

ОБЩЕСТВО С ОГРАНИЧЕННОЙ ОТВЕТСТВЕННОСТЬЮ  
АГЕНТСТВО ОЦЕНКИ  
**КРОМ**

**УТВЕРЖДАЮ:**

Директор

ООО «Агентство оценки «КРОМ»

\_\_\_\_\_ С.М. Каракулов

## **Отчет № 034-Н/12**

**Об определении рыночной стоимости имущества,  
принадлежащего ИП Кривошечевой Э.И., расположенного по адресам:  
Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Советская, 9 и ул. Озерная, 16.**

**Заказчик:** **ИП Кривошечева Э.И.**

**Оценщик:** **ООО «Агентство оценки «КРОМ»**

**Дата составления  
отчета:** **06.02.2012 г.**

**Ижевск, 2012 год**



Удмуртская Республика  
426076  
г. Ижевск  
ул. Ленина, 17  
Тел./факс (3412) 51-34-17, 51-32-77

ИНН/КПП 1835055957/183501001  
р/с 40702810112003001998  
в ОАО Банк ВТБ г. Ижевск  
БИК 049401718 к/с 30101810500000000718  
E-mail: ao-krom@mail.ru

Конкурсному  
управляющему  
ИП Кривошеевой Э.И.  
г-ну Баязову В.К.

Уважаемый Владимир Константинович!

В соответствии с Договором б/н от 06 февраля 2012 г. на проведение оценочных работ Оценщики ООО «Агентство оценки «КРОМ» произвели расчёт рыночной стоимости имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И., расположенного по адресам: УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9 и ул. Озерная, 16.

Целью оценки является определение рыночной стоимости имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И. для осуществления сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства по состоянию на 06 февраля 2012 года. Оценка выполнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков от 2010 г. (ССО 2010) по оценке рыночной стоимости недвижимости.

Оценщиками не проводилась как часть работы аудиторская или иная финансовая проверка предоставленной Вами информации, используемой в настоящем Отчете. Отдельные части настоящей оценки не могут трактоваться раздельно, а только в связи с полным текстом прилагаемого Отчета, принимая во внимание все содержащиеся в нем допущения и ограничения.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщиков застрахована Филиалом в Удмуртской Республике ОСАО «Ингосстрах» на сумму 10000000 (Десять миллионов) рублей (Полис страхования гражданской ответственности оценщика №433-182-044841/11 от 13 августа 2011 года).

Проведенные расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная стоимость имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И., по состоянию на 06 февраля 2012 года (округленно) составляет:

**3 760 000 (Три миллиона семьсот шестьдесят тысяч) рублей, в том числе:**

<i>№ п.п.</i>	<i>Наименование объекта</i>	<i>Рыночная стоимость (округленно), руб.</i>
1	Нежилое помещение площадью 42,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9	1 260 000
2	Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16 в том числе 4/5 доли	2 500 000 2 000 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 760 000</b>

Обращаю Ваше внимание, что это письмо не является отчётом об оценке, а только предваряет отчёт, приведённый далее.

Выводы, содержащиеся в отчёте, основаны на расчётах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях.

Если у вас возникнут какие-либо вопросы по оценке или по методике её проведения, пожалуйста, обращайтесь непосредственно к нам.

Директор:

С.М. Каракулов

## СОДЕРЖАНИЕ

ДИРЕКТОР .....	1
<b>ГЛАВА 1. ВВЕДЕНИЕ .....</b>	<b>4</b>
<b>1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ .....</b>	<b>6</b>
1.2.1 ИСХОДНЫЕ ДАННЫЕ .....	6
1.2.2 ЦЕЛЬ И ЗАДАЧИ ОЦЕНКИ, ВИД ОПРЕДЕЛЯЕМОЙ СТОИМОСТИ .....	6
1.2.3 ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА .....	7
1.3.2. ЗАКАЗЧИК .....	8
1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ .....	9
1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ .....	10
<b>ГЛАВА 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ .....</b>	<b>11</b>
2.1 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ .....	11
2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ .....	11
2.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	13
<b>КРАТКАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА Г. САРАПУЛ .....</b>	<b>14</b>
САРАПУЛ - РОДИНА КАВАЛЕРИСТ-ДЕВИЦЫ Н.А.ДУРОВОЙ, УЧАСТНИЦЫ ОТЕЧЕСТВЕННОЙ ВОЙНЫ 1812 Г. ....	14
В СЕРЕДИНЕ 19 В. В САРАПУЛЕ ОТКРЫТЫ ПЕРВЫЕ В ПРИКАМЬЕ ПУБЛИЧНАЯ БИБЛИОТЕКА И ЖЕНСКАЯ ГИМНАЗИЯ. ....	14
С 1939 Г. ГОРОД РЕСПУБЛИКАНСКОГО ПОДЧИНЕНИЯ, ЦЕНТР САРАПУЛЬСКОГО РАЙОНА УДМУРТИИ. ....	14
2.3.3 ОБЗОР СИТУАЦИИ НА ЗЕМЕЛЬНОМ РЫНКЕ .....	19
<b>ТАБЛИЦА № 2.4. ....</b>	<b>21</b>
2.4 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ .....	23
2.5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА .....	25
2.5.1. Затратный подход. ....	25
2.5.2. Рыночный подход (метод сравнения продаж). ....	26
2.5.3. Доходный подход. ....	26
<b>ГЛАВА 4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ .....</b>	<b>38</b>
<b>ВОССТАНОВИТЕЛЬНАЯ СТОИМОСТЬ ПРИНЯТА СОГЛАСНО ДАННЫМ, ПОЛУЧЕННЫМ В ЗАТРАТНОМ ПОДХОДЕ (ТАБЛИЦА № 3.2. И № 3.4.). ....</b>	<b>50</b>
Определение стоимости имущества методом сравнения сопоставимых продаж .....	58
ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ ....	83
ПЕРЕЧЕНЬ ДОКУМЕНТОВ, ИСПОЛЬЗУЕМЫХ ОЦЕНЩИКОМ И УСТАНОВЛИВАЮЩИХ ПРАВОВЫЕ, КОЛИЧЕСТВЕННЫЕ И КАЧЕСТВЕННЫЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ .....	88
СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ НОРМАТИВНО-МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ .....	88
<b>ПРИЛОЖЕНИЕ</b>	
• Копии Свидетельств о государственной регистрации права.	
• Копии технических паспортов на помещения.	
• Свидетельства о членстве оценщиков в СРО	
• Страховой полис, Образовательные документы Оценщиков	

## Глава 1. ВВЕДЕНИЕ<sup>1</sup>

### 1.1 ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ<sup>2</sup>

Заключение об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И., расположенного по адресам: УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9 и ул. Озерная, 16, составлено на основании Отчета об оценке № 034-Н/12 от 06.02.2012 г., подготовленного профессиональным Оценщиком – Ключевым Алексеем Александровичем.

Отчет об оценке рыночной стоимости имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И., составлен в соответствии с Договором на оценку б/н от 06 февраля 2012 года.

Оценка имущества полнена в соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации», Федеральных стандартов оценки (ФСО №№ 1, 2, 3), сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков от 2010 г. (ССО 2010) по оценке рыночной стоимости недвижимости.

#### 1.1.1 Общая информация, идентифицирующая объекты оценки<sup>3</sup>:

- **Объекты оценки:**

1) нежилое помещение, холодный пристрой (назначение: торговое, площадь 42,5 кв. м, этаж: 1, инв. № 7135, литер А);

2) нежилое помещение №1 (назначение: косметический салон, площадь 113,5 кв. м, этаж: 1, инв. № 10601, литер А) (далее Объект).

- **Местоположение (адрес) Объектов оценки:** Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Советская, 9 и ул. Озерная, 16.

- **Цель и задачи оценки:** определение рыночной стоимости имущества для осуществления сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.

- **Дата осмотра:** 06 февраля 2012 года.

- **Дата оценки:** 06 февраля 2012 года.

#### 1.1.2 Результаты оценки, полученные при применении различных подходов к оценке<sup>4</sup>:

Объект оценки	Стоимость объекта, определенная затратным подходом, руб.	Стоимость объекта, определенная доходным подходом, руб.	Стоимость объекта, определенная рыночным подходом, руб.	ИТОГО
Нежилое помещение площадью 42,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9	1 347 000	1 084 000	1 347 000	1 260 000
Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16 в том числе 4/5 доли	2 790 000	2 797 000	2 273 000	2 500 000 2 000 000
<b>ИТОГО:</b>	<b>4 137 000</b>	<b>3 881 000</b>	<b>3 620 000</b>	<b>3 760 000</b>

<sup>1</sup> п. 86 ФСО №3

<sup>2</sup> п. 8а ФСО №3

<sup>3</sup> п. 8а ФСО №3

<sup>4</sup> п. 8а ФСО №3

### 1.1.3 Итоговая величина стоимости объектов оценки<sup>5</sup>:

На основании расчетов, произведенных в настоящем Отчете, рыночная стоимость имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И., по состоянию на 06 февраля 2012 года (округленно) составляет:

**3 760 000 (Три миллиона семьсот шестьдесят тысяч) рублей,**

**в том числе:**

<b>№ п.п.</b>	<b>Наименование объекта</b>	<b>Рыночная стоимость (округленно), руб.</b>
1	Нежилое помещение площадью 42,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9	1 260 000
2	Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16	2 500 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>3 760 000</b>

### 1.1.4 Основание для проведения оценки<sup>6</sup>:

Договор б/н от 06 февраля 2012 г. на оказание оценочных услуг по определению рыночной стоимости имущества, между **Индивидуальным предпринимателем Кривошеевой Эльвирой Ивановной**, именуемой в дальнейшем «ЗАКАЗЧИК» и ООО «Агентство оценки «КРОМ», именуемое в дальнейшем «Оценщик», в лице директора Каракулова Сергея Махмутовича, действующего на основании Устава, с другой стороны.

Оценщиками не проводилась как часть работы юридическая экспертиза документов, подтверждающих право собственности на данные Объекты, и иной информации, используемой в настоящем Заключении.

Сумма денежного выражения ценности недвижимости, рыночная стоимость, указанная в настоящем Отчете об оценке носит рекомендательный характер для поставленной цели с рассмотренными объектами.

<sup>5</sup> п. 8а ФСО №3

<sup>6</sup> п. 8а ФСО №3

## 1.2 ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ<sup>7</sup>

### 1.2.1 Исходные данные

<b><u>Оцениваемые Объекты:</u></b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• нежилое помещение, холодный пристрой (назначение: торговое, площадь 42,5 кв. м, этаж: 1, инв. № 7135, литер А);</li> <li>• нежилое помещение №1 (назначение: косметический салон, площадь 113,5 кв. м, этаж: 1, инв. № 10601, литер А)</li> </ul>
<b><u>Адрес (местоположение) Объектов:</u></b>	Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Советская, 9 и ул. Озерная, 16
<b><u>Оцениваемые права:</u></b>	Право собственности согласно Свидетельству о государственной регистрации права: 18 АА № 668371 от 11.09.2008 г. и 18 АА № 436969 от 25.07.2007 г.
<b><u>Цель и задачи оценки:</u></b>	Определение рыночной стоимости имущества для осуществления сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.
<b><u>Вид стоимости<sup>8</sup>:</u></b>	рыночная
<b><u>Срок проведения оценки<sup>9</sup>:</u></b>	06 февраля 2012 года.
<b><u>Предполагаемое использование результатов оценки<sup>10</sup>:</u></b>	для осуществления сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.
<b><u>Дата составления отчета:</u></b>	08 декабря 2011 года
<b><u>Эффективная дата оценки:</u></b>	06 февраля 2012 года.
<b><u>Субъект имущества:</u></b>	Нежилое помещение площадью 42,5 кв.м - Алирзаева Эльвира Ивановна, нежилое помещение площадью 113,5 кв.м - Алирзаева Эльвира Ивановна (доля в праве 4/5).
<b><u>Балансовая стоимость Объекта:</u></b>	Данные не предоставлены.

