконтирования денежных потоков

Затратный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении затрат, необходимых для воспроизводства либо замещения объекта оценки с зачетом износа и устареваний. Затратами на воспроизводство объекта оценки являются затраты, необходимые для создания точной копии объекта оценки с использованием применявшихся при создании объекта оценки материалов и технологий. Затратами на замещение объекта оценки являются затраты, необходимые для создания аналогичного объекта с использованием материалов и технологий, применяющихся на дату оценки.

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

Метод компенсации затрат предусматривает суммирование рыночной стоимости права использования земельного участка как свободного с рыночной стоимостью улучшений, равной сумме издержек на создание последних и прибыли предпринимателя за вычетом потерь вследствие физического износа, функционального и внешнего устареваний.

Метод капитализации затрат предусматривает определение рыночной стоимости объекта как будущей стоимости затрат (издержек) рассредоточенных по периодам, предшествовавшим дате оценки (продолжительность периода принимается равной одному кварталу или одному месяцу).

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности

1. Для земельного участка с имеющимися на нем растительностью и обособленными водоемами естественного происхождения, предназначенного под функцию, соответствующую принципу наилучшего и наиболее эффективного использования объекта либо рассчитываются издержки на приобретение права собственности или права заключения договора аренды на дату начала платежей по проекту создания объекта (в случае метода капитализации затрат) либо определяется рыночная стоимость права собственности или права заключения договора аренды на дату оценки (в случае применения метода компенсации затрат)

2. Далее рассчитывается стоимость воспроизводства или стоимость замещения улучшений. Стоимость воспроизводства или замещения рассчитывается различными методами:

3. Далее моделируется график расчета инвестора с подрядчиками, соответствующий нормативам и реальной практике организации подрядных работ при создании оцениваемых улучшений (при использовании метода капитализации затрат). На основе рыночной информации

- обосновывается величина нормы отдачи на капитал, вложенный в новое строительство (при использовании метода капитализации затрат), или

- оценивается относительная величина (норма) ожидаемой прибыли предпринимателя (при реализации метода компенсации затрат)

4. Оцениваются в денежном выражении изменения (за время жизни объекта) потребительских (эксплуатационных) качеств объекта и окружающей среды, называемые в оценочной практике износом или устареванием и влекущие за собой изменения стоимости объекта.

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

$$PC = CЗ + C_{в/з} \times P_{дев} \times (1 - I_{\Sigma})$$

$$I_{\Sigma} = 1 - (1 - I_{физ}) \times (1 - I_{фун}) \times (1 - I_{э})$$

где:

PC – рыночная стоимость;

CЗ – рыночная стоимость прав на земельный участок с учетом прибыли застройщика;

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

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональное устаревание;

I_э – экономическое (внешнее) устаревание.

Оценка земельных участков. При определении рыночной стоимости недвижимости, участок земли рассматривается как свободный в предположении его наилучшего и наиболее эффективного использования.

Оценка рыночной стоимости земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Оценка права аренды земельных участков проводится в соответствии с «Методическими рекомендациями по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков», утвержденных распоряжением Минимущества России от 10.04.2002 № 1102-р.

Как правило, при оценке рыночной стоимости земельных участков используются следующие методы:

- метод сравнения продаж;
- метод выделения;
- метод распределения;
- метод капитализации земельной ренты;
- метод остатка;
- метод предполагаемого использования.

На сравнительном подходе основаны метод сравнения продаж, метод выделения, метод распределения. На доходном подходе основаны метод капитализации земельной ренты, метод остатка, метод предполагаемого использования. Элементы затратного подхода в части расчета стоимости воспроизводства или замещения улучшений земельного участка используются в методе остатка и методе выделения.

Оценка улучшений. Стоимость нового строительства улучшений в зависимости от типа объекта оценки и условий может выступать в виде стоимости воспроизводства или стоимости замещения.

Стоимость воспроизводства - стоимость строительства в текущих на дату оценки точной копии оцениваемого объекта из таких материалов, возведенного с соблюдением таких же стандартов, по такому же проекту, с использованием той же квалификации рабочей силы, имеющего все недостатки, как и оцениваемое здание.

Стоимость замещения - оцениваемая стоимость строительства в текущих ценах на дату оценки здания с полезностью, равной полезности оцениваемого объекта с употреблением современных материалов, современных стандартов, проекта и т.д.

Затраты, соответствующие восстановительной или заменяющей стоимости для целей оценки недвижимости, вычисляются как сумма прямых издержек, косвенных издержек и прибыли предпринимателя.

К прямым издержкам относятся следующие расходы, непосредственно связанные со строительством:

- стоимость материалов, изделий и оборудования;
- заработная плата строительных рабочих;
- стоимость строительных машин и механизмов;
- стоимость временных зданий и сооружений, мероприятия по технике безопасности, транспортно-складские расходы и другие затраты, нормативно принятые на местном рынке;
- прибыль и накладные расходы подрядчика.

К косвенным издержкам относят расходы, сопутствующие возведению здания, но не включаемые в стоимость строительно-монтажных работ:

- стоимость проектирования, технадзора, геодезического контроля;
- оплата консультаций, юридических, бухгалтерских и аудиторских услуг;
- стоимость финансирования строительства;
- расходы на рекламу, маркетинг и продажу объекта;
- административные и другие расходы застройщика.

Прибыль предпринимателя является сложившейся рыночной нормой, стимулирующей предпринимателя на инвестирование строительного проекта. Величина прибыли определяется методом экспертных оценок на основе рыночной информации.

Для определения стоимости нового строительства, т. е. для расчетов восстановительной стоимости (стоимости замещения) объекта недвижимости используются следующие методы:

- метод количественного анализа
- Поэлементный метод расчета
- Метод сравнительной единицы
- Индексный метод

Метод количественного анализа заключается в составлении смет затрат на все виды работ, необходимых для строительства отдельных конструктивных элементов объекта и объекта в целом: затраты труда, материалов, средств механизации работ. К этим затратам необходимо добавить накладные затраты и прибыль застройщика, а также затраты по проектированию, строительству, приобретению и монтажу оборудования, необходимые для воспроизводства оцениваемых улучшений.

Количественный анализ наиболее точный, но и наиболее трудоемкий. Для его применения требуются высокая квалификация оценщика и большой опыт в составлении строительных смет.

Поэлементный метод расчета представляет собой модификацию количественного метода, но он гораздо менее трудоемок, так как основан на использовании не единичных, а укрупненных сметных норм и расценок. В качестве единиц измерения стоимости принимают наиболее характерные показатели конструктивных элементов (1 куб. м кирпичной кладки, 1 кв. м кровельных покрытий и т.п.).

Метод сравнительной единицы основан на сравнении стоимости единицы потребительских свойств оцениваемого объекта со стоимостью аналогичной единицы измерения подобного типового сооружения. Сущность метода состоит в том, что для оцениваемого объекта подбирают объект-аналог, сходный с оцениваемым по конструкционным характеристикам, используемым материалам и технологии изготовления. Затем стоимость единицы измерения объекта-аналога (1 куб. м, 1 кв. м и пр.) умножается на число единиц оцениваемого объекта. Это наиболее простой способ оценки объекта недвижимости и широко применяется оценщиками, особенно при проведении переоценки основных фондов предприятий.

Индексный способ заключается в определении восстановительной стоимости оцениваемого объекта путем умножения балансовой стоимости на соответствующий индекс переоценки. Индексы для переоценки основных фондов утверждаются Госкомстатом РФ и периодически публикуются в печати.

Накопленный износ - уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости зданий и сооружений, которое

может иметь место в результате физического износа, функционального и внешнего устаревания. Для определения величины накопленного износа должны применяться следующие методы:

- *метод сравнения продаж*, где величина накопленного износа определяется как разница между восстановительной или заменяющей стоимостью нового строительства, и стоимостью улучшений на дату оценки.
- *метод экономической жизни*, где накопленный износ определяется как доля восстановительной или заменяющей стоимости, определяемая отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- *модифицированный метод экономической жизни*, где накопленный износ как долю восстановительной или заменяющей стоимости с учетом исправимого физического износа, определяемую отношением эффективного возраста к общей экономической жизни.
- *метод разбиения*, где определяются физический износ, функциональное и внешнее устаревание. Все вместе составляют совокупный износ. Физический износ и функциональное устаревание подразделяются на устранимый износ (отложенный ремонт), устранимое устаревание и неустрашимый износ, неустрашимое устаревание.

Подход с точки зрения затрат наравне с другими подходами является обязательным для оценки любого объекта недвижимости и отказаться от него можно только при наличии объективных причин, не позволяющих его использовать.

Каждый из методов определения стоимости нового строительства имеет свои варианты, которые зависят от имеющейся исходной информации по оцениваемому объекту, самого объекта и цели оценки. В данной оценке определяется восстановительная стоимость объектов, а ввиду того, что практически отсутствует проектно-сметная документация на объекты, то для ее определения использован метод укрупненных показателей на базе справочников УПВС и индексов пересчета в текущие цены. Данный метод определения восстановительной стоимости применен исходя из того, что в основном оцениваемые объекты представляют собой типовые здания и сооружения, построенные в 70-е, 80-е годы. Основные укрупненные показатели восстановительной стоимости соответствуют текущим нормам строительства.

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. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

Подход с точки зрения сопоставимых продаж наиболее действенен для объектов недвижимости, по которым имеется достаточное количество информации о недавних сделках купли – продажи. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними. В оценочной практике принято выделять девять основных элементов сравнения: права собственности, условия финансирования, условия продажи, рыночные условия, местоположение, физические характеристики. Часто требуется больше одной поправки для учета различий в физических характеристиках, например можно отнести доступ к объекту, экологические условия, наличие телефона и др.

В любом случае данный метод предпочтителен при оценке даже при имеющейся малой информации и имеет больший весовой коэффициент при согласовании результатов.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он в массовой оценке для целей государственного управления или сдачи в аренду государственного имущества. предусматривает построение линейных или мультипликативных зависимостей путем статистической обработки достаточно большого массива данных о состоявшихся сделках с объектами сравнения:

Метод сравнения продаж: может реализовываться методами количественного анализа и методами качественного анализа.

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалитетического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

- Методы корреляционно – регрессионного анализа
- Метод Монте-Карло
- Метод имитационного моделирования

- Методы статистические (метод экстраполяции данных временных рядов, метод декомпозиции временных рядов, метод сглаживания временных рядов)
- Методы матричной алгебры (метод анализа иерархий, метод расчета корректирующих поправок с помощью решения системы линейных уравнений, метод расчета весовых коэффициентов на основе нормированных расстояний, метод расчета весовых коэффициентов на основе попарного сравнения объектов-аналогов),
- Математические методы (метод параллельных сечений, метод последовательных сечений)

Алгоритм метода сравнения продаж

1. На первом этапе осуществляется исследование рынка недвижимости с целью выявления набора факторов, характеристики которых могут (могли бы) оказать влияние на цену сделки с объектом недвижимости. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит при прочих равных условиях к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.
2. Далее для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.
3. Из базы рыночных данных выбираются сведения о сделках или предложениях сделок по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов-аналогов) для объекта оценки. По каждому из отобранных объектов сравнения проводится сбор дополнительной информации для выявления возможного влияния на цену сделки факторов, не указанных в базе данных.
4. Данные о сделках с объектами аналогами обрабатываются с целью определения цены, по которой объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. Собственно обработка данных осуществляется различными методами, отличающимися алгоритмом и инструментами сравнительного подхода. При этом определяются и вносятся в цены сделок поправки по всем элементам сравнения.
5. Завершается процедура оценки согласованием скорректированных цен сделок по всем объектам-аналогам и получением итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

$$V = f(X_1, X_2, \dots, X_n),$$

где V - оценка рыночной стоимости

($X_1 \dots X_n$) - характеристики объекта недвижимости (например - площадь здания, тип стен и т.д.)

Поправки разделяются на поправки в денежном выражении и процентные поправки. Процентные поправки вносятся последовательным умножением или кумулятивным умножением. Поправки могут быть по составу имущественных прав, условиям финансирования и продажи, времени, местоположению, техническим характеристикам. Поправки могут рассчитываться на основе статистических данных с помощью регрессионного анализа.

Подход с точки зрения сопоставимых продаж в целом представляет собой наиболее предпочтительный метод оценки рыночной стоимости недвижимости.

Доходный подход совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на определении ожидаемых доходов от использования объекта оценки. Этот доход пересчитывается в оценочную стоимость с применением ставки капитализации или дисконтирования денежного потока. Применяют метод капитализации доходов и метод дисконтирования денежных потоков.

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Метод прямой капитализации может быть реализован методами:

- Метод мультипликаторов валового дохода
- Метод коэффициентов капитализации
- Метод остатка

Метод дисконтирования денежных потоков реализуется следующими методами

- Метод непосредственного дисконтирования
- Модельный метод
- Метод ипотечно-инвестиционного анализа

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

- а) установить период прогнозирования. Под периодом прогнозирования понимается период в будущем, на который от даты оценки производится прогнозирование количественных характеристик факторов, влияющих на величину будущих доходов;
- б) исследовать способность объекта оценки приносить поток доходов в течение периода прогнозирования, а также сделать заключение о способности объекта приносить поток доходов в период после периода прогнозирования;
- в) определить ставку дисконтирования, отражающую доходность вложений в сопоставимые с объектом оценки по уровню риска объекты инвестирования, используемую для приведения будущих потоков доходов к дате оценки;
- г) осуществить процедуру приведения потока ожидаемых доходов в период прогнозирования, а также доходов после периода прогнозирования в стоимость на дату оценки.

Метод капитализации доходов (прямой капитализации) позволяет на основании данных о доходе и ставки капитализации на момент оценки или перспективу сделать вывод о стоимости объекта.

Общая формула капитализации дохода выглядит следующим образом:

$V = I / R$, где:

V – текущая стоимость;

I – доход;

R – общая ставка капитализации;

Последовательность оценки методом капитализации доходов:

1. Определяется ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД) и определяются возможные потери от простоя помещения и потери при сборе арендной платы – эффективный валовый доход (ЭВД);
2. Определяются операционные расходы до вычета налогов и процентов по кредиту, которые вычитаются из ЭВД;
3. Определяется ставка капитализации;
4. Рассчитывается текущая стоимость объекта.

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

Модели, основанные на существовании связи между ставкой дисконтирования и коэффициентом капитализации

- по методу Элвуда (модифицированный метод связанных инвестиций);
- Модель Гордона
- Модель с учетом метода Ринга (прямолинейного возврата капитала)
- Модель с учетом метода Инвуда (равномерно – аннуитетное возмещение капитала)
- Модель с учетом метода Хоскольда
- Модель с учетом повышения стоимости капитала

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

Разновидностью модели прямой капитализации является оценка стоимости на основе валового дохода и коэффициента валового дохода или мультипликатор валового дохода (GIM). Используется, когда нет достоверных данных об операционных расходах. В целом ставка капитализации должна соответствовать реальным условиям рынка. Подлежащие оценке объекты должны соответствовать аналогам, по которым определяются ставки или коэффициенты капитализации. Различия между ними необходимо корректировать путем внесения поправок. Поправки могут быть по уровню расходов, риску, остаточному сроку службы объектов, дате и условиям сделки. Опосредованно вероятные значения цен предложений аналогов объектов на рынке и арендных ставок уже учитывают все факторы риска. Поэтому проведение корректировки самого коэффициента валового дохода не требуется.