### 1.2.2 Цель и задачи оценки, вид определяемой стоимости

Цель и задачи оценки – определение рыночной стоимости имущества для осуществления сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства.

Согласно Закону РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998г. №135-ФЗ под «рыночной стоимостью» понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей 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 не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

<sup>7</sup> п. 86 ФСО №3

<sup>8</sup> п.17 ФСО №1

<sup>9</sup> п.17 ФСО №1

<sup>10</sup> п.17 ФСО №1

### **1.2.3 Оцениваемые права**

В соответствии со ст. 5 Закона РФ №135-ФЗ «Об оценочной деятельности» «к объектам оценки относятся право собственности и иные вещные права на имущество или отдельные вещи из состава имущества», т.е. цель оценки, прежде всего – определение стоимости права.

Согласно ст. 131 ГК РФ «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 подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право постоянного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных настоящим Кодексом и иными законами.» В постатейном Комментарий к ГК РФ под редакцией О. Н. Садикова сказано, что «Единая федеральная система регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним означает, что право собственности и другие вещные права на недвижимость возникают с момента такой регистрации. Государственная регистрация носит правоустанавливающий характер и представляет собой действие, завершающее юридический состав, лежащий в основании возникновения, перехода и прекращения прав на недвижимость» к коим согласно ст. 130 ГК РФ отнесены и земельные участки.

Определение рыночной стоимости построено на предпосылке, что имущество реализуется на рынке при соблюдении определенных условий, перечисленных выше. В результате сделки купли-продажи, от покупателя к продавцу переходит набор имущественных прав.

Оценка рыночной стоимости Объектов выполнена, исходя из условия, что владелец имеет право собственности на оцениваемые Объекты в соответствии с законодательством РФ.

На момент оценки объекты предполагаются свободными от долговых обязательств под заклад имущества или иных обременений, не сопровождаются наложенными на них в соответствии с законодательством РФ арестами и иными ограничениями имущественных прав.

Согласно Гражданскому кодексу Российской Федерации (часть I, статья 209) собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом, он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

### 1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ<sup>11</sup>

#### 1.3.1 Оценщик<sup>12</sup>

**Юридическое лицо – Общество с ограниченной ответственностью «Агентство оценки «КРОМ»**

Адрес: Удмуртская Республика, г. Ижевск, ул. Ленина, 17  
Основной государственный регистрационный номер (ОГРН) – 1031801958759  
Дата присвоения ОГРН – 03.06.2003 г.  
ИНН/КПП 1835055957/183501001  
Р/с 40702810112003001998 в ОАО Банк ВТБ г. Ижевск  
К/с 30101810500000000718  
БИК 049401718  
Тел./факс (3412) 51-34-17, 51-32-77.

**Директор – Каракулов Сергей Махмутович**

Образование

Высшее. Удмуртский государственный университет (специальность - юрист).

Профессиональная подготовка диплом УВ№ 278041 от 26.05.92

Московский Международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной переподготовке ПП №161559, выданный 05.07.2003г., регистрационный номер 017.

Членство в профессиональном НП

Каракулов Сергей Махмутович является членом НП «Саморегулируемая организации «Ассоциации Российских магистров оценки». Свидетельство от 10.10.2007г., регистрационный номер 706-07.

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована Филиалом в Удмуртской республике ОСАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей (полис страхования гражданской ответственности №№433-182-001088/12 от 18 января 2012 г.).

Стаж работы в оценочной деятельности: с января 1994 года.

**Оценщик – Ключев Алексей Александрович**

Образование

Высшее. ФГОУ Ижевская Государственная Сельскохозяйственная академия (специальность – экономист) диплом ИВС№ 0742299 от 18.06.2003.

Профессиональная подготовка

Московский Международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, диплом о профессиональной переподготовке ПП №433886, выданный 29.01.2005 г.

Повышение квалификации

Московский Международный институт эконометрики, информатики, финансов и права, свидетельство о повышении квалификации, выданный 22.03.2008 г.

Членство в саморегулируемой организации оценщиков

Ключев Алексей Александрович включен в реестр членов РОО с 21 декабря 2007. регистрационный № 002090

Гражданская ответственность профессиональной деятельности Оценщика застрахована Филиалом в Удмуртской республике ОСАО «Ингосстрах» на сумму 300 000 (Триста тысяч) рублей (полис страхования гражданской ответственности №433-182-003014/12 от 25 января 2012.).

Стаж работы в оценочной деятельности: с февраля 2005 года.

#### 1.3.2. Заказчик<sup>13</sup>

**ИП Кривошеева Э.И.**

УР, г. Сарапул

ОГРНИП 304183836100073

ИНН 182799067082.

---

<sup>11</sup> п. 8в ФСО №3

<sup>12</sup> п. 8в ФСО №3

<sup>13</sup> п. 8в ФСО №3



#### 1.4 ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКАМИ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ<sup>14</sup>

Отчет об оценке подготовлен в соответствии со следующими допущениями:

1. Оцениваемые права собственности рассматриваются свободными от каких-либо претензий или ограничений, кроме оговоренных в Отчете. На Объекты не распространяются никакие обременения.
  2. Объекты оценки, по предположениям Оценщиков, не обладают какими-либо скрытыми дефектами, кроме оговоренных в настоящем Отчете, которые могут повлиять на их стоимость.
  3. Оценщикам на момент оценки были предоставлены следующие документы, на основании которых было произведено описание технических характеристик Объектов:
    - Копия технического паспорта, инв. № 7135 по состоянию на 28.03.2007 г.
    - Копия технического паспорта, инв. № 10601 по состоянию на 02.06.2005 г.
    - Свидетельство о государственной регистрации права 18-АА №436969 по состоянию на 25.07.2007г.
    - Свидетельство о государственной регистрации права 18-АА №668371 по состоянию на 11.09.2008г.
- Другая необходимая информация принималась на основе визуального осмотра оцениваемых объектов Оценщиками и бесед с представителями Заказчика.
4. В Отчете использованы достоверные источники информации.
  5. Стоимость земельного участка не рассчитывалась, т.к. нежилые помещения являются встроенными.
  6. Мнение Оценщиков относительно рыночной стоимости Объектов оценки действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных, экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.
  7. Стоимость, указанная в отчете, относится ко всему объекту в целом и не может быть разбита на составные части, в соответствии с какой-либо разбивкой на отдельные помещения и быть использована не в полном объеме.
  8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в Отчете стоимости.
  9. В сравнительном подходе влияние избыточности предложения относительно спроса учтено ценой предложения. В доходном подходе арендная ставка и коэффициент загрузки отражает состояние рынка и ликвидность объекта оценки.

Отчет об оценке был составлен в соответствии с нижеследующими ограничивающими условиями:

1. Заключение о стоимости, содержащееся в Отчете, базируется на данных о сложившейся рыночной ситуации на ноябрь 2011 года. Однако эти предположения могут измениться с течением времени.

2. Оценщики обязуются соблюдать условия строгой конфиденциальности во взаимоотношениях с Заказчиком, т.е. Оценщики обязуются не разглашать третьим лицам конфиденциальные сведения, полученные от Заказчика, равно как и результаты задания, выполненного для Заказчика, за исключением следующих лиц:

- лиц, письменно уполномоченные Заказчиком;
- суда, арбитражного или третейского суда;
- уполномоченных положениями действующего законодательства лиц, занимающихся экспертизой отчетов профессиональных оценщиков или принимающих для хранения обязательные копии документов, подготовленных профессиональными оценщиками, для целей проведения официальных аттестаций или аккредитаций профессиональных оценщиков.

3. Ни Заказчик, ни Оценщики не могут использовать Отчет (или любую его часть) иначе, чем это предусмотрено договором об оценке. Отчет или какая-либо его часть не могут быть

<sup>14</sup> п. 17з ФСО №1

предоставлены Заказчиком для использования в целях рекламы, для мероприятий по связи с общественностью без предварительного письменного согласования с Оценщиками.

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

### **1.5 ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНОЧНОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ<sup>15</sup>**

Оценка выполнена в соответствии с требованиями:

1. Об оценочной деятельности: Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998г. №135-ФЗ (с изменениями от 21 декабря 2001 г., 21 марта, 24 ноября 2002 г., 10 января, 27 февраля 2003 г., 22 августа 2004 г., 5 января, 01 ноября 2006 г., 5 февраля, 13, 2 октября 2007 г.).
2. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
3. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
4. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
5. Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков от 2010 г. (ССО 2010).

---

<sup>15</sup> п. 8д ФСО №3

## **Глава 2. ОСНОВНЫЕ ПОЛОЖЕНИЯ ОЦЕНКИ**

### **2.1 ЭТАПЫ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ**

Настоящий Отчет является полным повествовательным отчетом об оценке, отвечающим требованиям Закона РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29.07.1998 г. №135-ФЗ. В процессе работы были собраны все необходимые информационные данные, и был проведен анализ всей необходимой информации для того, чтобы прийти к заключению об обоснованной рыночной стоимости.

Для оценки были использованы затратный, доходный и сравнительный подходы.

Процедура оценки включала:

1. Заключение Договора на услуги по определению рыночной стоимости имущества для осуществления сделки купли-продажи в рамках конкурсного производства;
2. получение необходимой технической, экономической и прочей информации для определения количественных и качественных характеристик оцениваемых объектов;
3. осмотр Объектов и их окрестностей;
4. беседа с представителями собственника;
5. сбор данных о продаже аналогичных объектов на рынке;
6. анализ наилучшего и наиболее эффективного использования;
7. проведение расчетов по определению рыночной стоимости Объектов с применением затратного, доходного и сравнительного подходов;
8. написание Отчета об оценке.

### **2.2 ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТОВ ОЦЕНКИ<sup>16</sup>**

Объекты оценки представляет собой нежилые помещения. Нежилое помещение площадью 42,5 кв. м торгового назначения, расположено на первом этаже двухэтажного кирпичного жилого дома, находящегося в г. Сарапул по ул. Советская, 9. Помещение оснащено следующими коммуникациями: отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, вентиляция. На момент оценки помещения находятся в хорошем техническом состоянии, не эксплуатируются. Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м является косметическим салоном, расположенным на первом этаже пятиэтажного панельного жилого дома, находящегося в г. Сарапул по ул. Озерная, 16. Помещение оснащено следующими коммуникациями: отопление, водоснабжение, электроснабжение, канализация, вентиляция, телефон, интернет. На момент оценки помещения находятся в хорошем техническом состоянии, эксплуатируются по назначению. Объекты оценки являются имуществом Алирзаевой Э.И. и принадлежат ей на правах собственности.

Окружение оцениваемых объектов – многоэтажные жилые здания и объекты торгово-офисного назначения.

Подъездные пути к объектам оценки асфальтированы и находятся в хорошем техническом состоянии.

Далее представлены технические характеристики и фотографии оцениваемых объектов.

---

<sup>16</sup> п. 8е ФСО №3

## ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБЪЕКТОВ

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных Технического паспорта на нежилое помещение, расположенное по адресу: УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9 по состоянию на 28.03.2007 г., а также визуального осмотра объекта недвижимости.

### **Нежилое помещение площадью 42,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9**

Год постройки здания - н/у  
Группа капитальности - III  
Этаж объекта - 1

#### Описание конструктивных элементов объекта

Фундаменты -	бутовый ленточный
Стены -	кирпичные
Перегородки -	кирпичные
Перекрытие -	деревянные
Кровля -	мягкая
Полы -	плитка
Отделка -	улучшенная: штукатурка декоративная, покраска, потолок двухуровневый, плитка, панели ПВХ
Окна -	Пластиковые стеклопакеты
Двери -	металлические, деревянные
Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция
Техническое состояние -	хорошее

#### Данные о площадях и строительном объеме объекта

Площадь общая, кв.м. -	42,50
Высота помещений по внутреннему обмеру, м. -	3,30

Характеристики объекта оценки приняты на основании данных Технического паспорта на нежилое помещение, расположенное по адресу: УР, г. Сарапул, ул. Озерная, 16 по состоянию на 02.06.2005 г., а также визуального осмотра объекта недвижимости.