Метод дисконтирования денежных потоков применяется для приведения будущего потока доходов и затрат, распределенных во времени, к одному моменту для получения текущей стоимости денежного потока как стоимости доходного объекта.

Определение рыночной стоимости предприятия методом дисконтированного денежного потока осуществляется путем последовательного выполнения основных этапов. Как правило, на практике соблюдается следующая последовательность действий:

- Определение длительности прогнозного периода, а также выбор вида денежного потока, который будет

использоваться в качестве базы для оценки.

- Анализ и прогнозирование валовых доходов, расходов и инвестиций предприятия.
- Определение ставки дисконта.
- Расчет денежного потока для прогнозного и постпрогнозного периодов.
- Расчет текущей стоимости будущих денежных потоков в прогножном и постпрогножном периоде.
- Внесение заключительных поправок.

2.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

В ходе выполнения оценочного задания работа велась по следующим основным направлениям:

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

2.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

2.4.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Таблица №8 Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Макроэкономический и отраслевой анализ	- Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - сайт Администрации Кировской области http://gov-vyatka.ru - Кировский областной комитет государственной статистики http://kks.kirov.ru
2	Анализ рынка	Основные сайты по рынку недвижимости РФ: http://www.orsn.ru/index.php (объединённый российский сервер недвижимости), http://www.realty.ru (недвижимость в России), http://www.russianrealty.ru (Интернет-портал «Русская недвижимость»), http://www.m-2.ru (еженедельник «КВМ-недвижимость»); http://www.rway.ru (электронная версия издания Информационно-аналитического агентства недвижимости «RWAY»); http://www.apartment.ru (недвижимость для всех) - информационные сайты: «Из рук в руки» http://www.irr.ru/building-machines/equipment/trade-services ; «Народные страницы» http://www.stranicy.ru/ - сайты агентств недвижимости г. Кирова: ООО «Валькирия» www.valkiria.biz.ru . ООО «Сеть коммерческой недвижимости» www.invest.kirov.ru , ООО «Коммерческая недвижимость» http://cominvest.kirov.ru , - сайты по недвижимости Кировской области: www.Dom43.com ; Народный портал недвижимости www.nppn.ru - Тендеры в Кировской области http://www.zakazykirov.ru/index.php?tendershow=2008 - информационные вестники: газеты «Из рук в руки», «Народные страницы».-
Расчетная часть		
3	Оценка объекта недвижимости	- Данные сети Интернет www.valkiria.biz www.dom43.ru www.investor.kirov.ru

2.4.2 Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих количественные и качественные характеристики объекта оценки

Заказчиком оценки были представлены следующие данные

Выписка из реестра объектов муниципальной собственности города Кирова от 05.08.2010 года № 6-1538.

Технический паспорт на объект оценки

Задание на оценку

2.4.3. Иные сведения, которые необходимы для полного и недвусмысленного толкования результатов оценки

- Перечень оцениваемого имущества
- Фотографии оцениваемого имущества

2.4.4 Анализ достаточности и достоверности информации

Федеральный стандарт ФСО №3 определяет требования к описанию и анализу в отчете об оценке информации, используемой при проведении оценки.

Информация считается достоверной, если данная информация соответствует действительности и позволяет пользователю отчета об оценке делать правильные выводы о характеристиках, использовавшихся и исследовавшихся оценщиком при проведении оценки и определении итоговой величины стоимости объекта оценки и принимать базирующиеся на этих выводах обоснованные решения.

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

Оценщик, используя доступные ему средства и методы, провел анализ достаточности и достоверности информации, предоставленной Заказчиком оценки.

Информация, предоставленная Заказчиком, заверена подписью должностного лица и печатью организации. Информация, представленная на бумажных носителях, не содержит ошибок, внутренних противоречий, искажений данных, поэтому у Оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информация, полученная из открытых источников, размещена в официальных печатных изданиях или на сайтах в сети Интернет с указанием владельца сайта и его реквизитов. У оценщика нет оснований считать такую информацию недостоверной.

Информации, которую использовал оценщик, достаточно для определения итоговой величины стоимости объекта оценки.

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ДАННЫЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Таблица № 9 Реквизиты собственника

Полное наименование организации с указанием организационно - правовой формы	Муниципальное образование «Город Киров» в лице Управления (комитета) по делам муниципальной собственности г. Кирова
Юридический адрес	610000, г. Киров, ул. Воровского, д. 39
ИНН	4348010693
КПП	434501001
Расчетные счета в банках	р/с 40204810900000000002 ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области, г. Киров, БИК 043304001
Телефон/телефакс	(8332) 37-00-72, 37-30-96

3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

3.2.1 Имущественные права на объект оценки

Определение стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав. Именно эти права и выступают объектом оценки.

Объект оценки – помещение магазина и ремонта бытовой техники площадью 109,4 кв. м. по адресу: г. Киров, ул. Московская, д. 156, принадлежит муниципальному образованию «Город Киров».

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права 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 имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно пп. 1 и 6 Ст. 131 Гражданского кодекса Российской Федерации право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежит право собственности. Порядок государственной регистрации и основания отказа в регистрации устанавливаются в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации и Федеральным законом от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

На основании ст. 14 Федерального закона от 21.07.1997 года №122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» проведенная государственная регистрация возникновения и перехода прав на недвижимое имущество удостоверяется свидетельством о государственной регистрации права.

Объект недвижимости включен в реестр объектов муниципальной собственности города Кирова. Основанием включения в реестр объектов муниципальной собственности является Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы и Санкт-Петербурга и муниципальную собственность» от 27.12.1991 года №3020-1, решение Кировской городской Думы №52/10 от 14.05.2001 года

В настоящем отчете производилась оценка полных прав собственности на объект недвижимого имущества.

3.2.2 Обременения, связанные с объектом оценки

Исходя из информации заказчика для объекта недвижимого имущества и земельного участка не установлены ограничения использования в силу расположения земельного участка вне границ зон с особыми условиями использования территорий - охранных, санитарно-защитных зон, зон охраны объектов культурного наследия, водоохраных зон, зон охраны источников питьевого водоснабжения, зон охраняемых объектов, устанавливаемых в соответствии с законодательством Российской Федерации.

Заказчик свидетельствует, что ограничения и обременения прав на объект недвижимого имущества и земельный участок отсутствуют. Объект недвижимого имущества и земельный участок не отчуждены, в споре и под арестом не находятся.

3.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки

Таблица №10 Балансовая и остаточная стоимость объекта

№пп	Наименование	Год постройки	Реестровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
-----	--------------	---------------	------------------	----------------------------	----------------------------

1	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	1998	08:011347	630027,02	561330,51
---	--	------	-----------	-----------	-----------

Основание включения в реестр муниципальной собственности: Постановление ВС РФ «О разграничении государственной собственности в РФ на федеральную собственность, государственную, собственность республик в составе РФ, краев, областей, автономной области, автономных округов, городов Москвы, и Санкт-Петербурга, и муниципальную собственность» от 27.12.1991 №3020-1.

3.4. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.4.1 Описание местоположения объекта

Местоположение: 610048, Кировская обл., г. Киров, Ленинский район, ул. Московская, д. 156.

Оцениваемое помещение является встроенным и расположено на первом этаже 9-ти этажного кирпичного жилого дома. Жилой дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен в юго-западном районе города. Данная часть города является достаточно привлекательной для объектов коммерческой недвижимости, престижность района средняя.

Ближайшее окружение составляют в основном жилые дома, социальные и общественные объекты (магазины). Степень застройки – высокая. Дом находится в квартале между ул. Воровского и проспекта Строителей.

Магазин расположен на первой линии, посещаемость магазина высокая.

Остановка общественного транспорта находится ориентировочно в 50м. от объекта.

Транспортная доступность общественного городского и частного транспорта высокая. По ул. Московской организовано движение общественного транспорта. Эта улица является центральной автомагистралью города. Автостоянки нет.

Ниже на карте показано расположение здания по адресу г. Киров, Ленинский район, ул. Московская, д. 156.



3.4.2 Описание земельного участка

Статья 130 Гражданского кодекса РФ относит к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства.

Земельный участок - часть поверхности земли (в том числе поверхностный почвенный слой), границы которой описаны и удостоверены в установленном порядке уполномоченным государственным органом, а также все, что находится над и под поверхностью земельного участка, если иное не предусмотрено федеральными законами о недрах, об использовании воздушного пространства и иными федеральными законами.

Земельные участки, участки недр прямо отнесены ст. 130 ГК РФ к объектам недвижимости. Указанные объекты являются недвижимыми вещами в силу своих естественных свойств.

Для точного описания объекта оценки используются количественные и качественные характеристики объекта оценки, которые позволяют получить наиболее полное представление об объекте оценки.

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определяет государственный кадастровый учет земельных участков как описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает

такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

Таким образом, индивидуализация земельного участка осуществляется при его государственном кадастровом учете, в результате которого земельному участку присваивается уникальный кадастровый номер.

Кадастровая стоимость земельных участков приведена на сайте Федерального агентства кадастра объектов недвижимости - управления по Кировской области <http://r43.kadastr.ru/>.
<http://map.kadastr.ru/Land.MapExtra.Web>

ФГУ "ЗКП" по Кировской области г. Киров, 610035 ул. Воровского, 78,
Тел./факс (833-2) 57-26-31, E-mail: fgu43@kadastr.ru

3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ

Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.



Таблица №11 Описание объекта Помещение магазина и ремонта бытовой техники

Адрес:	Кировская область, г. Киров, 610048, Ленинский район, ул. Московская, д. 156
Балансодержатель (собственник):	МО «Город Киров»
Кадастровый номер	43:40:У0130:026:3466/09:1003/А
Инвентарный номер, код ОКОФ:	инв. № 3466
Классификация по функции:	Торговое, бытовое обслуживание
Назначение:	Торговое, бытовое обслуживание
Использование:	Магазин, ремонт бытовой техники
Балансовая (остаточная) стоимость, руб.	630027,02 (561330,51)
Архитектурно-планировочное решение	Типовое

Характеристика объекта: Помещение магазина и ремонта бытовой техники

Год постройки	1988	Год последнего капремонта	н/д	Этажность здания	1 этаж, 9 этажей
Год постановки на учет	1988	Площадь земельного участка (м2)	нд	Мансарда	нд
Высота этажа (м)	3,0	Площадь застройки (м²)	нд	Габариты (м)	н/д
Наличие подвала	нд	Общая площадь (м²)	109,4	Строительный объем (м³)	н/д
ФУНДАМЕНТЫ	<u>ТИП:</u> • сборный		<u>МАТЕРИАЛ:</u> • железобетонный		
	СИЛОВОЙ КОМПЛЕКТ				

КАРКАС	• нет	ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЯ	• железобетонные
СТЕНЫ	• наружные: кирпич • внутренние: кирпич	КРЫША	• совмещенная
ДРУГИЕ ЭЛЕМЕНТЫ	ВОДООТВОД: внутренний	КРОВЛЯ	• нд
ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМПЛЕКТ			
ПРОЕМЫ ДВЕРНЫЕ	• деревянные простые	ПРОЕМЫ ОКОННЫЕ	• деревянные двойные створные
ПОЛЫ	• линолеумные	ОТДЕЛКА	• внутренняя: улучшенная

Инженерное оборудование объекта (наличие):

• электроснабжение • центральное отопление	• горячее и холодное водоснабжение •	• канализация • телефон
---	---	----------------------------

В таблице приведена экспликация помещений оцениваемого объекта.

Таблица №12. Экспликация помещений

Лит ера по пла ну	Эта ж	Но мер пом еще ния	Назначение помещения	В том числе площадь торговая		В том числе площадь бытовое обслуж.		Общеполе зная площадь, кв.м	Высота помещени я по внутренне му обмеру
				основная	вспомогат	основная	вспомог ат		
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
А	1 эта ж	24	Тамбур		4,9			4,9	3,00
		24а	Кабинет	10,6				10,6	
		25	Торговый зал	24,3				24,3	
		26	Кабинет			14,6		14,6	
		27	Мастерская			20,7		20,7	
		28	Мастерская			10,4		10,4	
		29	Туалет				1,2	1,2	
		30	Умывальная				2,5	2,5	
		31	Коридор				10,2	10,2	
		32	Коридор				6,8	6,8	
		33	Тамбур				3,2	3,2	
			Итого по помещению:	34,9	4,9	45,7	23,9	109,4	

Физическое состояние конструкций объекта оценки характеризуется как работоспособное, когда конструкции имеют лишь допустимые отклонения, дефекты и повреждения, наличие таких дефектов и повреждений, при которых несущая способность конструкций оказывается обеспеченной при действии фактических расчетных нагрузок.

На момент осмотра помещение находится в хорошем состоянии.

4.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с МСО 2007¹, под наиболее эффективным способом использования (далее по тексту — НЭИ) объекта оценки понимается «наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, рациональным, правомочным, финансово осуществимым и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальной».

Как следует из определения рыночной стоимости, способ использования недвижимости, определяющий ее наиболее эффективное использование, должен быть типичен для рынка недвижимости того района, где она расположена. НЭИ — это типичное использование для данной местности, апробированное рынком.

Таким образом, для определения наиболее эффективного способа использования исследуется выполнимость четырех перечисленных критериев.

Физическая возможность: рассмотрение физически и технологически реальных в данной местности и для данного участка способов использования.

Правомочность: рассмотрение законных способов использования, которые разрешены действующим законодательством и не противоречат распоряжениям о зонировании, положениям об исторических зонах и памятниках, строительным, санитарно-экологическим и противопожарным нормативам и т. п.

Финансовая осуществимость: рассмотрение того, какое физически осуществимое и легальное использование, являясь также разумно обоснованным, будет приносить доход владельцу объекта.

Максимальная эффективность (оптимальный вариант застройки): рассмотрение того, какой из физически осуществимых, правомочных, финансово оправданных и рациональных вариантов использования объекта будет приносить максимальный чистый доход или приводить к максимальной текущей стоимости объекта.

Под наилучшим использованием объекта понимают наиболее вероятное его использование, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого рыночная стоимость объекта будет максимальной.

Для определения наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого объекта были учтены четыре основных критерия:

- 1) юридическая правомочность — рассмотрение только тех способов, которые разрешены законодательными актами
- 2) физическая возможность — рассмотрение физически реальных в данном месте способов использования;
- 3) экономическая приемлемость — рассмотрение того, какое физически возможное и юридически правомочное использование будет давать приемлемый доход владельцу имущества;
- 4) максимальная эффективность — рассмотрение того, какое экономически приемлемое использование будет приносить максимальный чистый доход или максимальную текущую стоимость.

НЭИ определяется для застроенного земельного участка и для земельного участка в предположении отсутствия имеющейся застройки. Последнее требуется для определения рыночной стоимости земельного участка в затратном подходе.

Оцениваемый объект относится к объектам торгового назначения.

НЭИ земельного участка «как свободного»

Анализ наилучшего наиболее эффективного использования земельного участка как свободного не имеет смысла ввиду того, что оцениваемый объект имеет хорошее состояние, является встроенным помещением жилого дома, который не подлежит сносу в ближайшем будущем.

НЭИ земельного участка с улучшениями

Оцениваемый объект с соответствующей ему инфраструктурой находится в той части города, которая относится к юго-западной части города. Его окружают жилые здания. Подъезд к оцениваемому объекту осуществляется с ул. Московской, который является центральной автомагистралью города, открытой для любого движения.

Физически возможно произвести закупку аналогичных активов - основных средств для осуществления коммерческого цикла и сдачи данного актива в пользование с получением арендной платы, либо самостоятельное использование актива.

Экономически оправданным является использование актива в качестве магазина.

Требования законодательства по оборудованию для офисных, торговых, производственных и складских помещений можно разделить на санитарно-гигиенические и противопожарные. По санитарно-гигиеническим требованиям объект на дату оценки имеет соответствующие условия для труда людей (имеются санузлы, отопление и освещение). По противопожарным условиям объект подлежит эксплуатации, так как находится в пригодном для использования состоянии.

Для использования объекта в качестве офиса, розничного магазина, производственного или торгового помещения не требуется дополнительных вложений, т.е. такое использование финансово осуществимо.

¹ IVS, 7th Edition, 2005, General Valuation Concepts and Principles.

Таким образом, физически возможным, экономически оправданным, соответствующим требованиям законодательства, финансово осуществимым вариантом является использование объекта оценки в качестве офиса, или розничного магазина, предпочтительнее – в качестве магазина.

Наилучшим наиболее эффективным вариантом использования принимается использование объекта оценки в качестве объекта для дальнейших инвестиций с последующим установлением функционального соответствия. Приемлема продажа без указаний функциональной привязки или сдача в аренду.

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1 РАСЧЕТНЫЕ МЕТОДЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 Выбор подходов и методов оценки объекта

Оценка стоимости объекта недвижимости несколькими подходами очерчивает границы обоснованной рыночной стоимости. При этом оценщик не обязан использовать все имеющиеся подходы. Можно ограничиться лишь теми, которые более всего соответствуют ситуации.

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход.

Метод моделирования рыночного ценообразования требует большого количества объектов сравнения и в данном случае не может быть применен ввиду отсутствия на рынке такого количества объектов сравнения. Метод моделирования рыночного ценообразования требует весьма больших затрат ресурсов, применяется он лишь в массовой оценке для целей государственного управления (при определении базы налогообложения недвижимости или ставок арендной платы для сдачи в аренду государственного имущества). Метод в данном случае не применяется.

Метод сравнения продаж. Для расчета количественными методами требуется большое количество достоверной информации, на рынке такая информация отсутствует. Метод сравнения продаж реализуется методом качественного сравнения цен.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал и данные о сделках купли-продажи объектов (в виду их отсутствия), сходных с оцениваемым, и цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Доходный подход

Метод прямой капитализации. Применение данного метода обусловлено тем, что оцениваемый объект недвижимого имущества способен генерировать доходы, стабильные по времени, не требует на дату оценки больших по длительности капиталовложений в ремонт или реконструкцию. В этом методе для оценки рыночной стоимости чистый доход первого года от использования актива делится на коэффициент капитализации, полученный методом рыночной экстракции на основе анализа данных о коэффициентах капитализации активов, аналогичных оцениваемому активу. Оцениваемый объект соответствует требованиям данного метода, поэтому в настоящей оценке применяется именно этот метод.

Метод дисконтирования денежных потоков не применяется. Метод дисконтированных денежных потоков применяется в том случае, когда объект недвижимости требует значительных и длительных по времени вложений средств в капремонт или реконструкцию, потоки доходов прогнозируются как регулярно изменяющиеся. Метод применим к развивающимся объектам доходной недвижимости. Также надо иметь в виду, что для использования этого метода необходимо иметь достоверную и достаточную информацию о прогнозируемых потоках. У оценщика такая информация отсутствует.

5.1.2 Обоснование отказа от затратного подхода

Объектом оценки является встроенное помещение. Затратный подход предполагает определение рыночной стоимости земельного участка, относимого к объекту оценки.

Заказчиком был представлен технический паспорт на оцениваемые помещения, расположенные на 1 этаже жилого здания.

Оценщик считает, что в данном случае невозможно достоверно определить рыночную стоимость нежилых помещений ввиду недостаточности информации. Затратный подход не был применен.

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

5.2.1 Описание метода

Метод сравнения продаж позволяет определять рыночную стоимость объекта недвижимости на основе анализа недавних продаж аналогичных объектов, которые схожи с оцениваемым объектом по следующим признакам:

1. по физическим признакам;
2. по использованию (назначению) объектов;
3. доходу, который он приносит.

Данный подход к оценке стоимости предполагает, что рынок установит для оцениваемых объектов стоимость тем, же образом, что и для сопоставимых, конкурентных объектов. Подход базируется на принципе замещения, согласно которому, при наличии нескольких товаров или услуг с относительно равной полезностью, наиболее распространенным и пользующимся спросом станет товар с наименьшей ценой.

В данной оценке для расчета применен метод качественного сравнения цен.

Метод качественного сравнения цен применяется в условиях развивающегося рынка недвижимости, когда число сделок не превышает число элементов сравнения.

Данная техника основана на сравнении объекта оценки поочередно с каждым из объектов сравнения по всем ценообразующим факторам, с обозначением направления корректировок и последующим ранжированием объектов по направлению, совпадающим с направлением большинства корректировок.

При этом для обозначения элементов сравнения могут использоваться качественные характеристики: «значительно лучше», «немного лучше», «равный», «немного хуже», «значительно хуже», или пятибалльная шкала: -2, -1, 0, 1, 2 или 0, 1, 2, 3, 4.

Кроме того, для каждого элемента сравнения могут быть введены экспертно оцениваемые коэффициенты значимости (коэффициенты важности или условных весов). Однако, отсутствие достаточного обоснования выбора коэффициентов значимости не только не гарантирует улучшения результата расчета, но может даже усугубить ошибку.

Применение метода заключено в последовательном выполнении следующих шагов:

- Изучение рынка и выборка продаж и листингов (предложений на продажу), т.е. объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым объектом. Как правило, наиболее актуальные и сходные сопоставимые продажи служат лучшими показателями стоимости оцениваемого объекта.
- Сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, о дате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки.
- Анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемыми по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам, условиям продажи и т. д.;
- Корректировка проводится в следующей последовательности: в первую очередь проводится корректировка на дату и условия продажи. Далее проводится корректировка по условиям продажи и на уторговывание. После определения приведенной стоимости расчетного показателя по времени продажи и условиям проводятся корректировка по всем ценообразующим факторам, обозначается направление корректировки, которая могла бы привести к значению, соответствующему свойствам объекта оценки. Корректировка цены проводится по каждому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым объектом. В качестве единицы сравнения обычно выбирается удельная цена на ед. площади, и т.д.. Величина поправок выбрана по 3-х балльной шкале (-1, 0, 1).
- Согласование скорректированных цен сопоставимых объектов недвижимости и приведение ряда показателей стоимости сравнимых объектов к одному или к диапазону рыночной стоимости исследуемого объекта.

Для проведения сравнительного анализа Оценщик использовал не данные о сделках купли-продажи объектов (в виду их отсутствия), сходных с оцениваемым, а цены предложения. Такой подход, по мнению Оценщика, оправдан с той точки зрения, что потенциальный покупатель прежде, чем принять решение о покупке объекта недвижимости, проанализирует текущее рыночное предложение и придет к заключению о возможной цене предлагаемого объекта, учитывая все его достоинства и недостатки относительно представленных на рынке объектов.

5.2.2 Подбор аналогов

Объекты сравнения должны территориально располагаться в одной оценочной зоне, характеризующейся равенством коэффициента градостроительной ценности, транспортной удаленностью от культурных, деловых центров и экологическими условиями.

Однотипность аналогов также можно принимать по группам капитальности. В данном случае объекты сравнения были выбраны в соответствии с расположением в аналогичной части города и соразмерностью по площади.


Объект сравнения №1

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Воровского ул, 129а	ЮЗР	1 / 10 кирпич	100 / - / -		36 т.руб/кв.м.
№ 196847 Дата: 2010.08.09 21:40 Дополнительно / Контакты район ТЦ "Глобус", сдача дома август 2010г. 470-262 В корзину					

Объект сравнения №2

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Строителей пр-кт, 5/2	ЮЗР	1 / 0	68 / - / -		3000 т.руб
№ 185526 Дата: 2010.07.21 17:16 Дополнительно / Контакты подвесные потолки, на полу плитка, отдельный вход. "Жилищный Фонд", г.Киров, ул. Орловская, д.48а, 67-37-22, 67-59-04 Агент: 8-953-681-21-99 В корзину					

Объект сравнения №3

Объект: торговое помещение Адрес: Киров г, Воровского ул, 92/2	ЮЗР	1 / 13	140 / - / -		6500 т.руб	6 фото
№ 100725 Дата: 2010.07.27 10:31 Дополнительно / Контакты здание построено в 2008 г., 1-ая линия, между "ВТБ-24" и юридическим центром "Право" 2 торговых зала, 2 помещения персонала, с/у, гардеробная 2 отдельных входа, входные группы, парковка, ремонт, пластиковые окна, охранно-пожарная сигнализация, Тт 44-11-19 В корзину						
						

Объект сравнения №4

• Добавлено: 2010.08.11 10:23

Помещение под офис, магазин, Кольцова ул., 12, 1/5 кирпич, 63 кв.м., цена 2,5 млн.руб., продаю.

32-01-05, 64-70-64, 8-922-914-25-20, 45-70-21

№ 36495

Расчет для помещений

Таблица №38 Объекты сравнения

Наименование	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5
Объект	помещение под магазин	помещение под магазин	торговое помещение	Помещение под офис, магазин
Адрес	г. Киров, ул. Воровского, д. 129а	г. Киров, пр. Строителей, д. 5/2	г. Киров, ул. Воровского, д. 92/2	г. Киров, ул. Кольцова, д. 12
Дата предложения	август 2010г.	август 2010г.	август 2010г.	август 2010г.
Источник информации	470-262	"Жилищный Фонд", г.Киров, ул. Орловская, д.48а, 67-37-22, 67-59-04	44-11-19	32-01-05, 64-70-64, 8-922-914-25-20, 45-70-21

Наименование	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5
Общая площадь, м2	100	68	140	63
Этажность	1 этаж 10-ти этажного дома	1 этаж	1 этаж 13-ти этажного дома	1 этаж 5-ти этажного дома
Местоположение	ЮЗР	ЮЗР	ЮЗР	ЮЗР
Коммуникации	все	все	все	все
Отделка	черновая	улучш	улучш	улучш
Техническое состояние конструкций	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Условия	район ТЦ "Глобус", сдача дома август 2010г	подвесные потолки, на полу плитка, отдельный вход.	здание построено в 2008 г., 1-ая линия, между "ВТБ-24" и юридическим центром "Право" 2 торговых зала, 2 помещения персонала, с/у, гардеробная 2 отдельных входа, входные группы, парковка, ремонт, пластиковые окна, охранно-пожарная сигнализация, Тт	1/5 кирпич
Предполагаемое использование	помещение под магазин	помещение под магазин	торговое помещение	Помещение под офис, магазин
Цена предложения 1 кв.м.	36000	44117,65	46428,57	39683

Необходимо выполнить проверку выбранных объектов сравнения.

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения. Для проверки этих условий вычисляются: коэффициент вариации (допустимое значение – меньше 30%), коэффициент асимметрии, коэффициент эксцесса, стандартная ошибка асимметрии и стандартная ошибка эксцесса. Значение отношения коэффициента асимметрии к величине стандартной ошибки асимметрии должно быть не более трех. Значение отношения коэффициента эксцесса к величине стандартной ошибки эксцесса должно быть не более трех. Выборка объектов – аналогов проверяется на наличие выбросов.

Проводим описательную статистику по цене предложения

Для анализа выборки необходимо выполнить описательную статистику по цене предложений. Определяются следующие величины

- Среднее арифметическое
- Медиана
- Мода
- Дисперсия выборки
- Среднее квадратичное отклонение
- Размах вариации
- Минимум
- Максимум
- Счет

Среднее арифметическое – такое значение признака, сумма отклонений от которого выборочных значений признака равна нулю (с учетом знака отклонения).

Среднее арифметическое, как и другие числовые характеристики выборки, может вычисляться как по необработанным первичным данным, так и по результатам группировки этих данных.

Для несгруппированных данных среднее арифметическое определяется по следующей формуле:

$$\bar{x}_B = \frac{x_1 + x_2 + \dots + x_n}{n} = \frac{1}{n} \sum_{i=1}^n x_i$$

где n — объем выборки; x_i — варианты выборки

Медианой (Me) называется такое значение признака X , когда ровно половина значений экспериментальных данных меньше ее, а вторая половина — больше.

Мода — значение во множестве наблюдений, которое встречается наиболее часто. Для малых выборок значение может отсутствовать

Дисперсией называется средний квадрат отклонения значений признака от среднего арифметического.

Дисперсия, вычисляемая по выборочным данным, называется выборочной дисперсией и обозначается σ^2 .

Дисперсия признака определяется на основе квадратической степенной средней:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (X_i - \bar{X})^2}{n} \quad \text{или} \quad \sigma^2 = \frac{\sum (X_i - \bar{X})^2 m_i}{\sum m_i}$$

. В этой формуле $\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$ — сумма квадратов отклонений значений признака x_i от среднего арифметического \bar{x} . Для получения среднего квадрата отклонений эта сумма поделена на объем выборки n .

Стандартным отклонением (или **средним квадратическим отклонением**) называется корень квадратный из дисперсии:

$$\sigma_s = \sqrt{\sigma^2}$$

Размерность стандартного отклонения в отличие от размерности дисперсии совпадает с единицами измерения варьирующего признака, поэтому в практической статистике для того, чтобы охарактеризовать рассеяние признака используют обычно стандартное отклонение, а не дисперсию

Наиболее простым является расчет показателя **размаха вариации** H как разницы между максимальным (X_{\max}) и минимальным (X_{\min}) наблюдаемыми значениями признака:

$$H = X_{\max} - X_{\min}.$$

Один из показателей размаха и интенсивности вариации - **среднее линейное отклонение** (средний модуль отклонения) от среднего арифметического. Среднее линейное отклонение рассчитывается по формуле:

$$\bar{a} = \frac{\sum_{i=1}^n |a_i - \bar{a}|}{n}$$

Рассчитанные показатели приведены ниже

Таблица №39 Показатели

№пп	Наименование показателя	Обозначение	Величина
1	среднее арифметическое		41557
2	среднее линейное отклонение		6750
3	медиана	Me	41900
4	мода		нет
5	дисперсия выборки		16170743
6	среднее квадратичное отклонение		4021
7	размах вариации	H	10429
8	минимум		36000
9	максимум		46429
10	сумма	Σ	166229
11	счет	n	4

Для проверки однородности и нормальности распределения выборки рассчитываются следующие показатели

- Коэффициент вариации
- Коэффициент асимметрии
- Коэффициент эксцесса

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

$$V = \frac{\sigma}{\bar{a}} * 100\%$$

Коэффициент вариации является относительной мерой рассеяния признака.