### **Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16**

Год постройки здания - н/у  
Группа капитальности - II  
Этаж объекта - 1

#### Описание конструктивных элементов объекта

Фундаменты -	ж/б ленточный
Стены -	панельные
Перегородки -	кирпичные
Перекрытие -	железобетонные плиты
Кровля -	мягкая
Полы -	линолеум, плитка
Отделка -	улучшенная: штукатурка, покраска, потолок навесной типа "Армстронг", побелка, плитка, обои

Окна -	Пластиковые стеклопакеты
Двери -	металлические, деревянные
Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
Техническое состояние -	хорошее

Данные о площадях и строительном объеме объекта

Площадь общая, кв.м. -	113,50
Высота помещений по внутреннему обмеру, м. -	2,50

Фотографии оцениваемых объектов

Нежилое помещение по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16

## 2.3 АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ<sup>17</sup>

### 2.3.1 Общие сведения об Удмуртской Республике

#### **Общая площадь.**

Удмуртская Республика — республика в составе Российской Федерации, субъект Российской Федерации, входит в состав Приволжского федерального округа. Она расположена в Западном Предуралье, между реками Кама и Вятка. Республика занимает площадь 42,1 тысячи км<sup>2</sup> что составляет 0,25 % от общей площади Российской Федерации. С запада и севера она граничит с Кировской областью, на востоке с Пермским краем, на юге с Башкортостаном и Татарстаном. Протяженность территории с севера на юг 270 км.; с запада на восток - 180 км. Общая протяженность границ 1800 км.

**Климат** Удмуртии умеренно-континентальный с продолжительной, холодной и многоснежной зимой, теплым летом и двумя переходными сезонами: весной и осенью, поэтому четко выражена сезонная зональность климата (4 времени года).

#### **Органы государственной власти Удмуртии.**

Главой исполнительной власти, Президентом Удмуртской Республики является Волков Александр Александрович, избранный 15 октября 2000 г.

Высшим органом исполнительной власти Удмуртской Республики является Правительство.

Высшим законодательным органом государственной власти Удмуртской Республики является Государственный Совет.

Глава муниципального образования «города Ижевска» - Ушаков А.А.

#### **Административное деление.**

В Удмуртской Республике 5 городов республиканского (Ижевск, Глазов, Сарапул, Воткинск, Можга) и 1 районного подчинения (Камбарка), 25 сельскохозяйственных районов, 10 поселков городского типа, 2119 населенных пунктов.

#### **Численность населения в Республике.**

Население Удмуртской Республике 1623,8 тысяч человек.

#### **Промышленно-экономические особенности.**

Республика богата нефтью, каменным углем, торфом, строительными материалами. Близость к территории Урала, Сибири, Поволжья позволяет завозить сюда недостающие природные ресурсы. Входит в Западную экономическую зону, в состав Уральского экономического района, но в Приволжский федеральный округ РФ.

<sup>17</sup> п. 8е ФСО №3

Кроме того, развитию экономики, особенно промышленности, благоприятствуют как расположение Удмуртии в бассейне судоходной речной магистрали реки Камы, так и соседство с Поволжьем, Волго-Вятским, Центральным районами. Две основные федеральные железнодорожные магистрали (на юге и на севере) пересекают территорию республики в широтном направлении, благодаря чему Удмуртия имеет большое транзитное значение.

### **Краткая характеристика г. Сарапул**

Сарапул – один из старейших и красивейших городов Прикамья. Город расположен на правом берегу среднего течения Камы на юго-востоке Удмуртии. Географическое положение Сарапула определяется прежде всего его близостью к мощной судоходной магистрали европейской части страны – Каме, при пересечении ее с железнодорожной линией Казань – Екатеринбург.

**Краткая характеристика.** Расположен в Предуралье, на Сарапульской возвышенности, на правом берегу р. Кама, в 66 км к юго-востоку от Ижевска. Речной порт. Ж.д. станция.

Численность населения - более 100 тыс. человек.

Из истории. Впервые упоминается в 1596 г. как село Вознесенское (название по церкви), имевшее также второе название Сарапул ("стерлядь").

С 1780 г.- город Сарапул. Развивался как купеческий город с кожевенно - обувным производством, с появлением пароходства из Сарапула вывозилось до 3 миллионов пудов ржи, ржаной муки, овса, а также большое количество шерсти и кожевенных товаров.

Сарапул - родина кавалерист-девицы Н.А.Дуровой, участницы Отечественной войны 1812 г.

В середине 19 в. в Сарапуле открыты первые в Прикамье публичная библиотека и женская гимназия.

С 1939 г. город республиканского подчинения, центр Сарапульского района Удмуртии.

**Достопримечательности.** Центр города – замечательный ансамбль зданий 19 в., имеет архитектурную и историческую ценность (150 памятников охраняются государством).

Музей истории и культуры Среднего Прикамья, дом-музей Н.В.Мельникова, учёного в области

горной науки (уроженец Сарапула); Воскресенская церковь, пожарная каланча (19 в.); жилые дома (нач. 20 в.), в том числе дом-усадьба А.П.Башенина и др.

**Экономика.** Сарапул - второй по экономическому значению (после Ижевска) город в Удмуртии. Ведущая отрасль - машиностроение. АО: "Сарапульский радиозавод" (оборонная продукция, автомобильные радиоприёмники, радиостанции и др.), "Сарапульский электрогенераторный завод" (оборонная продукция, бытовой электроинструмент), "Электонд", "Сарапульский машиностроительный завод" (оборудование для разведки и добычи нефти и газа), "Электроприбор" (стиральные машины "Кама"). Лесокомбинат, ПО "Удмуртмебельбыт", мебельная фабрика "Леда". Кожевенный комбинат, обувная и швейная фабрики. Предприятия пищевой промышленности. На левом берегу Камы, напротив Сарапула, в посёлке Симониха - судостроительный завод.

**Глава муниципального образования "Сарапульский район"** - Коробейников Александр Георгиевич,

дата рождения — 4 октября 1958 г.

Телефон: 8 (247) 2-48-10

Территория — 1878 кв.км

Население — 25345 человек

Районный центр — с.Сигаево с населением 5518 человек.

Национальный состав: русских — 79,4%, удмуртов -10,0%, татар -6,3%.

Избирателей — 18093 человека, пенсионеров — 5578 человек, молодежи от 18 до 29 лет — 4570 человек.

#### **Учреждения социальной инфраструктуры:**

- общеобразовательные школы — 27,  
в т.ч. средние — 12, коррекционная школа-интернат — 1;
- детские дошкольные учреждения — 22,
- из них: детские сады — 16, школа-сад — 6;
- учреждения здравоохранения — 7;
- ФАПы — 18;
- дома культуры и клубные учреждения — 30;

- библиотеки — 18;
  - детская школа искусств — 1
- спортивно-оздоровительный комплекс -1.

**2.3.2 Социально-экономические показатели Удмуртской Республики за 2011 года<sup>18</sup>**  
(по оперативным данным)

Таблица № 2.1.

Показатели	январь-декабрь 2011 г.	в % к январю-декабрю 2010 г.
Производство, строительство, транспорт, торговля		
Индекс промышленного производства		108,6
Объем отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по «чистым» видам деятельности (в фактических отпускных ценах без НДС и акцизов) всего (C+D+E), млн. рублей	289329	125,4
в том числе:		
- добыча полезных ископаемых (C)	111604	128,9
- обрабатывающие производства (D)	150454	125,5
- производство и распределение эл. энергии, газа и воды (E)	27271	112,0
Объем работ, выполненных по «чистому» виду деятельности «строительство», млн. рублей	19321	137,0
Ввод в действие жилых домов, тыс. кв. м.	501,5	104,0
- в том числе: индивидуальным способом	294,3	103,0
Объем услуг транспорта, млн. рублей (по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах)	15929	104,2
Объем услуг связи, млн. рублей (по крупным и средним предприятиям, в действующих ценах)	8389	108,7
Оборот розничной торговли, млн. рублей	135085	112,6
Оборот общественного питания, млн. рублей	8871	108,1
Объем платных услуг населению, млн. рублей	35115	101,6

<sup>18</sup> Территориальный орган Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике

Сальдированная прибыль крупных и средних организаций за январь-ноябрь (кроме финансово-кредитных организаций, организаций с численностью менее 15 человек и организаций, перешедших на упрощенную систему налогообложения), млн. руб.	27965	110,4
<i>Сельское хозяйство</i>		
Продукция сельского хозяйства, млн. рублей	46366	119,5
Производство основных видов продукции во всех категориях хозяйств		
- мяса, тыс. тонн	166,3	102,0
- молока, тыс. тонн	681,7	102,0
- яиц, млн. штук	891,4	94,0
в том числе:		
в крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях		
- мяса, тыс. тонн	113,4	103,5
- молока, тыс. тонн	511,7	102,4
- яиц, млн. штук	747,3	92,4
Средний надой молока от одной коровы в крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях, кг	4684	102,3
Численность скота на 1 января 2012 года во всех категориях хозяйств, тыс. гол.		
- крупного рогатого скота	363,4	96,4
- в том числе: коров	145,9	98,1
- свиней	295,8	93,9
- овец и коз	67,2	100,7
Численность скота на 1 января 2012 года в крупных, средних и малых сельскохозяйственных организациях, тыс. гол.		
- крупного рогатого скота	288,9	95,9
- в том числе: коров	109,2	98,2
- свиней	248,3	92,5
- овец	2,3	95,5
<i>Социальная сфера</i>		
Сводный индекс потребительских цен на товары и услуги, %	106,7	110,9
в том числе:	(декабрь 2011 г. к дек. 2010 г.)	(декабрь 2010 г. к дек. 2009 г.)
- продовольственные товары	103,7	116,7
- непродовольственные товары	107,2	106,6



- платные услуги	110,2	109,0
Денежные доходы на душу населения, руб. - в декабре 2011 г.	20641	116,8 (к декабрю 2010 г.)
- в январе-декабре 2011 г.	13888	112,7 (к янв.-декабрю 2010 г.)
Реальные располагаемые денежные доходы населения, % - в декабре 2011 г.	108,3 (декабрь 2011 г. в % к декабрю 2010 г.)	94,2 (декабрь 2010 г. в % к декабрю 2009 г.)
- в январе-декабре 2011 г.	102,6 (янв.-декабрь 2011 г. в % к янв.-декабрю 2010 г.)	104,1 (янв.-декабрь 2010 г. в % к янв.-декабрю 2009 г.)
Среднемесячная номинальная начисленная заработная плата одного работника, руб. - в ноябре 2011 г.	16612	112,5 (к ноябрю 2010 г.)
- в январе-ноябре 2011 г.	15365	111,8 (к янв.-ноябрю 2010 г.)
Реальная заработная плата одного работника, в % - в ноябре 2011 г.	104,9 (ноябрь 2011 г. в % к ноябрю 2010 г.)	101,0 (ноябрь 2010 г. в % к ноябрю 2009 г.)
- в январе-ноябре 2011 г.	101,7 (янв.-ноябрь 2011 г. в % к янв.-ноябрю 2010 г.)	101,0 (янв.-ноябрь 2010 г. в % к янв.-ноябрю 2009 г.)
Просроченная задолженность по выдаче средств на заработную плату на 1 января 2012 года всего, млн. руб.	57,9	89,8
<i>справочно: на 1 января 2011 года, млн. руб.</i>	64,5	
ОАО «Сарапульский радиозавод» - 47,6 млн. руб. (глубина 1,9) Сарапульский р-н ООО «Родина»-3,0 млн. руб. (глубина 1,0) Можгинский р-н ООО «Пычасский свинокомплекс» - 1,7 млн. руб. (глубина 3,7) Воткинский р-н ОАО «Агрокомплекс» - 1,7 млн. руб. (глубина 1,1) Каракулинский р-н ОАО «Троицкое» - 1,5 млн. руб.		
Зарегистрировано преступлений (в январе-декабре), случаев	27965	85,5
Раскрываемость преступлений (в январе-декабре), %	61,4	59,7
Численность официально зарегистрированных безработных на конец отчетного периода (декабрь 2011 г.), тыс. чел.	14,1	78,9 (к декабрю 2010г.)
Уровень безработицы среди экономически активного населения на конец отчетного периода %	1,69 (декабрь 2011)	

	г.)
--	-----

Информация подготовлена по данным территориального органа Федеральной службы государственной статистики по Удмуртской Республике, министерств и ведомств Удмуртской Республики.

### **2.3.3 Обзор ситуации на земельном рынке**

Рынок земельных участков Удмуртской Республики в настоящий момент не сильно активен. Из-за мирового экономического кризиса сократился уровень инвестиционной привлекательности практически во всех сегментах рынка недвижимости, в том числе и земельного рынка.

Рынок земельных участков в Удмуртской Республике, в основном, представлен следующими основными категориями:

#### **1. Земли под коммерческую застройку;**

Земельные участки под коммерческую застройку представлены следующими категориями земель:

Земельные участки под строительство объектов социального назначения (торгового, офисного, сервисного назначения, объектов общественного питания, и т.д.) В основном такие земельные участки находятся в черте города и в центральных его районах, имеют очень высокий уровень инвестиционной привлекательности;

Земельные участки под строительство промышленных объектов. Это в основном земельные участки в промышленной зоне городов, с разрешенным использованием под строительство промышленных объектов.

Продажа земельных участков под коммерческую застройку в собственность в Удмуртии не имеет широкого распространения, так как основная масса земельного фонда региона находится в государственной собственности, и государство в свою очередь не спешит избавиться от таких активов. В основном в регионе происходят сделки по переоформлению прав на земельный участок в связи с покупкой коммерческой недвижимости, у которых земельный участок является неотъемлемой его частью. Согласно ст. 35 Земельного кодекса (ЗК) РФ при переходе права собственности на строения к новому владельцу недвижимости переходит и право пользования земельным участком, на котором находятся эти объекты.

Наибольшее распространение в Удмуртской Республике получил рынок переуступки права аренды земельных участков, возможно с дальнейшим выкупом таких земельных участков. Согласно статье 34 Гражданского кодекса арендатор получает право пользоваться и владеть арендованным имуществом. На этом основании он легко может ограничить доступ к нему арендодателя.

#### **2. Земли под жилую застройку;**

В связи с активизацией системы ипотечного кредитования в последнее время на земельном рынке Российской Федерации наблюдается большой интерес строительных компаний к земельным участкам под строительство жилых домов, и Удмуртская Республика в этом отношении не является исключением. В данном случае речь идет как о земельных участках под жилую многоэтажную застройку, так и о земельных участках под застройку жилых поселков индивидуальными коттеджами.

Наиболее активен рынок земельных участков под индивидуальную жилую застройку. Здесь стоимость квадратного метра зависит от местоположения и наличия или доступности основных инженерных коммуникаций. Стоимость земельных участков под индивидуальную жилую застройку в Удмуртской Республике варьируется от 100 до 500 руб. за квадратный метр. В Ижевске от 200 руб. до 1000 руб. за кв.м.

#### **3. Земли сельскохозяйственного назначения;**

Некоторое время назад очень распространены были предложения о продаже земельных участков сельскохозяйственного назначения с последующим переводом их в земли населенных пунктов под строительство коммерческой недвижимости. Однако с 1 января 2010 года вступила в силу часть 4 статьи 9 Градостроительного кодекса РФ, которая запрещает изменение категории земельного участка, если для территории на которой он расположен, не утвержден генеральный план или схема территориального планирования. Стоимость земельных участков сельскохозяйственного назначения в Удмуртской Республике варьируется от 2 до 200 руб. за квадратный метр.

### **2.3.4 Недвижимость Удмуртии**

Недвижимость в УР, в основном, представлена в следующих основных группах зданий:

1. Жилые дома;
2. Здания социального назначения, в том числе административные и офисные помещения;
3. Складские здания и здания производственного назначения.

## Рынок жилых домов

Рынок жилых домов является в настоящее время наиболее развитым. С данными типами недвижимости совершается наибольшее количество сделок.

Рынок жилья, в основном, состоит из многоквартирных домов (жилые здания с полнотражными квартирами, жилые здания с малотражными квартирами, здания общежитий) и частных домов (жилые частные дома, дачи, коттеджи).

## Рынок зданий социального назначения

В основном это объекты недвижимости, располагающиеся на первых этажах жилых домов либо в отдельно стоящих административных зданиях или торговых центрах. Такие объекты преимущественно располагаются в центральных районах с хорошо развитой инфраструктурой. Часть зданий социального назначения – муниципальная (в данной группе недвижимости сделки купли-продажи встречаются редко, в основном, эти помещения предлагаются в аренду сторонним организациям).

Рынок зданий социального назначения представлен в нижеследующих группах зданий:

- административные здания;
- гостиницы;
- торговые помещения;
- офисные помещения;
- помещения и здания общественного питания (столовые, рестораны, кафе и т.п.);
- здания и помещения бытового обслуживания населения (бани, прачечные, мастерские, дома быта и ателье);
- здания и помещения физкультурно-оздоровительного назначения (различные спорткомплексы, базы отдыха, тренажерные залы и спортивные клубы).

## Рынок складских зданий и зданий производственного назначения

Данный рынок недвижимости, в основном, составляет:

- цеха по производству различной продукции;
- производственные корпуса;
- мастерские;
- различные вспомогательные производственные здания (трансформаторные подстанции, котельные, компрессорные и т.п.);
- складские здания и помещения (отапливаемые и неотапливаемые).

### **2.3.5 Рынок торгово-офисных помещений**

#### *Офисные помещения*

Особенностью рынка предложений офисной недвижимости является то, что отсутствуют предложения качественных офисов на продажу (класс А). Среди основных факторов, влияющих на выбор офиса, можно отметить:

- Фактор месторасположения и транспортной доступности является наиболее значимым. Предпочтения отдаются центру города и ближайшим районам с удобной транспортной развязкой.
- Компании все чаще обращают внимание на престиж здания и качественную отделку офисных помещений, т.е. хотели бы расположить свой офис в крупных бизнес-центрах.
- Также существенным фактором является наличие парковки.

#### *Торговые помещения*

По мнению экспертов, ни в каком другом сегменте рынка коммерческой недвижимости местоположение объекта не имеет такого значения, как на рынке торговых помещений. Связано это, с тем, что выгодное месторасположение определяет объем товарооборота. Поэтому, наибольшим спросом пользуются помещения, находящиеся в центральной части города и в непосредственной близости с главными транспортными узлами или находящиеся в торговых центрах.

Также значимым фактором является площадь торговых помещений. Согласно сборнику УПВС (сб.33, отдел 1, таблица 4 "Магазины") и мнениям экспертов, стоимость 1 кв.м коммерческой недвижимости тем выше, чем меньше площадь и наоборот.

цена 1 куб. м.	46,5	36,4	31,2	23,7
Площадь	45	91	227	545

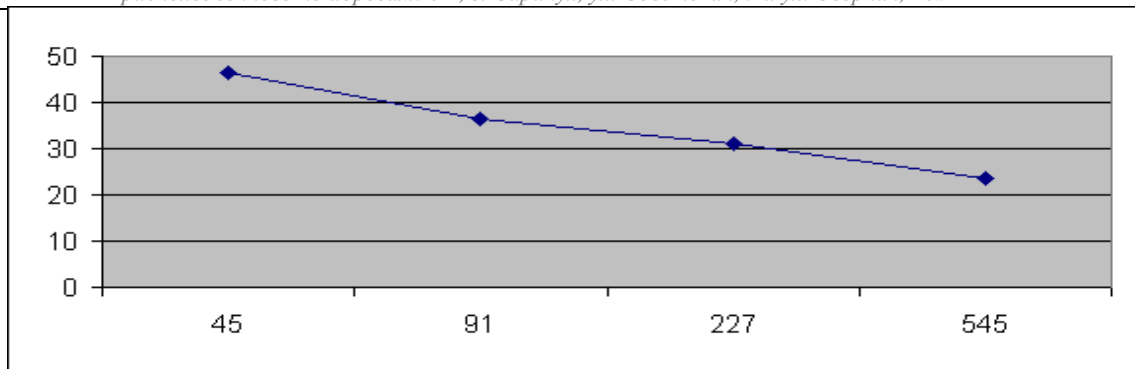


Таблица № 2.4.

Источник информации, телефон	Объект оценки, характеристика	Адрес	Площадь	Стоимость предложения, руб.	Стоимость 1 кв. м, руб.
Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г., 89043179363	Магазин, для прод. и не прод. товаров, внутри спального микрорайона, отдельная входная группа	г. Сарапул, ул. Интернациональная, 55	210	4 400 000	20 952
Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г., 89043179363	Магазин, первая линия, парковка, отдельная входная группа	г. Сарапул, ул. Азина, 134	235	5 600 000	23 830
Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г., 89043179363	Магазин, первая линия, парковка, хорошее состояние	г. Сарапул, ул. Ленина, 62	460	10 000 000	21 739
Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г., 89128564820	Магазин, парковка, отдельная входная группа	г. Сарапул, ул. Седельникова, 148	322	5 000 000	15 528
Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г., 89199099888	Торгово-офисное помещение, первая линия, парковка, 1 этаж	г. Сарапул, ул. Советская, 2	260	6 500 000	25 000
Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г., 89199180707	офисное помещение, 1 этаж, отдельная входная группа	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 20	45	1 300 000	28 888

### 2.3.6 Аренда коммерческой недвижимости.

По торговым помещениям ежемесячная средневзвешенная арендная ставка установилась на уровне 500-900 руб. за 1 кв. м, а по офисным площадям данный показатель составляет около 250 - 500 руб./кв.м. Самые высокие арендные ставки нежилых помещений зафиксированы в центральном районе и в жилых домах более новой застройки. Расположенные здесь торговые объекты сдаются в среднем по 400 - 700 рублей за 1 кв.м, а офисные – по 350 - 500 рублей за 1 кв.м.

В офисном сегменте значительная часть представителей малого и среднего бизнеса до сих пор предпочитает арендовать помещения в зданиях класса D, закрывая глаза на объективные недостатки последних, но экономя на арендной плате. Офисные помещения, расположенные на нижних этажах жилых домов, востребованы по прежнему.

Таблица № 2.5.

Источник информации, телефон	Объект оценки, характеристика	Адрес	Площадь	Стоимость аренды, руб./1 кв.м в мес.
Еженедельный справочник "Из рук в руки" №127(1555) от 31.10.2011г., 89512052362	Магазин, для прод. и не прод.товаров, внутри спального микрорайона, отдельная входная группа	г. Сарапул, ул. Интернациональная, 55	210	300
Еженедельный справочник "Из рук в руки" №127(1555) от 31.10.2011г., 89512052362	Магазин, первая линия, парковка	г. Сарапул, ул. Азина, 134	235	350
Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г., 89128550441	Офисное помещение, цоколь, требует ремонта	г. Сарапул, ул. Красноармейская, 70	25	240
Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г., 89048373035	Торгово-фисное помещение, 1 этаж	г. Сарапул, ул. Ленина, 6	90-200	500
Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г., 89048373035	Торгово-фисное помещение, 1 этаж	г. Сарапул, ул. Красноармейская	18	400
Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г., 89048373035	Торгово-фисное помещение, 1 этаж	г. Сарапул, ул. Азина	90-60	500
Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г., 89128568030	офисное помещение, 2 этаж, требует ремонта	г. Сарапул, ул. Советская, 5	20	250
Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г., 89127528782	Торговая площадь, 1 этаж, ремонт	г. Сарапул, ул. К. Маркса, 31	17	1000
Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г., 89043184758	офисное помещение, 2 этаж, ремонт	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 85	36,7	300
Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г., 89199180707	офисное помещение, 2 этаж, ремонт	г. Сарапул, ул. Советская, 20	45	333
Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г., 89199180707	офисное помещение, 1 этаж	г. Сарапул, ул. Путейская	30-120	300

## 2.4 АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ<sup>19</sup>

### *Понятие наилучшего и наиболее эффективного использования*

На рынке недвижимости, как и на любом другом рынке, покупатели и продавцы вступают между собой в определенные взаимоотношения, целью которых является согласование меры обмена товара или услуги. При этом в качестве основы для расчета меры обмена на рынке понимают рыночную стоимость товара или услуги, которая отражает сложившуюся текущую ситуацию на рынке.