Коэффициент вариации используется и как показатель однородности выборочных наблюдений. Считается, что если коэффициент вариации не превышает 10 %, то выборку можно считать однородной, т. е. полученной из одной генеральной совокупности. Чем больше значение коэффициента вариации, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если коэффициент вариации меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

Показатель асимметрии (А) и его ошибка (m_a) рассчитывается по следующим формулам:

$$A = \frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^3}{n \sigma^3}; m_a = \sqrt{\frac{6(n-1)}{(n+1)(n+3)}}.$$

Показатель эксцесса (Е) и его ошибка (m_e) рассчитывается по следующим формулам:

$$E = \frac{\sum_{i=1}^n (a_i - a)^4}{n \sigma^4} - 3; m_e = \sqrt{\frac{24n(n-2)(n-3)}{(n-1)^2(n+3)(n+5)}}$$

Если $A < 0$ то это означает, что преобладают данные с большими значениями, а если $A > 0$, то больше данных с меньшими значениями, чем среднеарифметическое.

Если $E < 0$ то данные более равномерно распределены по всей области значений, если $E > 0$, то данные сконцентрированы около среднеарифметического значения.

При отношении A/m_a и E/m_e меньше 3 анализируемая информация подчиняется закону нормального распределения.

Таблица №40 Показатели статистические

№пп	Наименование	Обозначение	Величина	Формула расчета	Требуемое значение
1	коэффициент вариации		9,677		меньше 30%
2	коэффициент (показатель) асимметрии	A	-0,176	$((a_1 - a)^3 + (a_2 - a)^3 + \dots + (a_{12} - a)^3) / (n * \sigma^3)$	
3	коэффициент (показатель) эксцесса	E	-1,497	$((a_1 - a)^4 + (a_2 - a)^4 + \dots + (a_{12} - a)^4) / (n * \sigma^4) - 3$	
4	стандартная ошибка асимметрии	m_a	0,717	$\sqrt{6 * (n-1) / ((n+1) * (n+3))}$	
5	стандартная ошибка эксцесса	m_e	0,582	$\sqrt{24 * n * (n-2) * (n-3) / ((n-1)^2 * (n+3) * (n+5))}$	
6	отношение коэффициента асимметрии к стандартной ошибке асимметрии	A / m_a	-0,246	A / m_a	не более 3
7	отношение коэффициента эксцесса к стандартной ошибке эксцесса	E / m_e	-2,572	E / m_e	не более 3

Проанализировав полученные показатели, оценщик пришел к выводу, что принятая выборка цен предложений соответствует однородности и нормальности распределения, и может использоваться в расчетах.

5.1.3 Обоснование выбора единиц сравнения

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Необходимо выбрать единицу сравнения, в качестве единицы сравнения принят удельный показатель – стоимость в рублях 1 кв. м общей площади помещения. Можно выделить три основных критерия выбора единицы сравнения:

- Данная единица сравнения используется покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

Тексты объявлений предложений о продаже (аренде) объектов коммерческой недвижимости содержат показатель – цена предложения в рублях 1 кв. м общей площади, аналитические статьи, посвященные обзору рынков коммерческой недвижимости, также содержат такой показатель как стоимость 1 кв. м общей площади объектов.

- Данная единица сравнения является общей для объекта оценки и объектов-аналогов («общий знаменатель»).

Имеется информация для расчета, содержащая показатели общей площади, то есть известна общая площадь и для объекта оценки, и для объектов-аналогов, поэтому выбирается единица сравнения «цена за единицу общей площади».

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора.

Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² помещения площадью 100 м².

В используемых оценщиками изданиях также рекомендуется использование в качестве единицы сравнения именно показатель удельной цены:

Озеров Е. С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.:Издательство «МКС», 2003 — 422 с. — ISBN 5-901-810-04-X

Тарасевич Е.И. «Оценка недвижимости». — СПб.: СПбГТУ, 1997. — 422 с. — ISBN 5-7422-0024-2.

Оценка бизнеса: Учебник/ Под редакцией заслуженного деятеля науки РФ, д.э.н., проф. А.Г. Грязновой, д.э.н., проф. М.А.Федотовой. — М.:Финансы и статистика, 2001—512 с. ISBN 5-279-02013-3.

Фридман Дж., Ордуэй Ник. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости». Пер. с англ. — М.: Дело, 1997. — 480 с. — ISBN 5-7749-0045-2.

Толковый словарь (Глоссарий) по оценке стоимости имущества на русском языке (целиком вошли те глоссарии, которые содержатся в Международных стандартах оценки (МСО 2003) и в Европейских стандартах оценки (ЕСО 2003)). Г.И. Микерин, Н.В. Павлов, 2004

<http://www.appraiser.ru/default.aspx?SectionId=191&Id=1439>

ССО РОО 3-01-2005. Методическое руководство по оценке №1 (МР-1). Оценка стоимости недвижимого имущества.

Согласно ФСО – 1, п. 22а: Оценщик должен обосновать отказ от использования других единиц сравнения, принятых при проведении оценки и связанных с факторами спроса и предложения.

Исходя из предложенных основных критериев выбора единицы сравнения, можно сформулировать причины отказа от использования какой-либо единицы сравнения, а именно этаж, полезная площадь, торговая площадь и т.д.:

- Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.
- Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.
- Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.
- Имеется взаимозависимость единиц сравнения

5.1.4 Ценообразующие факторы (Элементы сравнения)

При расчете методами сравнительного подхода может быть большое количество элементов сравнения.

Описание элементов сравнения приведено в таблице ниже

Таблица №41 Описание ценообразующих факторов

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
<i>Качество прав</i>					
Сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют сервитуты и общественные обременения	Отсутствуют сервитуты и общественные обременения
<i>Условия финансирования</i>					
Льготное кредитование продавцом покупателя	Предполагается полная оплата, без предоставления отсрочек по платежам	Предполагается полная оплата, без предоставления отсрочек по платежам	Предполагается полная оплата, без предоставления отсрочек по платежам	Предполагается полная оплата, без предоставления отсрочек по платежам	Предполагается полная оплата, без предоставления отсрочек по платежам
Платеж эквивалентом денежных средств	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами	Оплата денежными средствами
<i>Особые условия</i>					
Наличие финансового давления на сделку	не обнаружено обстоятельств финансового давления на предстоящую сделку	не обнаружено обстоятельств финансового давления на предстоящую сделку	не обнаружено обстоятельств финансового давления на предстоящую сделку	не обнаружено обстоятельств финансового давления на предстоящую сделку	не обнаружено обстоятельств финансового давления на предстоящую сделку
Нерыночная связь	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения	Цена предложения

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 64 -

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
цены продажи с арендной ставкой	зависит от изменений на рынке недвижимости и арендных ставок	зависит от изменений на рынке недвижимости и арендных ставок	зависит от изменений на рынке недвижимости и арендных ставок	зависит от изменений на рынке недвижимости и арендных ставок	зависит от изменений на рынке недвижимости и арендных ставок
Обещание субсидий или льгот на развитие	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю
<i>Условия рынка</i>					
Изменения цен во времени	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки
Отличие цены предложения от цены сделки	Цена сделки определяется по результатам оценки	Уменьшение цены предложения на 10 % (скидка на торг)	Уменьшение цены предложения на 10 % (скидка на торг)	Уменьшение цены предложения на 10 % (скидка на торг)	Уменьшение цены предложения на 10 % (скидка на торг)
<i>Местоположение</i>					
Престижность района	Расположен в ЮЗР	Расположен в ЮЗР, аналог	Расположен в ЮЗР, аналог	Расположен в ЮЗР, аналог	Расположен по ул Кольцова, район расположения хуже
Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	Район характеризуется средней степенью деловой активности	Степень деловой активности местоположения средняя, аналог	Степень деловой активности местоположения средняя, аналог	Степень деловой активности местоположения средняя, аналог	Степень деловой активности местоположения низкая, хуже
Доступность транспортная и пешеходная	Пешеходная и транспортная доступность высокая, расстояние до остановки транспорта 50-100 м.	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог
Качество окружения	Жилые дома, офисы	Жилые дома, офисы, торговые объекты, аналог	Жилые дома, офисы, торговые объекты аналог	Жилые дома, офисы, торговые объекты аналог	Жилые дома, офисы, торговые объекты аналог
<i>Физические характеристики</i>					
Общая площадь	109,4 кв. м.	Аналог	Площадь меньше, стоимость кв.м. больше, лучше	аналог	Площадь меньше, стоимость кв.м. больше, лучше
Год постройки	1988	Здание более поздней постройки, лучше	аналог	Здание более поздней постройки, лучше	аналог
Этажность	1 этаж	1 этаж, аналог	1 этаж, аналог	1 этаж, аналог	1 этаж, аналог
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коммуникации	подведены все инженерные коммуникации	подведены все инженерные коммуникации	подведены все инженерные коммуникации	подведены все инженерные коммуникации	подведены все инженерные коммуникации
Отделка	Улучшенная	Черновая, хуже	Улучшенная, аналог	Улучшенная, аналог	Улучшенная, аналог
Техническое состояние состояние, потребность в ремонте	Хорошее состояние, находится в эксплуатации	Треб ремонт, хуже	Хорошее состояние, находится в эксплуатации, аналог	Хорошее состояние, находится в эксплуатации, аналог	Хорошее состояние, находится в эксплуатации, аналог
Предполагаемое использование	Торговое	Торговое, аналог	Торговое, аналог	Торговое, аналог	Торговое, аналог
Наличие парковки,	Вход красная	Красная линия,	Красная линия,	Красная линия,	Красная линия,

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
входная группа	линия	нет парковки, аналог	нет парковки, аналог	есть парковка, лучше	нет парковки, аналог
Системы безопасности	Пожарная и охранная сигнализация	Пожарная и охранная сигнализация, аналог	Пожарная и охранная сигнализация, аналог	Пожарная и охранная сигнализация, аналог	Пожарная и охранная сигнализация, аналог

Обоснование корректировок

Отличие цены предложения от цены сделки. Требуется поправка на торг.

Поправка на торг

С учетом сложившейся практики в оценке объектов недвижимости и тенденции развития рынков недвижимости в РФ применение цен предложения является неизбежным. Для использования таких цен требуется включать в расчеты дополнительную корректировку: «скидку на торг».

Наиболее оптимальным методом расчета такой скидки является изучение истории продаж ряда объектов и сопоставление цен сделок с ценами предложения.

Расчет величины скидки на торг проведен экспертным методом, в рамках которого используются мнения профессиональных участников рынка недвижимости (риэлторов, девелоперов), собранные в ходе проведения интервью.

Ситуация на рынках недвижимости меняется. Особенно существенны изменения в последнее время: рынок недвижимости «пал» одним из первых под ударами международного финансового кризиса. Цены на недвижимость в большинстве регионов России стали снижаться, собственники объектов, вынужденные изыскивать средства на погашение задолженности, стали предлагать покупателям и арендаторам существенные скидки (что подтверждается данными, представленными в средствах массовой информации).

Результаты опроса риэлторских компаний приведены ниже.

Таблица №42 Величина скидок на торг

Величина скидки на торг, %	Источник информации	Сегмент	Вид сделки
10-15	ООО «Центр-плюс», г. Киров, ул. Дрелевского, д.18, тел 64-75-20, 38-19-68	Коммерческая недвижимость	Продажа
10-15	ООО «Боди» г. Киров, Октябрьский пр., 86, тел 64-50-50, 64-39-39	Коммерческая недвижимость	Продажа
5-10	ООО "Респект" г.Киров, ул.Большевиков, д.89 а, офис 13 телефон:32-28-21, 64-94-97, 78-40-19	Коммерческая недвижимость	Продажа
10-15	ООО «Авеаль», г. Киров, ул.К.Маркса, д.63, тел 32-12-34	Коммерческая недвижимость	Продажа
5-10	ООО «Торговый дом недвижимости», г. Киров, ул. К.Маркса, д.80, тел 32-16-16	Коммерческая недвижимость	Продажа
5-10	АН «Недвижимость Кирова», г. Киров, ул. Энгельса, д.66, оф 25, тел 64-88-46	Коммерческая недвижимость	Продажа

Скидку на торг применяем в размере 10 процентов (среднее значение).

Качество прав.

Сервитуты и общественные обременения отсутствуют для всех объектов сравнения и объекта оценки. Корректировка не вводится. Объекты сравнения являются аналогами для объекта оценки.

Условия финансирования

Льготное кредитование продавцом покупателя. Возможны два варианта. Продавец кредитует покупателя по части платежа за покупку с условиями, отличающимися от условий на рынке капитала (процент по кредиту ниже рыночного) или предоставляет ему беспроцентную отсрочку платежей.

Платеж по сделке с объектом-аналогом полностью или частично осуществляется не деньгами, а эквивалентом денежных средств (уменьшается сумма наличных денег, участвующих в сделке), в том числе путем: передачи пакета ценных бумаг, включая закладные, передачи материальных ресурсов.

Оценщику не известны условия финансирования для объектов сравнения, но по данным риэлторских фирм льготное кредитование в ценах предложений отсутствует, Объекты сравнения являются аналогами для объекта оцени, корректировка не вводится.

Условие рынка

Изменение цен во времени. В данном случае оценщиком были приняты объекты сравнения, данные о предложениях на продажу для которых имеют дату конец июля - август 2010 года. Дата оценки также август 2010 года, корректировка не вводится.

Местоположение

Престижность района. Престижность района расположения объекта, как социальный фактор, характеризующийся сосредоточением в микрорайоне знаменитых пользователей или объектов, в том числе исторических и архитектурных памятников, заповедных зон, других достопримечательностей.

Объект оценки расположен в ЮЗР районе города, объекты сравнения также расположены в ЮЗР районе города, аналогичны, корректировки для объектов сравнения №1-3 не требуются. Объект сравнения №4 находится по ул Кольцова, район расположения хуже, требуется корректировка в сторону увеличения.

Удаленность от центров деловой активности.

Объекты сравнения №1-3 выбраны таким образом, что их расположение также находится в аналогичной части города по степени деловой активности, корректировки не вводятся. Для объекта сравнения по ул Кольцова требуется повышающая корректировка.

Транспортная и пешеходная доступность.

Все объекты сравнения имеют высокую одинаковую пешеходную доступность и расположены в непосредственной близости к автомагистралям с хорошо развитым движением общественного транспорта. Корректировка не вводится.

Качество окружения. Все объекты сравнения и объект оценки расположены в зоне жилой застройки. Корректировка не вводится.

Физические характеристики

Площадь. Чем больше площадь объекта, тем меньше стоимость 1 кв. м общей площади. Ниже приведены цены предложений по объектам, расположенным в одном здании с одинаковой отделкой.

Объект: торговое помещение Адрес: Киров г, Андрея Упита ул	ЮЗР	80 / - / -			
№ 89822 Дата: 2010.04.17 09:58 Дополнительно / Контакты Магазин, Услуги, Офис, 1 эт. жилого зд-я, потолок 2,7 м., хорошее состояние, с/у, Тт, сигнализация, парковка, первая линия, вход со двора. 50000 руб за 1 кв м Корпорация "Инком - Недвижимость" - Центральный офис, г. Киров, ул. Ленина, д.83, 37-37-22, 67-72-73, 37-52-59, 67-99-77, 67-71-51, 64-67-35, 64-63-11 Агент: 37-52-59, 67-99-77 В корзину					

Стоимость 1 кв м 50,0 тыс руб

Объект: торговое помещение Адрес: Киров г, Андрея Упита ул	ЮЗР	1 / 9 кирпич	240 / - / -	10000000 руб	
№ 67972 Дата: 2010.04.29 10:45 Дополнительно / Контакты можно под офис, услуги, вход со двора, состояние хорошее, документы готовы, 42 тыс. руб./ кв.м. ООО "Престиж", г.Киров, ул.Московская, д.4 оф.403, 38-41-72 Агент: 49-22-68 В корзину					

Стоимость 1 кв. м 41,6 тыс. руб.

Объект сравнения № 2,4 имеет меньшую площадь, стоимость кв.м. больше, требуется корректировка. Остальные объекты сравнения имеют аналогичную с объектом оценки площадь. Корректировка не требуется.

Год постройки.

Год постройки оцениваемого объекта 1988. Год постройки объекта сравнения № 2,4 аналогичен объекту оценки. Год постройки объекта сравнения № 1,3 более поздней постройки. Требуются понижающие корректировки

Материал стен, коммуникации, отделка.

Объекты сравнения и объект оценки расположены в зданиях с кирпичными стенами, имеют все коммуникации. Объект сравнения № 1 имеет черновую отделку, вводится корректировка.

Техническое состояние. Объект оценки имеет хорошее состояние, техническое состояние позволяет эксплуатировать помещение, объекты сравнения №2-4 имеют хорошее состояние конструкций, отделки, сетей. Объект сравнения №1 находится в черновой отделке, требуется ремонт, поэтому нужна корректировка в сторону увеличения.

Предполагаемое использование. Объекты сравнения были выставлены на продажу в качестве торговых помещений, в первую очередь, а также для использования в других целях (также в качестве магазина).

Сервис и дополнительные элементы.

Парковка. Все объекты сравнения имеют парковки, корректировка не требуется.

Входная группа по месту расположения для объектов торгового назначения имеет большое значение. Объект оценки, так же как и все остальные объекты сравнения расположены на красной линии, поправки не вводятся.

5.1.3 Расчет рыночной стоимости

Далее оценщиком выполнен расчет по определению стоимости 1 м² объекта недвижимости. Алгоритм проведения корректировок:

1. Выбрать шкалу оценок для проведения сравнения (эталон для сравнения - объект оценки).
2. Составить и заполнить таблицу сравнения объектов аналогов и корректировок.
3. Подсчитать сумму корректировок.

Шкала оценок для проведения сравнения

Таблица №43 Шкала оценок

Оценка сравниваемого параметра	Условия назначения оценки
1	Хуже объекта оценки
0	Аналогично объекту оценки
-1	Лучше объекта оценки

Результат сравнения приведен ниже

Таблица №44 Расчетная таблица

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Цена предложения, руб./кв. м	г. Киров, ул. Московская , д. 156	36 000	44 118	46 429	39 683
площадь, м2	109,4	100,0	68,00	140,0	63,0
Цена предложения с корректировкой на торг 15%, руб./кв. м		32 400	39 706	41 786	35 714
Качество прав					
сервитуты и общественные обременения		аналог	аналог	аналог	аналог
Условия финансирования					
Льготное кредитование продавцом покупателя		аналог	аналог	аналог	аналог
Условия рынка					
изменение цен во времени	тек	аналог	аналог	аналог	аналог
Местоположение					
Престижность района		аналог	аналог	аналог	хуже
Удаленность от центра деловой активности		аналог	аналог	аналог	хуже
Транспортная доступность		аналог	аналог	аналог	аналог
Качество окружения		аналог	аналог	аналог	аналог
Физические характеристики					
Этажность		аналог	аналог	аналог	аналог
Общая площадь, м2		аналог	лучше	аналог	лучше
Год постройки		лучше	аналог	лучше	аналог
Материал стен		аналог	аналог	аналог	аналог
Коммуникации		аналог	аналог	аналог	аналог
Отделка		хуже	аналог	аналог	аналог
Техническое состояние		хуже	аналог	аналог	аналог
предполагаемое использование		аналог	аналог	аналог	аналог
Сервис и дополнительные элементы					
Парковка		аналог	аналог	аналог	аналог
Состояние системы безопасности		аналог	аналог	аналог	аналог

По результатам сравнения установлено, что по некоторым параметрам объект оценки и объекты сравнения являются аналогами. Проводим корректировки по тем параметрам сравнения, по которым имеются отличия между объектом оценки и объектами сравнения.

Таблица №45 Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Цена предложения, руб./кв м		32 400	39706	41786	35 714

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 68 -

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
<i>Качество прав</i>					
сервитуты и общественные обременения		0	0	0	0
<i>Условия финансирования</i>					
Льготное кредитование продавцом покупателя		0	0	0	0
<i>Условия рынка</i>					
изменение цен во времени		0	0	0	0
<i>Местоположение</i>					
Престижность района		0	0	0	1
Удаленность от центра деловой активности		0	0	0	1
Транспортная доступность		0	0	0	0
Качество окружения		0	0	0	0
<i>Физические характеристики</i>					
Этажность		0	0	0	0
Общая площадь, м2		0	-1	0	-1
Год постройки		-1	0	-1	0
Материал стен		0	0	0	0
Коммуникации		0	0	0	0
Отделка		1	0	0	0
Техническое состояние		1	0	0	0
предполагаемое использование		0	0	0	0
<i>Сервис и дополнительные элементы</i>					
Парковка, вход		0	0	0	0
Состояние системы безопасности		0	0	0	0
Суммарная корректировка, баллы		1	-1	-1	1
Суммарная корректировка, руб		4692,86	-4692,86	-4692,86	4692,86
Скорректированная цена, руб		37 092,86	35 013,03	37 092,86	40 407,14

Расчет ведется следующим образом:

разность между максимальным и минимальным значением стоимости 1 кв. м площади объектов сравнения 41 786 - 32 400 = 9 386 рублей

Количество корректировок МАКС(Сумм коррект)-МИН(Суммарн коррект)= 1 - -1 = 2

Величина одной корректировки равна 9 386 : 2 = 4 693 рублей

Суммарная корректировка для 1-го объекта сравнения, 4 693 X 1 = 4 693 рублей

Суммарная корректировка для 2-го объекта сравнения 4 693 X -1 = -4 693 рублей

Суммарная корректировка для 3-го объекта сравнения 4 693 X -1 = -4 693 рублей

Суммарная корректировка для 4-го объекта сравнения 4 693 X 1 = 4 693 рублей

Скорректированная цена для 1-го объекта сравнения, 32 400 + 4 693 = 37 093 рублей

Скорректированная цена для 2-го объекта сравнения, 39 706 + -4 693 = 35 013 рублей

Скорректированная цена для 3-го объекта сравнения, 41 786 + -4 693 = 37 093 рублей

Скорректированная цена для 4-го объекта сравнения, 35 714 + 4 693 = 40 407 рублей

Идеальным является ситуация, когда все аналоги, используемые для вычисления стоимости объекта оценки, имеют сопоставимые цены, а сами аналоги ничем не отличаются от объекта оценки. Такая ситуация является весьма редким исключением. Выносить суждение о достоверности полученного результата вычислений можно, основываясь на различных индикаторах.

Ошибки можно разделить на две категории:

- случайные ошибки
- систематические ошибки

Достоверность результата можно исследовать, вычислив следующие показатели: размах вариации, отклонение от средней арифметической, дисперсия, среднее квадратическое отклонение, средняя ошибка выборки, оценка плотности распределения, коэффициент надежности.

Полученные скорректированные цены объектов – аналогов имеют разные значения. В этой связи необходимо провести математическую обработку исходной информации путем расчета доверительного интервала. Доверительный интервал, характеризует точность оценки. Доверительный интервал рассчитываем по формуле:

$$C_{\text{доп}} = C \pm G * t ,$$

где

- C – среднее значение скорректированной цены объектов - аналогов;
 G – среднее квадратическое отклонение;
 t – коэффициент соответствия нормальному распределению Стьюдента.

Расчет доверительного интервала на основании выше приведенных формул приведен в таблице.

Таблица №46 Показатели

Параметры	Объект оценки
Среднее значение скорректированной цены объектов - аналогов, C	37401,47
Дисперсия	3732305,41
Среднеквадратичное отклонение, G	1931,92
Коэффициент соответствия нормальному распределению Стьюдента с вероятностью 85 %, t	1,9955
Количество аналогов, n	4,00
Доверительный интервал, мин	33546,3
Доверительный интервал, макс	41256,6
Минимальное значение цены объектов - аналогов, руб.	35013,03
Максимальное значение цены объектов - аналогов, руб.	40407,14

Проведенные расчеты позволяют сделать вывод о том, что минимальное и максимальное значение скорректированной цены объектов – аналогов входят в доверительный интервал и полученные результаты скорректированной цены объектов – аналогов можно использовать в дальнейших расчетах.

Необходимо провести взвешивание результатов расчета.

Далее оценщиком определяется доля каждого аналога в итоговой величине рыночной стоимости объекта недвижимости. Доля каждого аналога в итоговой величине стоимости рассчитывается по формуле:

$$Di = \frac{1/Ki}{\sum \frac{1}{Ki}}$$

где

Ki - количество корректировок.

Значение рыночной стоимости 1 м² объекта недвижимости определяется как сумма долей скорректированных цен объектов – аналогов.

Таблица №47 Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Скорректированная цена, руб.		37092,86	35013,03	37092,86	40407,14
Значения корректировок по абсолютной величине		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	1
		0	0	0	1
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	1	0	1
		1	0	1	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 70 -

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
		1	0	0	0
		1	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
Суммарное количество корректировок		3	1	1	3
1/Ki		0,333	1,000	1,000	0,333
Сумма (1/Ki)		2,667	2,667	2,667	2,667
Доля аналога Di		0,125	0,375	0,375	0,125
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2		4636,61	13129,88	13909,82	5050,89
Рыночная стоимость 1 кв м	36727,2				
Рыночная стоимость объекта оценки , руб	4017956				

Суммарное количество корректировок определяется по каждому объекту сравнения без учета знака, по абсолютной величине.

1/Ki	1	:	3	=	0,333	для 1-го объекта сравнения
1/Ki	1	:	1	=	1,000	для 2-го объекта сравнения
1/Ki	1	:	1	=	1,000	для 3-го объекта сравнения
1/Ki	1	:	3	=	0,333	для 4-го объекта сравнения
Сумма (1/Ki)					2,667	
Доля аналога Di	0,333	:	2,667	=	0,125	для 1-го объекта сравнения
Доля аналога Di	1,000	:	2,667	=	0,375	для 2-го объекта сравнения
Доля аналога Di	1,000	:	2,667	=	0,375	для 3-го объекта сравнения
Доля аналога Di	0,333	:	2,667	=	0,125	для 4-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	37 092,86	X	0,125	=	4636,61	для 1-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	35013,03	X	0,375	=	13129,88	для 2-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	37092,86	X	0,375	=	13909,82	для 3-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	40407,14	X	0,125	=	5050,89	для 4-го объекта сравнения
Рыночная стоимость 1 кв м					36727,21	

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная по сравнительному подходу, равна на дату оценки 09 августа 2010 года:

Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м. 4 017 956 рублей, вкл. НДС

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

5.3.1 Общие положения

Доходный подход основывается на принципе ожидания, согласно которому потенциальный покупатель делает вывод о стоимости собственности в зависимости от ожидаемой отдачи, которая может быть получена в будущем от владения объектом недвижимости. Рыночная стоимость недвижимости при использовании доходного подхода определяется путем пересчета будущих денежных потоков, генерируемых собственностью, в настоящую стоимость. То есть, стоимость недвижимости определяется величиной, качеством и продолжительностью периода получения тех выгод, которые данный объект, как ожидается, будет приносить в будущем.

Доходный подход отражает мотивацию типичного покупателя недвижимости, который не заплатит за объект недвижимости сумму большую, чем текущая стоимость будущих доходов. Основное достоинство доходного подхода заключается в его нацеленности в будущее, в том, что при правильном применении он позволяет учесть все будущие выгоды. Но из-за того, что при его использовании приходится оперировать в основном прогнозными данными, подход достаточно сложен для корректного применения.

Оценка любого объекта зависит, прежде всего, от ожидающих его перспектив. Очень важно, когда собственник будет получать доходы, и с каким риском они связаны. При расчете величины стоимости объекта методами доходного подхода эти факторы учитываются.

Наиболее приемлем к оценке доходный подход при наличии у какого-либо субъекта отношений инвестиционных мотивов. Ведь при вложении денег, например, в объект коммерческой недвижимости или в предприятие, инвестор покупает не набор активов, состоящий из зданий, сооружений, оборудования и т.д., а поток будущих доходов, который позволит окупить вложенные средства и получить прибыль.

В рамках доходного подхода стоимость объектов была рассчитана Оценщиком в соответствии с методом прямой капитализации.

Метод капитализации доходов используется, если:

- потоки доходов стабильны длительный период времени, представляют собой значительную положительную величину;
- потоки доходов возрастают устойчивыми, умеренными темпами. Результат, полученный данным методом, состоит из стоимости зданий, сооружений и из стоимости земельного участка, т.е. является стоимостью всего объекта недвижимости. Базовая формула расчета имеет следующий вид:

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

$\text{Скап} = \text{ЧОД} / K$, где

Скап – текущая стоимость объекта оценки,

ЧОД – чистый операционный доход,

K – коэффициент капитализации.

Таким образом, метод капитализации доходов представляет собой определение стоимости недвижимости через перевод годового (или среднегодового) чистого операционного дохода (ЧОД) в текущую стоимость.

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

1. Определить среднюю величину чистого операционного дохода от использования объекта за год (ЧОД).
2. Рассчитать коэффициент капитализации применительно к данному доходу (K).