Являясь функцией экономической ситуации на рынке, рыночная стоимость определяется на базе основных принципов оценки с учетом всех социально-экономических, физических, политических факторов и отражает текущее соотношение сил, действующих на рынке, а также ожидаемую тенденцию изменения этого соотношения.

С другой стороны, любой благоразумный покупатель или инвестор будет стремиться к получению максимальной отдачи от вложенных средств путем наиболее эффективного использования недвижимости. Очевидно, что форма такого использования также будет зависеть от текущего состояния рынка, а стоимость собственности при этом будет максимальной.

Таким образом, можно утверждать, что в любой текущий момент времени максимальная стоимость собственности соответствует ее наиболее эффективному использованию, которое, в свою очередь, определяется текущим состоянием рынка.

Процедура выявления и обоснования альтернативного использования собственности, обеспечивающего максимально продуктивное использование, называется **анализом наилучшего и наиболее эффективного использования** (*highest and best use analysis*).

**Наилучшее и наиболее эффективное использование** – наиболее вероятное использование имущества, являющееся физически возможным, разумно оправданным, юридически законным, осуществимым с финансовой точки зрения и в результате которого стоимость оцениваемого имущества будет максимальным.

На практике анализ оптимального использования объекта недвижимости выявляется путем проверки соответствия рассматриваемых вариантов использования следующим категориям:

- быть физически возможным, т.е. соответствовать ресурсному потенциалу;
- быть законодательно допустимым, т.е. срок и форма предполагаемого использования не должна подпадать под действия правовых ограничений, существующих либо потенциальных;
- быть финансово состоятельным, т.е. использование должно обеспечить доход, равный или больший по сравнению с суммой операционных расходов, финансовых обязательств и капитальных затрат;
- быть максимально эффективным, т.е. иметь наибольшую продуктивность среди вариантов использования, вероятность реализации которых подтверждается рынком.

Для любой недвижимости может существовать оптимальное использование земельного участка как свободного и отличное от него оптимальное использование собственности как улучшенной. Пока стоимость собственности с улучшениями будет больше стоимости участка без улучшений, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование собственности с улучшениями. Когда стоимость свободного участка превысит стоимость собственности с улучшениями, наилучшим и наиболее эффективным использованием будет использование земли как будто бы свободной.

### *Использование земельного участка как свободного*

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования земли как свободной выполняется в двух случаях:

- при необходимости отдельной оценки участка земли;
- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Если земля есть или будет свободной, как ее следует использовать?
2. Какой тип здания или сооружения следует построить и когда?

Для ответа на первый вопрос необходимо проанализировать не только текущее состояние рынка, но и дать прогноз его изменения на будущее, т.к. стоимость определяется, главным образом, потенциальными возможностями. Например, существующее наиболее эффективное использование земли в ближнем пригороде, как сельскохозяйственной, с ростом города может измениться на использование под коттеджную застройку.

<sup>19</sup> п. 8е ФСО №3

Существуют случаи, когда наиболее эффективным текущим использованием будет временное или спекулятивное. Временное использование предполагает устройство автостоянок, спортивных площадок и т.д. Через некоторое время в соответствии с прогнозом рыночной ситуации наиболее эффективным использованием участка может быть строительство гостиницы. Спекулятивное использование предполагает удерживание участка свободным до того момента, когда ситуация на рынке будет благоприятна для проведения улучшений.

Необходимо учесть, что анализ использования земельного участка как неосвоенного подразумевает снос оцениваемых объектов.

Оцениваемые объекты представляют собой нежилые помещения на первых этажах жилых многоквартирных домов и находятся в хорошем техническом состоянии. Поэтому снос здания и демонтаж здания в данном случае не лучший вариант использования земельного участка.

Таким образом, можно сделать вывод, что оцениваемые объекты могут в текущий период без капитальных вложений эксплуатироваться по своему назначению и приносить Собственнику доход. Причем доход от оцениваемой недвижимости может быть получен Собственником, как от ведения собственного бизнеса, так и от сдачи в аренду сторонним организациям.

Исходя из вышеизложенного, анализ наилучшего и наиболее эффективного использования оцениваемого участка как незастроенного не проводился.

#### *Использование земельного участка с улучшениями*

Наилучшее и наиболее эффективное использование собственности как улучшенной – это использование ее как при наличии существующих улучшений.

Анализ наилучшего и наиболее эффективного использования собственности, как улучшенной, выполняется в следующих случаях:

- при определении характера использования собственности, обеспечивающего максимальный возврат инвестированного капитала;

- при выборе объектов для сравнительного анализа.

Основная задача данного анализа - дать ответ на следующие вопросы:

1. Как следует использовать существующие улучшения?
2. Какой тип реконструкции или модернизации следует выполнить и когда?

По определению, использование, которое максимизирует стоимость собственности при подходящей долгосрочной норме отдачи и величине риска, является наилучшим и наиболее эффективным использованием.

Типичными вариантами использования улучшенной недвижимости могут служить следующие альтернативы:

- снос строений;
- реконструкция или обновление;
- продолжение использования в текущем состоянии.

Существующее строение может быть снесено только в том случае, когда не существует эффективных инвестиционных проектов по его ремонту, реконструкции и дальнейшему использованию. Как было уже указано ранее, снос оцениваемой недвижимости нецелесообразен.

Возможными вариантами использования объекта являются:

1. Торговое;
2. Офисное;
3. Косметический салон.

Представленные возможные варианты использования объектов рассмотрены в соответствии с необходимыми критериями, такими как физически возможное использование, законодательно разрешенное использование, а также финансово целесообразное и максимально продуктивное использование.

*Физически возможное использование* - объемно-планировочные характеристики делают физически осуществимым вариант использования оцениваемого объекта, по прямому назначению, так и перепрофилирование в объекты любого другого назначения.

*Законодательно разрешенное использование* - каких-либо законодательно установленных и документально подтвержденных ограничений на использование объекта оценки не выявлено. Использование оцениваемых объектов – торгово-офисное.

*Финансово целесообразное и максимально продуктивное использование* - в рыночных условиях возможные варианты использования, как позволяющие получить определенный доход, являются финансово возможными.



Определение варианта использования, дающего максимальную продуктивность данной собственности, как улучшенной, выполняется сравнением стоимости будущих выгод, которые могут быть получены от использования оцениваемой недвижимости, т.е. потенциального покупателя (инвестора) интересует, каким потенциалом повышения стоимости обладает данная собственность.

Предполагаемым в рамках данного отчета возможным использованием рассматриваемого объекта недвижимости является использование по разрешенному назначению – торгово-офисное.

Исходя из возможного варианта использования собственности, при котором в текущей рыночной ситуации стоимость будет максимальной, наилучшим и наиболее эффективным использованием оцениваемого объекта является торгово-офисное.

Данное определение эффективного и наилучшего использования объекта оценки представляет собой посылку для стоимостной оценки объекта и выражает лишь мнение оценщиков, а не безусловный факт.

## **2.5 ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ ОБЪЕКТА<sup>20</sup>**

Согласно п.20 федеральных стандартов оценки (ФСО №1), обязательных к применению субъектами оценочной деятельности «Оценщик при проведении оценки обязан использовать затратный, сравнительный и доходный подходы к оценке или обосновать отказ от использования того или иного подхода. Оценщик вправе самостоятельно определять конкретные методы оценки в рамках применения каждого из подходов».

Всего известно три основных подхода к оценке недвижимости: затратный, доходный и сравнительный. Каждый из трех данных подходов оценки включает в себя несколько различных методик определения стоимости, которые применяются в зависимости от цели оценки и вида стоимости; исходной информации, представленной собственниками объектов и/или заказчиками оценки; технических параметров оцениваемого объекта; назначения и текущего использования объекта оценки; текущей рыночной ситуации региона, где расположен объект оценки и т.п.

### **2.5.1. Затратный подход.**

Затратный подход основан на принципе замещения: "Рациональный покупатель или инвестор не заплатит за объект собственности больше, чем обойдется воспроизводство или замещение сходного объекта аналогичной полезности".

Рыночная стоимость недвижимости при использовании затратного метода определяется как сумма стоимости участка земли, как свободного, и стоимости строительства «улучшений», с учетом их фактического износа.

Главное преимущество затратного метода состоит в возможности его использования для достоверной оценки недвижимости на малоактивных рынках. Недостаточность информации о состоявшихся сделках в ряде случаев ограничивает возможность практического использования метода прямого сравнения продаж и доходного метода. В этих условиях затратный метод, опирающийся на сметно-нормативную базу строительства, способен дать надежные результаты оценки недвижимости.

Как известно, сравнительный анализ затрат и результатов повсеместно используется при выборе инвестиционных решений. Поэтому затратный метод успешно применяют при технико-экономическом обосновании нового строительства, при оценке рыночной стоимости реконструируемых объектов и незавершенных строений.

Практически в каждой работе по оценке недвижимости приходится решать многоцелевую задачу наилучшего и наиболее эффективного использования земли. По существу, он последовательно подбирает и оценивает варианты различных инвестиционных решений, используя при этом сочетание затратного и доходного методов.

Специфической областью применения затратного метода является оценка уникальных объектов и объектов, относящихся к специализированной недвижимости, особенно не доходного назначения (например, больницы, музеев, библиотек и т.п.).

---

<sup>20</sup> п. 83 ФСО №3

### **2.5.2. Рыночный подход (метод сравнения продаж).**

Рыночный подход, так же как и затратный, основан на принципе замещения. Метод сравнения продаж моделирует поведение рынка путем сравнения оцениваемого объекта с аналогичными объектами, которые были недавно проданы или по которым поступили заявки на покупку.

Аналоги выбираются таким образом, чтобы они были подобны оцениваемому объекту, прежде всего по функциональному использованию и по основным характеристикам. Затем в цены продаж объектов-аналогов вносятся поправки на различие между объектом оценки и объектами сравнения, и на основе откорректированных значений рассчитывается рыночная стоимость оцениваемого объекта.

#### *Основные этапы процедуры оценки:*

- ◆ Исследование рынка с целью сбора информации о совершенных сделках, котировках, предложениях, по продаже имущества, аналогичных объекту оценки.
- ◆ Отбор информации с целью повышения ее достоверности и получения подтверждения того, что совершенные сделки произошли в свободных рыночных условиях.
- ◆ Подбор подходящих единиц сравнения и проведение сравнительного анализа для каждой выбранной единицы измерения. Обычно выделяют следующие девять элементов сравнения: право собственности на недвижимость, условия финансирования, условия продажи, состояние рынка (дата продажи), местоположение, физические характеристики, экономические характеристики, использование, компоненты стоимости, не связанные с недвижимостью.
- ◆ Корректировка известных цен продаж объектов-аналогов, с целью определения той денежной суммы, за которую предполагается переход оцениваемого имущества к другому собственнику в результате коммерческой сделки на дату оценки.
- ◆ Анализ откорректированных результатов.
- ◆ Окончательный вывод о стоимости объекта.

### **2.5.3. Доходный подход.**

Доходный подход основывается на принципе ожидания: "Стоимость объекта определяется текущей стоимостью доходов, которые могут быть получены от объекта в будущем". Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель, приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод.