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

1. определение потенциального валового дохода;
2. определение действительного валового дохода;
3. определение операционных расходов
4. определение чистого операционного дохода как разницы между действительным валовым доходом и операционными расходами.

Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

Потенциальный валовый доход (ПВД) – это общий доход, который можно получить от недвижимости при 100%-ной сдаче в аренду объекта без учета потерь и расходов. Потенциальный валовый доход включает арендную плату со всех площадей, увеличение арендной платы, предусмотренное договорами, и другие доходы от недвижимости.

Определение арендной ставки проводилось на основе сбора и анализа информации по стоимостным показателям арендных ставок сопоставимых объектов в Кирове.

Следует отметить, что в качестве аналогов были отобраны объекты, схожие с объектом оценки по основным параметрам с учетом результатов анализа наилучшего и наиболее эффективного использования.

Ставка (цена) аренды, обычно указывается в рублях за кв. м общей площади в год, либо за все помещение в месяц (последнее чаще встречается при аренде торговых площадей). Ставка аренды различна для разных классов помещений, она зависит от расположения здания и других факторов на рынке недвижимости. Ставка включает коммунальные расходы, за исключением затрат на связь и электроэнергию, что является типичным для данного сегмента рынка.

Объект сравнения № 1

Объект: помещение под офис Адрес: Киров г, Советская ул, 92	Центр	0 / 10	180 / - / -		320 руб/кв.м.	5 фото
№ 202401 Дата: 2010.08.07 00:00 Дополнительно / Контакты цоколь, 5 кабинетов.Возможна продажа - 37т.р/м.кв.						
Консалтинговая группа "Дельфин"("Чистая недвижимость"), г. Киров,ул.Орловская, 11, оф. 104, 21-30-18						
Агент: 8-909-721-27-59, 21-30-18 В корзину						

Объект сравнения № 2

Объект: торговое помещение под пром. и хоз. товары Адрес: Киров г	ЮЗР	3 / 0	100 / - / -		500 т.руб	
№ 161965 Дата: 2010.07.22 15:00 Дополнительно / Контакты ЮЗР №2, евроремонт, электроэнергия отдельно оплачивается. Площади от 50, 90, 100. Индивидуальный подход, возможен подбор вариантов за плату						
ООО"Торговый дом "Деревянные дома", Московская 9. офис 8, 38-55-19, 78-31-46						
Агент: 8-912-823-39-09 В корзину						

Объект сравнения № 3

Объект: многофункциональное помещение под офис, торговлю,пром. товар, салоны, мастерские Планировка: индивидуальная Адрес: Киров г	ЮЗР	кирпич	98.4 / - / -		430 руб	
№ 177254 Дата: 2010.07.21 11:56 Дополнительно / Контакты состояние хорошее, телефонная точка, интернет, сигнализация, Красная линия ЮЗР - № 18 , 4 каб 35,40,10, 7 с\у, отд. вход т 1 этаж в нежилом здании, Общая цена 40,0т.р + комм. услуги, аренд 406 руб. Возможен подбор вариантов						
ООО"Торговый дом "Деревянные дома", Московская 9. офис 8, 38-55-19, 78-31-46						
Агент: 8-912-823-39-09 В корзину						

Данные приведены на август 2010 года

Расчет арендной ставки приведен ниже

Таблица №48 Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Адрес	г. Киров, ул. Московская, д. 156	г. Киров, ул. Советская, 92	г. Киров, ЮЗР № 2	г. Киров, ЮЗР № 18
Назначение помещения	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	помещение под магазин	торговое помещение под пром. и хоз. товары	многофункциональное помещение под офис, торговлю,пром. товар, салоны, мастерские
Арендуемая площадь, кв.м.	109,4	180,00	100,00	98,40
Арендная ставка, руб/кв.м в месяц с учетом НДС		310,0	450,0	400,0
Форма реализации		Предложение долгосрочной аренды	Предложение долгосрочной аренды	Предложение долгосрочной аренды
Юридические передаваемые права	Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на условия продажи прав аренды		0,95	0,95	0,95

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Скорректированная арендная ставка		294,50	427,50	380,00
Дата предложения		август 2010г.	август 2010г.	август 2010г.
Корректировка на дату оценки		0,0%	0,0%	0,0%
Скорректированная арендная ставка		294,50	427,50	380,00
Местоположение	ЮЗР	лучше	аналог	аналог
Корректировка на местоположение, (%)		-5,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб		-14,73	0,00	0,00
Капитальность строения	Капитальное,	Капитальное,	Капитальное,	Капитальное,
	КС-1	КС-1	КС-1	КС-1
Корректировка на капитальность строений		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб		0,00	0,00	0,00
Корректировка на масштаб		10,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб		29,45	0,00	0,00
Улучшения этажность	1 этаж	1 этаж	1 этаж, евроремонт	1 этаж
Корректировка на наличие улучшений		0%	-5%	0%
Величина корректировки, руб		0,00	-21,38	0,00
Удобство подъездных путей	Выход на центральную автомагистраль	Выход на второстепенную автомагистраль	Выход на центральную автомагистраль	Выход на второст. автомагистраль
Корректировка на удобство подъездных путей		10%	0%	10%
Величина корректировки, руб		29,45	0,00	38,00
Суммарная корректировка, руб		44,18	-21,38	38,00
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		338,68	406,13	418,00
Абсолютная валовая корректировка	103,55	44,18	21,38	38,00
Относительная корректировка		42,661%	20,642%	36,697%
1/ок	9,91	2,34	4,84	2,73
Вес	100,00%	23,645%	48,867%	27,488%
Взвешенная рыночная стоимость 1 кв.м., руб	393,44	80,08	198,46	114,90

Полученные значения являются близкими по значению, поэтому итоговое значение арендной ставки принимается как среднеарифметическое значение, равное 393,44 руб. за 1 кв. м. в месяц.

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

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

В связи с тем, что при расчете ставки арендной платы, выбраны объекты-аналоги, величина арендных платежей по которым распространяется на общую площадь, в расчетах стоимости объекта оценки по доходному подходу, также использована **общая площадь** объекта.

Действительный валовый доход

Действительный валовый доход (ДВД) – это потенциальный валовый доход за вычетом потерь от недоиспользования площадей и при сборе арендной платы с добавлением прочих доходов от нормального рыночного использования объекта недвижимости.

Потери от незанятости при сборе арендной платы

Потери арендной платы происходят за счет неполной занятости объекта и неуплаты арендной платы недобросовестными арендаторами; выражаются такие потери обычно в процентах от потенциального валового дохода.

Степень незанятости характеризуется коэффициентом незанятости, определяемым как отношение величины несданных в аренду площадей к величине общей площади, подлежащей сдаче в аренду. Для различных сегментов рынка недвижимости существуют типичные рыночные значения этого коэффициента, отклонения от которого свидетельствуют о качестве управления конкретным объектом недвижимости (значения коэффициента могут меняться со сменой владельца или управляющего недвижимостью).

При составлении информационного массива о доходах величина потерь от незанятости или принимается исходя из рыночных прогнозов, или рассчитывается для конкретного объекта недвижимости по формуле:

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

где:

K_n – коэффициент оборачиваемости арендных площадей, отражающий долю помещений, где в течение определенного срока происходит смена арендаторов;

n_f – число арендных периодов в течение рассматриваемого срока, которые необходимы для поиска новых арендаторов после ухода старых;

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

Величина вакансий и потерь закладывалась на уровне 8,33%, исходя из средних потерь при сдаче в аренду аналогичных площадей, складывается из потерь за время поиска арендатора в размере около 1 месяца в год.

Расчет потенциального валового дохода и действительного валового дохода представлен в таблице. Арендуемую площадь принимаем равной сумме основных площадей объекта недвижимости без учета вспомогательных, а именно коридоров, подсобных помещений и т.д.

Таблица №49. Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

Наименование	Объект оценки
Арендуемая площадь объекта, кв. м	109,4
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	4721,28
Потенциальный валовый доход, руб.	516 509
Вакансии и потери в%	8,33
Вакансии и потери в руб.	43 042
Действительный валовый доход, руб.	473 466

Расчет чистого операционного дохода, операционных расходов

Чистый операционный доход рассчитывается как разница между действительным валовым доходом и всеми операционными расходами. Расчет чистого операционного дохода представлен в таблице

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

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

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

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

территории; плата за услуги, предоставляемые государственными или частными подрядными организациями; расходы по содержанию автостоянки; прочие расходы.

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

- элементы внутренней и наружной отделки, оконные и дверные рамы и заполнения, покрытие пола, кровля;
- механическое, санитарно-техническое оборудование, электроарматура, различные приборы и счетчики;
- элементы фондов внешнего благоустройства (подъездные дороги, автостоянки, озеленение).

Сюда же относят расходы на косметический ремонт арендуемых помещений перед вселением нового арендатора, если эти расходы по договоренности несет владелец недвижимости.

Данная величина не была заложена в расчет, обычно собственник не создает такой фонд, предпочитая отвлекать денежные средства единично, чем иметь неработающие денежные средства.

Для расчета налога на имущество в качестве налогооблагаемой базы принимается для собственника остаточная стоимость по балансу, в данном случае собственник не является плательщиком налога на имущество.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации - коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль и возмещение капитала. Полная ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму дохода на капитал (ставка дисконтирования) и норму возврата капитала.

Расчет ставки капитализации может выполняться следующими методами

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R).
- Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

В практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном применяется для оценки стоимости реверсии. В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда.

Ставку капитализации в данном случае рассчитываем методом рыночной экстракции.

Расчет ставки капитализации

Ставка капитализации - коэффициент, преобразующий доход в стоимость, учитывая одновременно и прибыль и возмещение капитала. Полная ставка капитализации выражает зависимость между общей суммой доходов, приносимых имуществом, и полной величиной его стоимости.

Любой объект недвижимости имеет ограниченный срок, в течение которого его эксплуатация является экономически целесообразной. Доход, приносимый объектом недвижимости за этот период, должен быть достаточным, чтобы:

- обеспечить требуемый уровень дохода на вложенный капитал (норма дохода или ставка дисконтирования);
- окупить первоначальные инвестиции (норма возврата капитала).

В соответствии с этим, ставка капитализации включает две составляющие - норму дохода на капитал (ставка дисконтирования) и норму возврата капитала.

Расчет ставки капитализации может выполняться следующими методами

- Метод рыночной экстракции (рыночной выжимки).
- Аналитический метод (кумулятивное построение R).
- Методы ипотечно-инвестиционного анализа (при использовании заемного капитала).
- Метод экспертизы (опроса экспертов рынка недвижимости).

В практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном применяется для оценки стоимости реверсии. В модели Ринга предполагается, что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда.

Ставку капитализации в данном случае рассчитываем методом рыночной экстракции.

Метод рыночной экстракции, по-видимому, позволяет определить наиболее адекватную величину коэффициента капитализации для объектов недвижимости.

Как известно, коэффициент капитализации равен

$$K = \frac{ЧОД_1}{C_0}; \quad ЧОД_1 = ЧОД_0 \times (1 + t);$$

где:

K – коэффициент капитализации;

$ЧОД_1$ – прогнозная величина чистого операционного дохода;

C_0 – стоимость объекта недвижимости на дату оценки;

$ЧОД_0$ – текущая величина чистого операционного дохода на дату оценки;

t – годовой темп прироста чистого операционного дохода.

В связи с тем, что данные по рыночным значениям чистого операционного дохода, как правило, в доступной оценщику информации отсутствуют, то для рыночной экстракции приходится использовать величину предлагаемой арендной платы. В этом случае расчетная зависимость приобретает вид:

$$K = \frac{(1 - a_1) \times (1 - a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{A_{1i}}{C_{0i}} = \frac{(1 + t) \times (1 - a_1) \times (1 - a_2)}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{A_{0i}}{C_{0i}};$$

где:

A_{1i} – прогнозная величина арендной платы для i -го объекта недвижимости;

A_{0i} – величина арендной платы для i -го объекта недвижимости на дату оценки;

C_{0i} – стоимость i -го объекта недвижимости на дату оценки

a_1 – средний рыночный коэффициент недозагрузки объекта недвижимости;

a_2 – средняя рыночная величина отношения операционных расходов к арендной плате;

n – количество объектов недвижимости, по информации о которых осуществляется рыночная экстракция.

Поправка на потери при сборе арендной платы обычно не учитывается, так как в настоящее время, в подавляющем большинстве случаев, установилась практика взимания авансовых платежей с арендатора, либо формирования возвращаемого фонда, за счет арендатора, в размере величины арендной платы за определенный период (обычно 1...3 месяца).

При определении рыночной величины отношения операционных расходов к арендной плате следует иметь в виду, что обычно коммунальные услуги полностью или частично оплачиваются сверх арендной платы. Наиболее часто отдельно оплачиваются электроэнергия и услуги связи. Строго говоря, в операционных расходах необходимо дополнительно учесть отчисления на капитальный ремонт, которые на практике, как правило, не производятся.

Рассмотрим данные рынка торговых помещений.

Таблица №50 Информация по торговым помещениям

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Среднее значение
Адрес	Киров г, Воровского ул, 92/2	Киров г, Маклина ул	Киров г, Ленина ул, 39а	Центр рынок	ЖДВ	Киров г, К.Либкнехта ул, 55	Киров г, Большевиков ул, 90	
Площадь объекта, кв м	140	64,1	131,7	145,2	338,2	310	242	
Цена предложения объекта недвижимости, руб	6720000	4200000	5500000	7986000	10822400	15500000	6050000	8111200
Арендная плата, руб	672000	384600	1106280	1184832	1298688	1302000	1103520	1007417
Ставка арендной платы, руб в год за 1 кв м	4800	6000	8400	8160	3840	4200	4560	5709
Цена предложения за 1 кв м общей площади, руб	48000	65523	41762	55000	32000	50000	25000	45326

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Среднее значение
Арендная ставка, руб/кв м	400	500	700	680	320	350	380	475,71

По представленным в выборке объектам определим валовый рентный множитель.

Валовой рентный множитель (ВРМ) - это среднестатистическое отношение рыночной цены к потенциальному или действительному валовому доходу определенного вида имущества <http://dictionary.finam.ru/dictionary>

В Фоменко А. Н. Метод расчета валового рентного множителя для объектов недвижимости. показано, что при расчете величины ВРМ могут быть использованы осредненные (рыночные) значения арендной платы и стоимости для соответствующего сегмента рынка объектов недвижимости. Расчетная зависимость для определения ВРМ имеет вид:

$$BPM = \frac{1}{n} \times \sum_{i=1}^n \frac{C_{0i}}{A_{0i}} = K_{BPM} \times \frac{C_{P0}}{A_{P0}};$$

где:

K_{BPM} – корректирующий коэффициент, зависящий от параметров выборок значений цен продажи и ставок арендной платы для объектов недвижимости;

C_{P0} – средняя стоимость продаж объектов недвижимости;

A_{P0} – средняя ставка арендной платы для объектов недвижимости.

Величина коэффициента K_{BPM} зависит от размаха выборок значений ставок арендной платы и стоимости объектов недвижимости и приведена в таблице ниже

Таблица №51 Величины коэффициентов K_{BPM}

Отношение C_{max} / C_{min}	Отношение A_{max} / A_{min}						
	1,00	1,25	1,50	2,00	2,50	3,00	4,00
1,00	1,000	1,006	1,029	1,085	1,153	1,220	1,358
1,25	1,000	1,012	1,036	1,095	1,165	1,232	1,370
1,50	1,000	1,015	1,040	1,103	1,172	1,240	1,376
2,00	1,000	1,019	1,047	1,111	1,181	1,247	1,377
2,50	1,000	1,021	1,050	1,115	1,183	1,249	1,374
3,00	1,000	1,024	1,053	1,119	1,186	1,250	1,370
4,00	1,000	1,026	1,057	1,122	1,188	1,248	1,360

Коэффициент K_{BPM} определяется интерполяцией. Расчет следующий:

Отношение $A_{max}/A_{min} = 1\ 302\ 000:384\ 600 = 3\ 385$

$C_{max}/C_{min} = 15\ 500\ 000:4\ 200\ 000 = 3,69$

По вышеприведенной таблице производим расчет K_{BPM}

$1,37 - 1,25 = 0,12$ $0,12:100=0,0012$ $1,25 + 0,0012 \times 38,5 = 1,2956$

$1,36 - 1,248 = 0,112$ $0,112:100=0,00112$ $1,248 + 0,00112 \times 38,5 = 1,2906$

$1,2906 - 1,2956 = -0,00504$ $-0,00504:100=0,0000504$ $1,2906 - 0,0000504 \times 69 = 1,29$

$K_{BPM} = 1,29$

Таблица №52 Расчет коэффициента

№пп	Наименование показателя	Ед изм	Обозначение	Величина
1	Арендная плата, руб макс	Руб	А макс	1302000
2	Арендная плата, руб мин	Руб	А мин	384600
3	А макс / А мин			3,385
4	Цена предложения объекта, руб, макс	Руб	С макс	15500000
5	Цена предложения объекта, руб, мин	Руб	С мин	4200000
6	С макс / С мин			3,69
7	Средняя стоимость продаж объектов недвижимости	Руб		8111200
8	Средняя ставка арендной платы, руб	Руб		1007417
9	C_{P0}/A_{P0}			8,05
10	K_{BPM}		K_{BPM}	1,292
11	Валовый рентный множитель		ВРМ	10,40

$C_{P0}/A_{P0} = 8111200:1007417=8,05$

$BPM = 8,05 \times 1,29 = 10,40$

Расчетная зависимость для определения ВРМ имеет сходную структуру с зависимостью для расчета коэффициента капитализации. Проведя аналогичные рассуждения, приведенные для ВРМ, можно получить следующую расчетную зависимость для определения коэффициента капитализации:

$$K = (1+t) \times (1-a_1) \times (1-a_2) \times K_K \times \frac{A_{P0}}{C_{P0}}$$

При этом, величины коэффициента K_K представлены в таблице, которая представляет собой транспонированную матрицу значений вышеприведенной таблицы

Таблица № 53. Величины коэффициентов K_K

Отношение C_{\max} / C_{\min}	Отношение A_{\max} / A_{\min}						
	1,00	1,25	1,50	2,00	2,50	3,00	4,00
1,00	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000	1,000
1,25	1,006	1,012	1,015	1,019	1,021	1,024	1,026
1,50	1,029	1,036	1,040	1,047	1,050	1,053	1,057
2,00	1,085	1,095	1,103	1,111	1,115	1,119	1,122
2,50	1,153	1,165	1,172	1,181	1,183	1,186	1,188
3,00	1,220	1,232	1,240	1,247	1,249	1,250	1,248
4,00	1,358	1,370	1,376	1,377	1,374	1,370	1,360

С учетом последнего соотношения расчетная зависимость для определения коэффициента капитализации приобретает вид:

$$K = \frac{(1+t) \times (1-a_1) \times (1-a_2)}{BPM} \times K_K \times K_{BPM}$$

Особенность полученной расчетной зависимости состоит в том, что в нее входят только безразмерные параметры, которые характеризуют соответствующий сегмент рынка объектов недвижимости.

Таблица №54. Величина произведения коэффициентов $K_K \times K_{BPM}$

Отношение C_{\max} / C_{\min}	Отношение A_{\max} / A_{\min}						
	1,00	1,25	1,50	2,00	2,50	3,00	4,00
1,00	1,000	1,006	1,029	1,085	1,153	1,220	1,358
1,25	1,006	1,024	1,051	1,116	1,189	1,262	1,405
1,50	1,029	1,052	1,082	1,154	1,231	1,306	1,455
2,00	1,085	1,116	1,154	1,234	1,316	1,395	1,545
2,50	1,153	1,190	1,231	1,317	1,400	1,482	1,632
3,00	1,220	1,261	1,306	1,396	1,482	1,563	1,710
4,00	1,358	1,406	1,455	1,545	1,632	1,709	1,849

При этом, для достаточно узкого сегмента рынка, который характеризуется небольшим размахом выборки, может быть принято, что величина $K_K \times K_{BPM} = 1$ (диапазон ячеек, в котором с погрешностью не более 10% может быть принято это условие, закрашен).

$$K_K \times K_{BPM} = 1,723$$

Коэффициент капитализации равен

$$K = \frac{(1+t) \times (1-a_1) \times (1-a_2)}{BPM} \times K_K \times K_{BPM}$$

a_1 – средний рыночный коэффициент недозагрузки объекта недвижимости;

a_2 – средняя рыночная величина отношения операционных расходов к арендной плате;

t – годовой темп прироста чистого операционного дохода, принимается в размере 10 процентов

Прогнозирование меньшей степени загруженности (заполняемости) произведено для объекта оценки по формуле:

$$K_3 = 1 - ((D_n * 1) / N_a),$$

где:

K_3 - коэффициент загрузки объекта;

D_n - средний период, в течение которого объект не эксплуатируется;

N_a - число арендных периодов в году (количество дней в году).

Таблица №55. Расчет степени загрузки (недозагрузки) объекта оценки

№пп	Показатель	Расчет	Значение
1	Количество дней в году		365
2	Количество дней когда объект недвижимости не занят		30
3	Коэффициент загрузки a_1	(п. 2 * 1 / п. 1)	0,92

Средняя рыночная величина отношения операционных расходов к арендной плате $14/100=0,14$. Расчет приведен ниже.

Таблица № 56 Определение среднего значения распределенных арендных ставок

№пп	Адрес	Площадь, кв м	Вид отделки	Ставка, руб/кв м	Условия	Источник информации
1	ул. Молодой Гвардии, 46	32	улучшенная	500	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	УК «Союз», тел. 38-04-36
2	ул. Молодой Гвардии, 46	26	улучшенная	500	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	УК «Союз», тел. 38-04-36
3	Ул К Маркса	15	улучшенная	500	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	УК «Союз», тел. 38-04-36
4	Ул Мопра 111А	30	улучшенная	333,3	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	УК «Союз», тел. 38-04-36
5	Октябрьский пр(Прогресс)	30	улучшенная	550	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	тел. 40-56-00, Татьяна Владимировна
6	К Маркса 127	25	улучшенная	546	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	67-90-27
7	Блюхера, 39	От 20	улучшенная	350	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	О О О «Валькирия» тел.: 35-72-91
	Среднее значение			468,48		

Таблица №57 Определение среднего значения чистых арендных ставок

№пп	Адрес	Площадь, кв м	Вид отделки	Ставка, руб/кв м	Условия	Источник информации
1	ул. Сурикова,	130	улучшенная	400	Без учета коммунальных платежей	УК «Союз», тел. 38-04-36
2	ул. Московская4	30	улучшенная	400	Без учета коммунальных платежей	тел. 44-27-79
3	Ул Чапаева	28	улучшенная	550	Без учета коммунальных платежей	тел. 78-87-20
4	Ул Ленина 83	18	улучшенная	400	Без учета коммунальных платежей	www.dom43.ru
5	Ул Горького 5	16	улучшенная	400	Без учета коммунальных платежей	тел.: 40-55-81, 40-56-01
6	К Щорса 95	16	улучшенная	320	Без учета коммунальных платежей	www.dom43.ru
	Среднее значение			411,67		

Средние значения, рассчитанные в Таблицах, принимаются для расчета корректировки при условии, что выборка значений однородна, общая величина стандартного отклонения ошибки не должна превышать 20%.

Проверка результата на точность представлена в таблице

Таблица №58 Результаты проверки на точность

№пп	Наименование показателя	Значение для выборки распределенных арендных ставок	Значение для выборки чистых арендных ставок
1	Объект сравнения №1	500	400
2	Объект сравнения №2	500	400
3	Объект сравнения №3	500	550
4	Объект сравнения №4	333,3	400
5	Объект сравнения №5	550	400
6	Объект сравнения №6	546	320
7	Объект сравнения №7	350	
8	Количество объектов в выборке	7	6
9	Средняя скорректированная цена	468,5	411,67
	Медиана	500	400
	Среднеквадратичное отклонение скорректированной цены	72,5	46,1
	Отношение S_x/X (где X – среднее значение ряда)	15,5%	11,2%
	Минимальное значение	333,3	320
	Максимальное значение	550	550

Величина отклонения ошибки для среднего значения «распределенных арендных ставок составил 15,5%, для «чистых» арендных ставок – 11,2%. Таким образом, выборки значений являются однородными, и принятые значения могут приниматься для расчета корректировки.

Корректировка на отличия в условиях финансирования рассчитывается следующим образом:

$$K_y = 1 - (A_{расп} / A_{чист}),$$

Ку - корректировка на условия финансирования;

Арасп – среднее значений «распределенных» арендных ставок;

Ачист – среднее значений «чистых» арендных ставок;

Величина корректировки на условия финансирования рассчитана в Таблице ниже.

Таблица №59 Расчет корректировки

№пп	Наименование показателя	Ед изм	Значение
1	Средняя ставка аренды для условий финансирования «чистая» аренда общей площади	Руб за 1 кв м в месяц	411,67
2	Средняя ставка аренды для условий финансирования «распределенная» аренда общей площади	Руб за 1 кв м в месяц	468,48
3	Корректировка на отличия в условиях финансирования («распределенная» / «чистая» аренда) 1-(п.2/п.1)	%	14

Таким образом, величина a_2 равна 14 процентам.

Для расчета операционных расходов Оценщиком проводилась выборка объектов недвижимого имущества с «чистой» арендной ставкой (все расходы уплачиваются арендатором) и по «распределенной» арендной ставке - включена только часть операционных расходов (отопление, водоснабжение, канализация), остальные расходы (электричество, уборка, телефон, охрана, Интернет) арендатором будут уплачиваться отдельно. Для того чтобы рассчитать корректировку, отражающую данное различие, Оценщиком была составлена выборка «чистых» и «распределенных» ставок аренды, результаты выборки представлены в таблицах

Коэффициент капитализации равен

$$K = ((1+0,1) \times (1-0,08) \times (1-0,14)) : 10,4 \times 1,723 = 14,4$$

Коэффициент капитализации равен 14,4 процента

Следует подчеркнуть, что величины ВРМ и коэффициента капитализации характеризуют не конкретный оцениваемый объект, а сложившуюся ситуацию на рассматриваемом сегменте рынка. Поэтому при их расчете недопустимо использовать скорректированные стоимостные характеристики объектов-аналогов, а необходимо использовать имеющиеся данные по рассматриваемому сегменту рынка. При этом, с целью снижения размаха используемых при расчетах исходных значений арендной платы и стоимости, сегмент рынка может быть сколь угодно заужен. Единственным ограничением для «заужения» рынка является объем выборки, который обычно не должен быть менее 7...8 элементов

Далее проводится расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица №60 Расчет рыночной стоимости

Наименование	Объект оценки
Действительный валовый доход, руб.	473 466
Операционные расходы, руб.	2 367
Денежный поток от операционной деятельности, руб.	471 099
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДО УПЛАТЫ НАЛОГОВ, руб.	471 099
Налог на имущество, руб.	0
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК, руб.	471 099
Ставка капитализации	14,400
Рыночная стоимость, руб.	3 271 520

Рыночная стоимость определяется следующим образом:

$$471\,099 : 0,144 = 3\,271\,520 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу равна на 09 августа 2010 года:

Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.

3 271 520 рублей, вкл. НДС

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ**6.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ**

Заключительным элементом процесса оценки является согласование стоимостных показателей, полученных с помощью указанных подходов, для определения итоговой величины стоимости оцениваемого объекта. Итоговая величина стоимости объекта оценки - величина стоимости объекта оценки, полученная как итог обоснованного оценщиком обобщения результатов расчетов стоимости объекта оценки при использовании различных подходов к оценке и методов оценки. При согласовании рассматривается относительная приемлемость каждого подхода для установления стоимости и достоверность данных, использованных при их применении. Полученные данные и показатели стоимости оцениваются с помощью метода причинно-следственного анализа, при котором процесс сведения учитывает сильные и слабые стороны каждого подхода, определяет, насколько они существенно влияют при оценке объекта на объективное отражение рынка. При этом необходимо учитывать следующее.

Анализ примененных методов и используемой информации позволяет сделать следующие выводы:

Подход сравнительного анализа продаж может быть весьма полезным инструментом оценки в тех случаях, когда имеется достаточное количество рыночных данных для проведения сопоставлений с оцениваемым объектом. Существенным недостатком этого метода является то, что, как правило, не бывает двух полностью идентичных продаж и обычно Оценщик не обладает всей необходимой информацией об условиях сделки.

Очевидно, что двумя независимыми подходами оценщик получил две оценки величины рыночной стоимости объектов.

Величины, полученные двумя подходами различаются. Для получения итогового значения рыночной стоимости Объекта оценки каждой из полученных величин необходимо придать удельный вес.