#### *Основные этапы процедуры оценки при данном методе:*

- ❖ Оценка валового потенциального дохода на основе анализа текущих ставок и тарифов на рынке для сравнимых объектов. Такой показатель обычно называется оптимальной или рыночной ставкой.
- ❖ Оценка потерь производится на основе анализа рынка, характера его динамики (трендов) применительно к оцениваемой недвижимости. Рассчитанная таким образом величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является действительным валовым доходом.
- ❖ Расчет издержек по эксплуатации оцениваемой недвижимости основывается на анализе фактических издержек по ее содержанию и/или типичных издержках на данном рынке. Расчетная величина вычитается из валового дохода, а итоговый показатель является чистым операционным доходом.
- ❖ Полученный таким образом чистый доход затем пересчитывается в текущую стоимость объекта рядом способов. Выбор способа пересчета зависит от качества исходной информации о рынке.

#### **Вывод:**

Таким образом, в условиях развитого рынка продаж недвижимости относящихся к тому же сегменту рынка, что и оцениваемые объекты, наличия информации о предложении для сдачи в аренду торгово-офисных помещений, обширного массива данных о стоимости строительства и индексах роста цен возможно применение всех трех подходов к оценке.

### Глава 3. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ЗАТРАТНЫМ ПОДХОДОМ

Затратный подход является одним из стандартных подходов оценки рыночной стоимости недвижимости. Подход основан на определении затрат, которые может понести потенциальный покупатель недвижимости при строительстве здания или сооружения аналогичного по своим физическим параметрам или потребительским свойствам оцениваемой недвижимости.

Стоимость недвижимости, определяемая затратным подходом, соответствует стоимости права на земельный участок и нового строительства улучшений, минус накопленный износ.

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

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.

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 нового строительства определяется как сумма прямых издержек, непосредственно связанных с возведением объекта, в том числе косвенные издержки на процессы, опосредовано участвующие в строительстве и прибыли предпринимателя (инвестора).

Под накопленным износом понимается признаваемая рынком потеря стоимости улучшений, вызываемая физическими разрушениями, функциональным устареванием, внешним устареванием или комбинацией этих факторов.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости:

1. Определить стоимость права на земельный участок в предположении, что он не застроен;
2. Определить восстановительную стоимость улучшений (зданий, сооружений, объектов благоустройства), находящихся на объекте;
3. Определить величину накопленного износа;
4. К полученной величине стоимости с учетом износа добавить стоимость права на земельный участок.

#### ***Определение стоимости земельного участка***

Передача прав пользования земельным участком проводится в соответствии со статьей 35 «Земельного Кодекса РФ» от 25.10.2001г. №136-ФЗ, согласно которой: «При переходе права собственности на здание, строение, сооружение, находящиеся на чужом земельном участке, к другому лицу оно приобретает право на использование соответствующей части земельного участка, занятой зданием, строением, сооружением и необходимой для их использования, на тех же условиях и в том же объеме, что и прежний их собственник. При этом им выдается новый документ, удостоверяющий право на землю...».

Учитывая цель и задачи оценки, стоимость земельного участка не определялась.

#### ***Расчет восстановительной стоимости Объекта методом сравнительной единицы***

Данный метод является частным случаем определения полной восстановительной стоимости (ПВС) объектов на основе нормативных удельных показателей.

Определение ПВС зданий и сооружений в этом случае производится на основе удельных стоимостных показателей на единицу объема, площади или длины для объектов, функционально аналогичных оцениваемому объекту, приведенных в сборниках укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) для различных отраслей народного хозяйства, разработанных для целей переоценки основных фондов в уровне сметных цен 1969 г.

Укрупненные показатели учитывают полную восстановительную стоимость, в т.ч.:

- накладные расходы и плановые накопления;
- затраты, связанные с производством работ в зимнее время;
- прочие внеобъемные затраты, за вычетом возвратных сумм, как-то: затраты на временные здания и сооружения, содержание улиц и вывозку мусору, затраты по применению прогрессивно-премиальной оплаты труда строительно-монтажных работ и оргнабор,

рабочих, затраты на проектно-изыскательские работы и авторский надзор, на содержание аппарата заказчика и др., а также затраты на непредвиденные работы.

Основной формулой для расчета полной восстановительной стоимости (ПВС) по сборникам укрупненных показателей восстановительной стоимости является:

$$\text{ПВС} = \text{УПВС}_{69} \times I_{69-84} \times \text{Рп} \times I_{84-2012} \times K_{\text{пп}} \times \text{НДС} \times K_{\text{поп}}, \quad (3.1)$$

где:  $\text{УПВС}_{69}$  - укрупненный показатель восстановительной стоимости на единицу строительного объема, площади или длины в ценах 1969 г., соответствующий выбранному для объекта оценки аналогу;

$I_{69-84}$  - индекс пересчета стоимости строительства по объектам из цен 1969 г. в цены 1984 г., определяемый как произведение индекса изменения стоимости строительно-монтажных работ на 1 января 1984 г., территориального коэффициента к индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ для Удмуртии и поправочного коэффициента для зданий, расположенных в первом климатическом районе;

Рп - абсолютная величина строительного объема, площади или длины, т.е. расчетный показатель, куб.м.; п.м.; кв.м.;

$I_{84-2012}$  - индекс пересчета стоимости строительства по объектам из цен 1984 г. в цены 2012 г., рассчитанный Региональным центром ценообразования в строительстве Управления госэкспертизы – Межведомственная комиссия по ценообразованию в строительстве при Правительстве УР;

$K_{\text{пп}}$  – коэффициент, учитывающий прибыль предпринимателя. Величина расчетная и определена далее;

НДС – налог на добавленную стоимость, равный 18%.

$K_{\text{поп}}$  – поправочный коэффициент на законченность конструкций и наличие инженерных устройств. Отражает отсутствие определенных конструктивных элементов и инженерных устройств у оцениваемого объекта по сравнению с объектами-аналогами в УПВС.

Поправочный коэффициент на законченность конструкций и наличие инженерных устройств определяется как сумма удельных весов имеющихся в наличии конструктивных элементов и видов благоустройств оцениваемого здания по сравнению с соответствующим зданием, указанным в сборнике УПВС. При отсутствии одного или нескольких видов благоустройств их восстановительная стоимость уменьшается в соответствии с указанными в сборниках размерами.

### **Определение прибыли предпринимателя**

Прибыль предпринимателя (ПП) – предпринимательский доход, представляющий собой вознаграждение инвестору за риск, связанный с реализацией строительного проекта. При реализации строительного проекта с самого его начала и до момента передачи прав, либо сдачи в аренду или иного его использования возникает большое количество рисков различных видов. К факторам риска относятся:

- Экономические и политические факторы;
- Социальные и региональные факторы;
- Предпринимательский фактор;
- Фактор условий строительства.

Чем больше суммарный уровень всех возникающих в процессе реализации проекта рисков, тем больше инвестор должен получить в качестве компенсации, прибыли. Прибыль предпринимателя в данном случае формируется, как и ставка дисконтирования, методом кумулятивного построения, формула расчета ПП представлена ниже:

$$\text{ПП} = \Sigma(R) + R \text{ безриск}, \quad (3.2)$$

где:

ПП – прибыль предпринимателя (инвестора) строительного проекта;

$\Sigma(R)$  - суммарный уровень рисков, возникающих в процессе реализации строительного проекта;

R безрисковая – отчищенная от риска норма дохода (безрисковая ставка).

Факторы риска и суммарное значение рисков представлено в таблице:

Таблица №3.1.

Факторы риска \ ранг	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
<b>Экономические и политические факторы</b>										
1 Общеэкономические тенденции			1							
2 Внешнеэкономическая деятельность						1				
3 Инфляция					1					
4 Инвестиции			1							
<b>Социальные и региональные факторы</b>										
5 Социальная стабильность в стране			1							
6 Социальная обеспеченность граждан			1							
7 Тенденции развития экономики в регионе			1							
8 Социальная стабильность в регионе					1					
<b>Социальная стабильность в регионе</b>										
9 Ликвидность актива						1				
10 Уровень конкуренции в отрасли			1							
11 Инвестиционная привлекательность района			1							
12 Тенденции развития отрасли					1					
<b>Фактор условий строительства</b>										
13 Сейсмичность района	1									
14 Затопляемость, смерчи и прочие	1									
15 Климатические условия района строительства			1							
16 Наличие сырьевых ресурсов в районе строительства	1									
17 Уровень развития отрасли строительных материалов					1					
18 Наличие трудовых ресурсов				1						
19 Наличие высококвалифицированного персонала в регионе					1					
20 Геологические особенности строительной площадки	1									
Количество наблюдений	4	0	8	1	5	2	0	0	0	0
Взвешенный итог	4	0	24	4	25	12	0	0	0	0
Сумма	72									
Количество факторов	10									
Средневзвешенное значение балла	7,2									
Величина поправки за риск (1 балл = 1%)	7,2									

Наиболее распространенным и адекватным выбором безрисковой ставки доходности является годовая доходность к погашению государственных ценных бумаг, принимаем рефинансирования ЦБ РФ, составляющую 8 %.

В данном случае значение прибыли предпринимателя равной:  $7,2 + 8 = 15,2$

Расчет выполнен на основании аналитической статьи официального клуба РОО [www.appraiser.ru](http://www.appraiser.ru)

#### Оценка накопленного износа

Процесс износа и обесценения протекает во времени на протяжении всего срока службы имущества, то есть с момента создания имущества (а иногда еще на стадии его создания) до момента вывода его из эксплуатации и демонтажа конструкций.

Для каждого вида имущества установлен свой нормативный срок службы (эксплуатации), однако в силу различных причин фактический срок службы имущества может отличаться от нормативного в ту или иную сторону.

Текущие, средние и капитальные ремонты, восстанавливая потребительские свойства имущества и снижая тем самым степень его физического износа, способны увеличивать фактический срок эксплуатации по сравнению с нормативным.

В теории оценки выделяют три вида износа, в совокупности дающих накопленный износ:

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным стандартам и требованиям;
- внешний – возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

**Методы расчета физического износа** зданий разделяют на нормативный, стоимостной и метод срока жизни.

Самым распространенным методом является **нормативный**, который предполагает использование различных нормативных инструкций межотраслевого или ведомственного уровня.

Расчет производится по следующей формуле:

$$F_{\phi} = \left[ \sum_1^n F_i \times L_i \right] \div 100, \quad (3.3)$$

где  $F_{\phi}$  – физический износ здания, %;

$F_i$  – физический износ  $i$ -го конструктивного элемента, %;

$L_i$  – коэффициент, соответствующий доле восстановительной стоимости  $i$ -го конструктивного элемента в общей восстановительной стоимости здания;

$n$  – количество конструктивных элементов здания.

В основе **стоимостного метода** определения физического износа лежит физический износ на момент его оценки, выраженный соотношением стоимости объективно необходимых мероприятий, устраняющих повреждения конструкций, элемента. Системы или здания в целом, и их восстановительной стоимости. Следовательно, износ здания равен сумме износов отдельных конструктивных элементов здания, умноженных на их долю в общей стоимости строительства здания.

Определение физического износа зданий **методом срока жизни**. Показатели физического износа, эффективного возраста и срока экономической жизни находятся в определенном соотношении, которое можно выразить формулой:

$$И = (\mathcal{E}В \div \Phi\mathcal{Ж}) \times 100 = [\mathcal{E}В \div (\mathcal{E}В + \mathcal{O}\mathcal{C}\Phi\mathcal{Ж})] \times 100, \quad (3.4)$$

где  $И$  – износ, %;

$\mathcal{E}В$  – эффективный возраст, определяемый экспертом на основе технического состояния элементов или здания в целом;

$\Phi\mathcal{Ж}$  – типичный срок физической жизни;

$\mathcal{O}\mathcal{C}\Phi\mathcal{Ж}$  – оставшийся срок физической жизни.

**Функциональный износ** подразделяется на устранимый и неустрашимый.

Стоимостным выражением функционального износа является разница между стоимостью воспроизводства и стоимостью замещения, которая исключает из рассмотрения функциональный износ.

**Устранимый функциональный износ** определяется затратами на необходимую реконструкцию, способствующую более эффективной эксплуатации объекта недвижимости.

Причины функционального износа: недостатки, требующие добавления элементов; недостатки, требующие замены или модернизации элементов; сверхулучшения.