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

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

Для целей согласования используются следующие критерии согласования

Таблица № 61 Присвоение условных обозначений критериям

Формулировка критерия	Обозначение
Наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца	A
Количество и полнота (в совокупности качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки	B
Наличие в подходах характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний	C
Использование в подходах параметров, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость	D

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

Сопоставление относительной важности критериев

Таблица №62 Сопоставление критериев

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен балл
A	B	Существенное преимущество	5
A	C	Очевидное преимущество	7
A	D	Очевидное преимущество	5
B	C	Существенное преимущество	5
B	D	Незначительное преимущество	1
C	D	Незначительное преимущество	3

Сопоставление относительной важности критериев

Таблица №63 Критерии оценки

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен балл	Объяснение
A	B	Существенное преимущество	5	Логически доказуема предпочтительность суждений по поводу одного из критериев перед другим
A	C	Очевидное преимущество	7	Один критерий более убедителен по отношению к другому
A	D	Очевидное преимущество	5	Логически доказуема предпочтительность суждений по поводу одного из критериев перед другим

Критерий	Над критерием	Насколько важнее	Присвоен балл	Объяснение
B	C	Существенное преимущество	5	Один критерий более убедителен по отношению к другому
B	D	Незначительное преимущество	1	Имеются недостаточно веские соображения по выражению одного из предпочтений
C	D	Незначительное преимущество	3	Имеются недостаточно веские соображения по выражению одного из предпочтений

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле

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

3. Полученные веса нормируются

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

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

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

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

Результаты расчета весовых коэффициентов для определения стоимости объекта приведены в нижеследующих таблицах

Таблица № 64 Вычисление весов критериев

Критерии	A	B	C	D	Расчет	Итог расчета	Вес критерия
A	1	5	7	5	$(A \times B \times C \times D)^{1/4}$	3,64	0,640
B	0,2	1	5	1	$(A \times B \times C \times D)^{1/4}$	1,00	0,176
C	0,143	0,2	1	3	$(A \times B \times C \times D)^{1/4}$	0,54	0,095
D	0,200	1,000	0,333	1	$(A \times B \times C \times D)^{1/4}$	0,51	0,089
Сумма						5,69	1,000

Таблица №65 Сравнение оценочных подходов по критерию A

Подход	Доходный	Сравнительный	Расчет	Итог расчета	Вес подхода по критерию
Доходный	1	2	$(1 \times 2)^{1/2}$	1,414	0,667
Сравнительный	0,500	1	$(1 \times 0,5)^{(1/2)}$	0,707	0,333
Итого				2,121	1,000

Критерий отражает наличие в подходах возможности отражения действительных намерений потенциального инвестора и продавца. Доходный подход имеет больший вес.

Таблица №66 Сравнение оценочных подходов по критерию B

Подход	Доходный	Сравнительный	Расчет	Итог расчета	Вес подхода по критерию
Доходный	1	0,2	$(1 \times 0,2)^{1/2}$	0,447	0,167
Сравнительный	5	1	$(1 \times 5)^{(1/2)}$	2,236	0,833
Итого				2,683	1,000

Критерий отражает количество и полноту (в совокупности качество) данных, которые используются в исследовании объекта оценки. Сравнительный и доходный подходы имеют примерно одинаковый вес.

Таблица №67 Сравнение оценочных подходов по критерию C

Подход	Доходный	Сравнительный	Расчет	Итог расчета	Вес подхода по критерию
Доходный	1	0,111	$(1 \times 0,111)^{1/2}$	0,333	0,100
Сравнительный	9,000	1	$(1 \times 9)^{(1/2)}$	3,000	0,900
Итого				3,333	1,000

Критерий отражает использование параметров, характеризующих наличие в подходах характеристик, зависящих от конъюнктурных колебаний. Эти особенности в большей степени отражает сравнительный подход, поэтому этому подходу присвоен больший вес.

Таблица №68 Сравнение оценочных подходов по критерию D

Подход	Доходный	Сравнительный	Расчет	Итог расчета	Вес подхода по критерию
--------	----------	---------------	--------	--------------	-------------------------

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова

- 83 -

Доходный	1	0,143	$(1 \times 0,1432^{1/2})$	0,378	0,125
Сравнительный	7,000	1	$(1 \times 7)^{(1/2)}$	2,646	0,875
Итого				3,024	1,000

Критерий отражает наличие в подходах характеристик, характеризующих специфические особенности объекта оценки, изменяющих его стоимость. Эти намерения в большей степени отражает рынок, поэтому сравнительному подходу присвоен вес, обозначающий преимущество.

Расчет итоговых удельных весовых подходов

Таблица №69 Расчет итоговых весовых подходов

Критерий/Подход	A	B	C	D	Расчет	Итог расчета
Доходный	0,667	0,167	0,100	0,125	$0,667 \times 0,64 + 0,167 \times 0,176 + 0,1 \times 0,095 + 0,125 \times 0,089$	0,476
Сравнительный	0,333	0,833	0,900	0,875	$0,333 \times 0,64 + 0,883 \times 0,176 + 0,9 \times 0,095 + 0,875 \times 0,089$	0,524
Сумма	1,000	1,000	1,000	1,000		1,00

6.2 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Итоговая величина рыночной стоимости выводится с использованием коэффициентов взвешивания результатов при различных подходах к оценке.

Таблица №70 Значение рыночной стоимости

Подход	Значение рыночной стоимости, руб.	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Доходный	3271520	0,476	1558593
Сравнительный	4017956	0,524	2103752
ИТОГО			3662345

Итоговая величина рыночной стоимости приведена в таблице

Таблица №71 Итоговая величина рыночной стоимости разными подходами

Наименование объекта	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	4 017 956	3 271 520	3 662 345

Анализ полученных результатов на соответствие рыночным данным показал, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости имеет величину, соотносимую с показателями рынка. Стоимость объектов находится в диапазоне средних величин для объектов, расположенных в аналогичной части города Кирова, имеющих аналогичное назначение и техническое состояние.

Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта получилась равной 33 500 рублей.

Тем временем риэлторские фирмы, занимающиеся продажей коммерческой недвижимости, выставляют аналогичные объекты по цене не менее 30 000 рублей за 1 кв. м, что отражено в расчетах сравнительного подхода. Можно сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости соответствует рыночным данным.

Таблица №72 Итоговая величина рыночной стоимости

№пп	Наименование	Год ввода	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки 09 августа 2010г., руб.
1	Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	1988	3 662 000 рублей

Рыночная стоимость оцениваемого объекта, принадлежащего МО «Город Киров», при согласовании результатов на дату оценки

09 августа 2010 года с учетом НДС округленно равна:

Таблица №73 Итоговая величина рыночной стоимости

Помещение магазина и ремонта бытовой техники. Площадь 109,4 кв. м.	3 662 000 рублей, вкл. НДС
--	----------------------------

Директор ООО «Аналит», оценщик

М.А.Королева

7.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Заключение и отчет по оценке подготовлены **ООО «Аналит»**, специализирующейся в широком спектре оценочных и консалтинговых услуг.

Таблица №74 Данные об оценщике

Полное наименование организации с указанием организационно - правовой формы	ООО «Аналит»
Юридический адрес	610000, г. Киров, ул. Дрелевского, 18
ИНН	4345041069
ОГРН	1034316538101
Расчетные счета в банках	40702810300010001024 в ОАО КБ «Хлынов»
Полис страхования гражданской ответственности	№ 10160В4001813 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.07.2010г.
Почтовый адрес	610000, г. Киров, а/я 023
Телефон/факс	(8332) 46-36-45, 781-786
Электронные адреса	E-mail: markor05@mail.ru

- Оценка собственности (купля, продажа, внесение в уставный капитал предприятия, кредитование под залог оцениваемого имущества и др.)
- Оценка бизнеса (инвестиции, оценка акций, долей, ценных бумаг)
- Переоценка основных фондов
- Исследования в области недвижимости
- Анализ финансово-экономической деятельности предприятий различных отраслей промышленности
- Бизнес-планирование

Профессиональный уровень экспертов-оценщиков подтвержден дипломами МИПК при Санкт-Петербургском государственном техническом университете, свидетельством о повышении квалификации Нижегородского университета им. Н.И.Лобачевского.

Применяемые фирмой стандарты оценки соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года; федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2005) и «Международных стандартов оценки МСО-2005» Международного комитета по стандартам оценки (IVSC).

В работе по оценке принимали участие:

Королева Марина Алексеевна, директор фирмы «Аналит» – сбор, подготовка и анализ данных, фотофиксация, методическое обеспечение, оценка, составление отчета.

Образование: В 1981г окончила Кировский политехнический институт по специальности «инженер-строитель».

Техническая подготовка: В 1995 году прошла подготовку на курсах Российского общества оценщиков по курсу «Оценка рыночной стоимости недвижимости» (сертификат № 1198 от 12.02.95 г.). В 2000 - 2001 гг. прошел профессиональную переподготовку в МИПК при Санкт-Петербургском государственном техническом университете по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (диплом ПП № 557369 от 17.05.2001 г.). В октябре 2003 года прошла повышение квалификации в Нижегородском государственном университете им. Н.И.Лобачевского по программе «Оценочная деятельность», свидетельство регистрационный номер 1550. В апреле 2007 года прошла курсы повышения квалификации в Межотраслевом институте повышения квалификации Санкт-Петербургского политехнического университета по программе «Оценочная деятельность», свидетельство регистрационный номер 10-146.

Опыт работы: с 1996 предприниматель без образования юридического лица. С 2002 года – директор ООО «Аналит». Участвовала в оценке предприятий: компании «Лукойл», ЗАО «Муромский завод железобетонных конструкций» (г. Муром), ОАО «Климатехника» (г.Москва), кировских предприятий - ОЦМ, ОМЗ, ОАО «Восток», Кировский БХЗ, Песковский литейный завод, ОАО «Кировхлеб», КМЗ, ОАО «Физприбор», Кировский МДК, ПТАО «Стайлинг», ОАО «Стрижстром», «Вятводспирт», ПТФ «Веста» и многих других.

Панагушина Ирина Анатольевна, специалист фирмы «Аналит» – сбор, подготовка данных, методическое обеспечение.

Образование: В 1981г окончила Кировский политехнический институт по специальности инженер-электрик.

Техническая подготовка: В 2000 - 2001 гг. прошла профессиональную переподготовку в МИПК при Санкт-Петербургском государственном техническом университете по программе «Оценка активов, бизнеса и инвестиций» (диплом ПП № 557371 от 17.05.2001 г.). В апреле 2007 года прошла курсы повышения квалификации в Межотраслевом институте повышения квалификации Санкт-Петербургского политехнического университета по программе «Оценочная деятельность», свидетельство регистрации номер 10-149.

Опыт работы: Участвовал в оценке предприятий: ОАО «Восток», ОЦМ, ОМЗ, Песковский литейный завод, ОАО «Кировхлеб», КМЗ, ОАО «Физприбор», ОАО «Пермьпромжелдортранс», ОАО «Кировский МДК», ПТАО «Стайлинг», АО «Стрижстром», «Вятводспирт», ПТФ «Веста» и многих других.

8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы:

1. Гражданский кодекс РФ (Часть 1) № 51-ФЗ от 30.11.1994 г. с изменениями.
2. Гражданский кодекс РФ (Часть 2) № 14-ФЗ от 26.01.1996 г. с изменениями.
3. Гражданский кодекс РФ (Часть 3) № 146-ФЗ от 26.11.2001г. с изменениями.
4. Гражданский кодекс РФ (Часть 4) № 230-ФЗ от 18.12.2006 г. с изменениями.
5. Земельный кодекс РФ от 25.10.2001г. № 136-ФЗ.
6. Градостроительный кодекс РФ от 7 мая 1998 г. N 73-ФЗ
7. Федеральный закон «О введении в действие Земельного кодекса РФ» от 25.10.2001г. N 137-ФЗ.
8. Федеральный закон «О плате за землю» от 11.10.1991 г. № 1738-1.
9. Федеральный закон «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007г. № 221-ФЗ.
10. Федеральный закон «О землеустройстве» от 18.06.2001г. № 78-ФЗ.
11. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998 года № 135-ФЗ. С изменениями
12. Федеральный закон «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» от 24.07.2002г. № 101-ФЗ.
13. «Федеральный закон от 21 декабря 2001 г. N 178-ФЗ "О приватизации государственного и муниципального имущества"»
14. Постановление Госстроя СССР от 11.05.83 г. № 94.
15. Приложение К-1167 от 13.06.83 г. к письму Госстроя № 43-Д от 3.06.83 г.
16. Письмо Госстроя СССР № 14-Д от 6.09.90 г. с Приложением индексов изменений сметной стоимости СМР.
17. «Разъяснение по вопросам оценки недвижимости при использовании сборников УПВС». М: Республиканское управление технической инвентаризации, 1995 г.
18. Постановление Правительства РФ № 1 от 1.01.2002 г. «О классификации основных средств, включаемых в амортизационные группы».
19. Положение по бухгалтерскому учету «Учет основных средств» ПБУ 6/01 (утверждены приказом Минфина РФ от 30 марта 2001 г. № 26н).
20. Свод правил по определению стоимости строительства в составе предпроектной и проектно-сметной документации (СП 81-01-94). Санкт-Петербург: Минстрой России, 1995.
21. Правила оценки физического износа зданий ВСН-53-86(р) М.: Госгражданстрой, 1990 г.
22. Распоряжение Минимущества России от 10.04.2003 г. № 1102-р"Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков"
23. «Методические рекомендации по определению рыночной стоимости земельных участков», утвержденные распоряжением Минимущества России от 06.03.2002 № 568-р.

Методические материалы и литература:

1. Орлов С.В., Цыпкин Ю.А. «Рыночная оценка имущества города». Учебное пособие для ВУЗов. – М.:ЮНИТИ-ДАНА,2003. -240 с.
2. «Строительное производство». В 3 т. Т.2 «Организация и технология работ» Л.П. Аблязов, В.А.Анзигитов, К.И.Башлай и др.; Под ред.И.А. Онуфриева .- М.: Стройиздат, 1989.-527 с.:ил.-(Справочник строителя)
3. «Оценка недвижимости»: Учебник. Под ред. А.Г.Грязновой, М.А.Федотовой. –М.:Финансы и статистика, 2002.-496 с.:ил.
4. Озеров Е.С. «Экономика и менеджмент недвижимости». СПб.: Издательство «МКС», 2003.-423 с.
5. Тарасевич Е.И. «Финансирование инвестиций в недвижимость» СПбГТУ, СПб., 1996.-237 с.
6. Грибовский С.В. «Оценка доходной недвижимости»- СПб Питер, 2001 -336 с.:ил. –(Серия «Учебники для вузов»)
7. «Оценка земельных ресурсов» Учебное пособие. Под общей редакцией В.П.Антонова и П.Ф.Лойко –М.: и др. Институт оценки природных ресурсов, 1999.- 364 с.
8. СНиП 1.04.03-85. «Нормы продолжительности строительства и задела в строительстве предприятий, зданий и сооружений» Госстрой СССР, Госплан СССР, -М.: Стройиздат, 1987. – 522 с.
9. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.1.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 463 с.: ил.
10. Прокопишин А.П. «Капитальный ремонт зданий» Справочник инженера-сметчика. В 2 т. Т.2.- 2-е изд., перераб. И доп. –М.: Стройиздат, 1991. – 416 с.: ил.
11. Александров В.Г. «Оценка функционального (морального) устаревания зданий и сооружений» учебно-практическое пособие /В.Т.Александров- СПб: Астерион, 2007-212 с.
12. Бабенко Р.В. «Техника оценки офисной и промышленной недвижимости»- Ростов н/Д: НПО «Лаборатория экономического инжиниринга», 2006.-312 с.
13. Симионова Н.Е., Шеина С.Г. «Методы оценки и технической экспертизы недвижимости» Учебное пособие-М. ИКЦ «МарТ», Ростов н/Д, Издательский центр «МарТ», 2006-448 с.
14. Калинин В.М., Сокова С.Д. «Оценка технического состояния зданий» Учебник.-М, МНФРА-М, 2006.-268 с.