**Неустрашимый функциональный износ** вызывается устаревшими объемно-планировочными и/или конструктивными характеристиками оцениваемых зданий относительно современных

стандартов строительства. Признаком неустранимого функционального износа является экономическая нецелесообразность осуществления затрат на устранение этих недостатков. Кроме того, необходим учет сложившейся на дату оценки рыночных условий для адекватного архитектурного соответствия здания своему назначению.

**Внешний износ** – это обесценение объекта, обусловленного негативным по отношению к объекту оценки влиянием внешней среды: рыночной ситуации, накладываемых сервитутов на определенное использование недвижимости, изменений окружающей инфраструктуры и законодательных решений в области налогообложения и т.п. Внешний (экономический) износ имущественных комплексов возникает вследствие воздействия макро- и микро- факторов. Макро-факторы это общее состояние отрасли, причинами которого является снижение спроса на продукцию, уменьшение государственных дотаций и прочие факторы, приводящие к снижению доходности в данной отрасли. Микро-факторами может быть признано несоответствие отраслевым, региональным показателям показателей загрузки мощностей и доходности на конкретном предприятии.

Для оценки внешнего износа могут применяться следующие методы:

- капитализации потерь в арендной плате;
- сравнительных продаж (парных продаж);
- срока экономической жизни.

**Нежилое помещение площадью 42,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9**

**Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом**

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом двухэтажном кирпичном доме.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки в качестве аналога рассматривается жилой кирпичный дом в г. Ижевске (АНО "УРЦЦС" - Удмуртский региональный центр ценообразования в строительстве).

Стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки в ценах на октябрь-ноябрь 2011 года составляет (АНО "УРЦЦС", приложение 1, п. 2):

	27 200	руб.
--	--------	------

Общая площадь оцениваемого объекта составляет 42,50 кв.м.

Таким образом, прямые издержки (ПИ), т.е. расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте, составляют:

$$\text{ПИ} = 42,50 * 27\,200,0 = 1\,156\,000,0 \text{ руб.}$$

Стоимость нового строительства кроме прямых издержек включает в себя прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя (ПП) - это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Из сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивается как процент от прямых издержек.

Величина прибыли предпринимателя (ПП) рассчитана ранее и составляет для оцениваемого объекта

15,20%
--------

$$\text{ПП} = 1\,156\,000 * 15,20\% = 175\,712 \text{ руб.}$$

Следовательно, стоимость нового строительства без учета НДС составляет:

$$\text{СС} = 1\,156\,000 + 175\,712 = 1\,331\,712 \text{ руб.}$$

Налог на добавленную стоимость (размер налога на добавленную стоимость установлен Законом РФ №117-ФЗ от 07.07.2003 и введен в действие с 01.01.2004 г.) составляет:

18%
-----

$$\text{НДС} = 1\,331\,712 * 18\% = 239\,708 \text{ руб.}$$

Таким образом, стоимость нового строительства с учетом НДС составляет:

$$\text{СС} = 1\,331\,712 + 239\,708 = 1\,571\,420 \text{ руб.}$$

Определим величину накопленного износа. Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Выполним расчеты по определению **физического износа** объекта оценки. Величина физического износа объекта определялась в соответствии с требованиями ВСН (Ведомственные строительные нормы) методом разбивки на конструктивные элементы.



Определение величины физического износа

Таблица №3.2.

Конструктив-ные элементы	Удельный вес конструк-тивных эле-ментов к стоимости здания, %	Ценностный коэффициент (учитывает наличие либо отсутствие элементов здания)	Удельный вес с учетом ценностного коэффициента, %	Удельный вес конструктив-ных элементов к стоимости здания, руб.	Степень износа элементов установлен-ная при обследова-нии, %	Средневз-вешенный процент износа, руб.
Фундаменты	3	1,0	3	47 143	25	11 786
Стены и перегородки	28	1,0	28	439 998	25	109 999
Перекрытия	14	1,0	14	219 999	25	55 000
Крыша	2	1,0	2	31 428	25	7 857
Полы	12	1,0	12	188 570	10	18 857
Проемы	12	1,0	12	188 570	10	18 857
Отделочные работы	10	1,0	10	157 142	20	31 428
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	16	1,0	16	251 427	10	25 143
Прочие работы	3	1,0	3	47 143	15	7 071
<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>		<b>100,0</b>	<b>1 571 420</b>	<b>18,2%</b>	<b>285 998</b>

Стоимость оцениваемого объекта с учетом физического износа:

$$1\,571\,420 - 285\,998 = 1\,285\,422 \text{ руб.}$$

Функциональный износ:

В целом оцениваемый объект отвечает требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости данного типа, что позволяет говорить об отсутствии функционального износа.

Экономический износ:

Факторов обуславливающих наличие экономического износа не выявлено.

**Стоимость встроенного нежилого помещения, определенная затратным подходом, составляет (округленно):**

**1 285 422 руб.**

**Один миллион двести восемьдесят пять тысяч четыреста двадцать один рубль**

### Холодный пристрой.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки из имеющихся в сборниках УПВС типовым объектом в качестве аналога рассматривается пристрой холодный одноэтажный деревянный (Сборник 28, отдел III, таблица № 164а).

Стоимость 1 куб.м. здания для Удмуртской Республики в ценах 1969 года  
составляет (Сборник 28, отдел III, таблица № 164а): 10,5 руб.

Восстановительная стоимость в сборниках определена для II климатического района.

Удмуртия относится к I климатическому району (Общая часть к сборникам УПВС - утверждена Государственным комитетом Совета Министров СССР по делам строительства 14 июля 1970 г.).

Поправочный коэффициент к единичной стоимости объектов, расположенных в первом климатическом районе (согласно данным сборника 28): 1,07

Поправочный коэффициент на группу капитальности 1,25

Индекс изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей на 1 января 1984 г. (согласно данным Приложения №1 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94) составляет: 1,18

Территориальный коэффициент к индексам изменения сметной стоимости строительно-монтажных работ по отраслям народного хозяйства, отраслям промышленности и направлениям в составе отраслей, учитывающий особенности изменения сметной стоимости, стоимости строительно-монтажных работ по областям, краям, автономным республикам, союзным республикам, не имеющим областного деления (согласно данным Приложения №2 к постановлению Госстроя СССР от 11 мая 1983 г. №94).

Для Удмуртии данный коэффициент составляет – 1,03

Таким образом, стоимость 1 куб.м. площади помещения в ценах 1984 г. составляет:

$$10,5 \times 1,63 = 17,07 \text{ рублей}$$

Объем оцениваемого объекта равен: 30 куб.м.

Индекс изменения стоимости строительства на дату оценки (по данным АНО "УРЦЦС") составляет: 105,53

Таким образом, прямые издержки (ПИ), т.е. расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте, составляют, руб.:

$$ПИ = 17,07 \times 30,00 \times 105,53 = 54\,038$$

Стоимость нового строительства кроме прямых издержек включает в себя прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя (ПП) - это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Из сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивается как процент от прямых издержек.

Величина прибыли предпринимателя (ПП) рассчитана ранее и составляет для оцениваемого объекта 15,20%

$$ПП = 54\,038 \times 15,20\% = 8\,214 \text{ руб.}$$

Следовательно, стоимость нового строительства без учета НДС составляет:

$$СС = 54\,038 + 8\,214 = 62\,252 \text{ руб.}$$

Налог на добавленную стоимость (размер налога на добавленную стоимость установлен

Законом РФ №117-ФЗ от 07.07.2003 и введен в действие с 01.01.2004 г.) составляет: 18%

$$НДС = 62\,252 \times 18\% = 11\,205$$

Таким образом, стоимость нового строительства с учетом НДС составляет, руб:

$$CC = 62\,252 + 11\,205 = 73\,457$$

Определим величину накопленного износа. Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Выполним расчеты по определению *физического износа* объекта оценки. Величина физического износа объекта определялась в соответствии с требованиями ВСН методом разбивки на конструктивные элементы.

На момент осмотра тамбур находится в хорошем состоянии, отделка улучшенная. В результате осмотра объекта существенных дефектов не выявлено.

#### Определение величины физического износа

Таблица №3.3.

Конструктивные элементы	Удельный вес констр. элем. к стоимости здания, %	Ценност-ный коэффициент	Удельный вес после применения цен-го коэф-та, %	Степень износа в % установл. при обл.	Удельный вес констр. элем. к стоимости здания, руб.	Величина физического износа, руб.
Фундаменты	11	1	11	15	8 080	1 212
Стены и перегородки	26	1	26	15	19 099	2 865
Перекрытия	4	1	4	15	2 938	441
Кровля	13	1	13	15	9 549	1 432
Полы	7	1	7	10	5 142	514
Проемы	14	1	14	10	10 284	1 028
Отделочные работы	18	1	18	10	13 222	1 322
Внутренние санитарно-технические и электротехнические устройства	4	0	0	10	0	0
Прочие работы	3	1	3	15	2 204	331
Итого:	<b>100,00</b>		<b>96</b>	<b>13,0%</b>	<b>70 519</b>	<b>9 145</b>

Стоимость объекта с учетом физического износа составляет:

$$70\,519 - 9\,145 = 61\,373 \text{ рублей}$$

#### Функциональный износ:

В целом оцениваемый объект отвечает требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости данного типа, что позволяет говорить об отсутствии функционального износа.

#### Экономический износ:

Факторов обуславливающих наличие экономического износа не выявлено.

Стоимость холодного пристроя, определенная затратным подходом, составляет (округленно):

**61 373 руб.**

**Шестьдесят одна тысяча триста семьдесят три рубля**

Стоимость Объекта, определенная по затратному подходу, составляет (округленно):

**1 347 000**

**Один миллион триста сорок семь тысяч рублей**

**Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16**

**Определение рыночной стоимости объекта затратным подходом**

Оцениваемый объект представляет собой встроенное нежилое помещение в жилом пятиэтажном панельном доме.

В соответствии с функциональным назначением и описанием конструктивного и объемно-планировочного решения объекта оценки в качестве аналога рассматривается жилой панельный дом в г. Ижевске (АНО "УРЦС" - Удмуртский региональный центр ценообразования в строительстве).

Стоимость 1 кв.м. общей площади объекта оценки составляет (АНО "УРЦС"):

21 060 руб.

Общая площадь оцениваемого объекта составляет 113,50 кв.м.

Таким образом, прямые издержки (ПИ), т.е. расходы, непосредственно связанные со строительными работами на объекте, составляют:

2 390

ПИ = 113,50 \* 21 060,0 = 310,0 руб.

Стоимость нового строительства кроме прямых издержек включает в себя прибыль предпринимателя. Прибыль предпринимателя (ПП) - это установленная рынком величина, отражающая сумму, которую предприниматель ожидает получить в виде премии за использование своего капитала, инвестированного в строительный проект. Прибыль предпринимателя является, в основном, функцией риска и зависит от конкретной рыночной ситуации.

Из сложившейся рыночной практики прибыль предпринимателя оценивается как процент от прямых издержек.

Величина прибыли предпринимателя (ПП) рассчитана ранее и составляет для оцениваемого объекта

15,20%

ПП = 2 390 310 \* 15,20% = 363 327 руб.

Следовательно, стоимость нового строительства без учета НДС составляет:

СС = 2 390 310 + 363 327 = 2 753 637 руб.

Налог на добавленную стоимость (размер налога на добавленную стоимость установлен Законом РФ №117-ФЗ от 07.07.2003 и введен в действие с 01.01.2004 г.) составляет: 18%

НДС = 2 753 637 \* 18% = 495 655 руб.

Таким образом, стоимость нового строительства с учетом НДС составляет:

СС = 2 753 637 + 495 655 = 3 249 292 руб.

Определим величину накопленного износа. Накопленный износ - это уменьшение восстановительной или заменяющей стоимости улучшений, которое может происходить в результате их физического, функционального и внешнего (экономического) устаревания, или комбинации этих источников.

Выполним расчеты по определению **физического износа** объекта оценки. Величина физического износа объекта определялась в соответствии с требованиями ВСН (Ведомственные строительные нормы) методом разбивки на конструктивные элементы.

Определение величины физического износа

Таблица №3.4.

Конструктивные элементы	Удельный вес конструктивных элементов к стоимости здания, %	Ценностный коэффициент (учитывает наличие либо отсутствие элементов здания)	Удельный вес с учетом ценностного коэффициента, %	Удельный вес конструктивных элементов к стоимости здания, руб.	Степень износа элементов установленная при обследовании, %	Средневзвешенный процент износа, руб.
Фундаменты	3	1,0	3	97 479	20	19 496
Стены и перегородки	29	1,0	29	942 295	20	188 459
Перекрытия	11	1,0	11	357 422	15	53 613
Крыша	2	1,0	2	64 986	20	12 997
Полы	11	1,0	11	357 422	10	35 742
Проемы	13	1,0	13	422 408	10	42 241
Отделочные работы	9	1,0	9	292 436	10	29 244
Внутренние санитарно-технические и электрические устройства	18	1,0	18	584 873	10	58 487
Прочие работы	4	1,0	4	129 972	15	19 496
<b>ИТОГО:</b>	<b>100</b>		<b>100,0</b>	<b>3 249 292</b>	<b>14,2%</b>	<b>459 775</b>

Стоимость оцениваемого объекта с учетом физического износа:

3 249 292 - 459 775 = 2 789 517 руб.

Функциональный износ:

В целом оцениваемый объект отвечает требованиям, предъявляемым к объектам недвижимости данного типа, что позволяет говорить об отсутствии функционального износа.

Экономический износ:

Факторов обуславливающих наличие экономического износа не выявлено.

**Стоимость Объекта, определенная по затратному подходу, составляет (округленно):**

**2 790 000**

**Два миллиона семьсот девяносто тысяч рублей**

## Глава 4. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА ДОХОДНЫМ ПОДХОДОМ

Данный подход основывается на предпосылке, что стоимость любого имущества зависит от величины дохода, который, как ожидается, оно принесет. При применении данного подхода анализируется возможность недвижимости генерировать определенный доход, который обычно выражается в форме рентного дохода от эксплуатации и дохода от продажи недвижимости в конце периода владения. Доходный метод включает в себя два основных приема – технику прямой капитализации и технику дисконтирования.

Согласно первому, стоимость недвижимости рассчитывается на основе ожидаемого годового дохода от его эксплуатации умножением его на специальный коэффициент (ставку капитализации), отражающий сложившуюся ситуацию на рынке взаимосвязь между стоимостью данного имущества и уровнем получаемого от него дохода. Метод хорошо работает при условии достаточной стабильности и неизменности ожидаемых годовых доходов в течение определенного периода в будущем и применению данного приема способствует стабилизация экономической и в не меньшей степени политической российской реальности.

В соответствии со вторым приемом делается прогноз на определенный период в будущем относительно финансовых потоков от объекта недвижимости с учетом их переменного характера, состоящих из операционных доходов и затрат, инвестиций в объект, а также вероятной цены его продажи в конце этого периода, а затем величины таких распределенных во времени будущих финансовых потоков дисконтируются к их текущей стоимости на момент оценки с использованием специального коэффициента (ставки дисконтирования), отражающий риск, который сопровождает капиталовложения в данный объект недвижимости. Суммарная величина указанных текущих стоимости и выражает стоимость объекта доходной недвижимости.

В рамках доходного подхода использован метод дисконтирования денежных потоков.

### *Метод дисконтирования денежных потоков.*

Метод дисконтированных денежных потоков (ДДП) позволяет оценить стоимость недвижимости на основе текущей стоимости дохода, состоящего из прогнозируемых денежных потоков и остаточной стоимости.

Определение прогнозного периода зависит от объема информации, достаточной для долгосрочных прогнозов. Тщательно выполненный прогноз позволяет предсказать характер изменения денежных потоков на более долгий срок.

В международной оценочной практике средняя величина прогнозного периода 5-10 лет, для России типичной величиной будет период длительностью 3-5 лет. Это реальный срок, на который можно сделать обоснованный прогноз.

*Процедура расчетов по данному методу имеет следующую последовательность:*

- определить ожидаемый доход от всех источников для определения потенциального валового дохода (ПВД);
- определить возможные потери от простоя (незагруженности) помещений и потери при сборе арендной платы для расчета валового дохода (ВД);
- определить все расходы и вычесть их из валового дохода (ВД) для получения чистого эксплуатационного дохода;
- определить динамику валового дохода и эксплуатационных расходов на прогнозный период;
- определить стоимость имущества на конец прогнозного периода методом прямой капитализации;
- определить ставку дисконтирования;
- рассчитать чистую текущую стоимость.

### Определение ставки арендной платы

На основании анализа текущих рыночных ставок арендной платы торгово-офисных помещений в г. Сарануле выявлена информация, для наглядности сведенная в таблицах ниже. Для приведения ставок арендной платы по объектам-аналогам в соответствие с потенциальной величиной арендной платы за оцениваемые объекты, нами были проведены следующие корректировки (результаты расчетов приведены в таблицах ниже).

*1) Корректировка на местоположение*

В данном случае корректировки приняты, исходя из учета транспортной доступности, ландшафтной ценности, а также различных стоимости арендной ставки торгово-офисных помещений в г. Сарануле.

*2) Корректировка на условия оплаты*

Типичным для данного сегмента рынка является арендная плата по безналичному расчету. Арендная плата по всем аналогам производится безналичным расчетом, следовательно, корректировка на условия оплаты не требуется.

*3) Корректировка на время действия/предложения аренды*

Информация по предложениям аренды нежилых помещений получена в ноябре 2011 года, и не требует проведения корректировок.

*4) Корректировка на величину площадей*

Анализ рынка аренды нежилых помещений показывает, что чем меньше площадь сдаваемого в аренду помещения, тем выше арендная ставка за нее и наоборот.

*5) Корректировка на наличие коммуникаций*

Данная корректировка учитывает наличие инженерных коммуникаций, которые необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его различного текущего использования арендаторами.

*6) Корректировка на характеристику здания, помещений*

Величина данной корректировки учитывает различие в группе капитальности объектов, а также в объемно-планировочном решении (например, владелец встроенного и встроенно-пристроенного помещения должен согласовывать какие-либо изменения (альтернативное использование) с совладельцами этого здания, в отличие от собственника отдельно стоящего здания).

*7) Корректировка на отделку здания, помещений и состояние*

Рассматриваемый параметр учитывает различие сравниваемых объектов по типу внутренней отделки, а также учитывает ее текущее физическое состояние.

*8) Корректировка на наличие дополнительных компонентов*

Наличие дополнительных компонентов, таких как собственная парковка, прилегающая территория, ограждение, систем кондиционирования и др. повышает привлекательность объекта.

Распределение весов скорректированных арендных ставок производилось по количеству поправок, внесенных в ставку объектов-аналогов, т.е. наибольший вес, имеют те аналоги, в арендную ставку которых вносилось наименьшее количество корректировок.

Средневзвешенное значение ставки арендной платы за оцениваемый объект полученное в результате внесения корректировок, используется для определения потенциального валового дохода в первый прогнозный год. В последующие прогнозные годы предполагается увеличение ставки в соответствии с уровнем официально прогнозируемого курса инфляции.

Исходные данные для расчета рыночной ставки арендной платы за торгово-офисную площадь

Таблица №4.1.

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Местоположение	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 70	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 5	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 85	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 20	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская
2	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	Условия оплаты	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
4	Время действия / предложения аренды	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.
5	Наименование источника информации	-	Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г.	Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г.	Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г.	Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г.	Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г.
6	Контактный телефон	-	89128550441	89128568030	89043184758	89199180707	89048373035
7	Функциональное назначение	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное
8	Этажность, конструктивные элементы	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение в цоколе жилого пятиэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на втором этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на втором этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.



№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
9	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон
10	Состояние объекта	хорошее	среднее	среднее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Отделка помещений	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
12	Удобство подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
13	Охрана помещений	есть	есть	есть	есть	есть	есть
14	Наличие дополнительных компонентов	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка
15	Площадь, кв.м.	42,5	25	20,0	36,7	45	18
16	Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц	определяется	240	250	300	333	400

## Расчет рыночной ставки арендной платы за торгово-офисную площадь

Таблица №4.2.

№ п/п	Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц	определяется	240	250	300	333	400
2	Корректировка на местоположение, %	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 70	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 5	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 85	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 20	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская
			0	0	0	0	0
3	Скорректированная ставка, руб.		240	250	300	333	400
4	Корректировка на условия оплаты, %	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
			0	0	0	0	0
5	Скорректированная ставка, руб.		240	250	300	333	400
6	Корректировка на время действия/предложения аренды, %	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.
			0	0	0	0	0
7	Скорректированная ставка, руб.		240	250	300	333	400
8	Корректировка на величину арендопригодных площадей, %	43	25	20	36,7	45	18
			0	0	0	0	0
9	Скорректированная ставка, руб.		240	250	300	333	400

10	Корректировка на коммуникации, %	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон
			0	0	0	0	0
11	Скорректированная ставка, руб.		240	250	300	333	400
12	Корректировка на характеристику здания, помещений, руб.	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение в цоколе жилого пятиэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на втором этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на втором этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.
			23	24	24	0	0
13	Скорректированная стоимость, руб.		295	310	372	333	400
14	Корректировка на назначение здания, помещений, руб.	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное
			0	0	0	0	0
15	Скорректированная стоимость, руб.		295	310	372	333	400
16	Корректировка на отделку здания, помещений и состояние, руб.	хорошее улучшенная	среднее улучшенная	среднее улучшенная	хорошее улучшенная	хорошее улучшенная	хорошее улучшенная
			20	20	0	0	0
17	Скорректированная ставка, руб.		354	372	372	333	400
18	Корректировка на наличие дополнительных компонентов, руб.	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка
			0	0	0	0	0
19	Скорректированная ставка, руб.		354	372	372	333	400

20	Валовая коррекция, коэф. (19/1)		1,48	1,49	1,24	1,00	1,00
21	Количество не введенных корректировок		7	7	8	9	9
22	Вес		0,18	0,18	0,20	0,23	0,23
23	Доли весов, руб. (19х22)		62	65	74	75	90
24	Средневзвешенная ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц (округленно)		<b>366</b>				

## Исходные данные для расчета рыночной ставки арендной платы за торгово-офисную площадь

Таблица №4.3.

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Местоположение	УР, г. Сарапул, ул. Озерная, 16	УР, г. Сарапул, ул. Ленина, 6	УР, г. Сарапул, ул. Азина	УР, г. Сарапул, ул. Интернациональная, 55	УР, г. Сарапул, ул. Азина, 134	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 85
2	Обременения	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют	отсутствуют
3	Условия оплаты	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
4	Время действия / предложения аренды	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.	Февраль 2012 г.
5	Наименование источника информации	-	Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г.	Еженедельный справочник "Фортуна" №45(678) от 10.11.2011г.	Еженедельный справочник "Из рук в руки" №127(1555) от 31.10.2011г.	Еженедельный справочник "Из рук в руки" №127(1555) от 31.10.2011г.	Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г.
6	Контактный телефон	-	89048373035	89048373035	89512052362	89512052362	89043184758
7	Функциональное назначение	нежилое/офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное
8	Этажность, конструктивные элементы	Нежилое помещение на первом жилого пятиэтажного панельного дома.	Нежилое помещение на первом жилого пятиэтажного панельного дома.	Нежилое помещение на первом жилого пятиэтажного панельного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на втором этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.

№ п/п	Элементы сравнения	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
9	Наличие коммуникаций	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон
10	Состояние объекта	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
11	Отделка помещений	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
12	Удобство подъездных путей	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
13	Охрана помещений	есть	есть	есть	есть	есть	есть
14	Наличие дополнительных компонентов	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка
15	Площадь, кв.м.	113,5	90-200	60-90	210	235	36,7
16	Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц	определяется	500	500	300	350	300

Расчет рыночной ставки арендной платы за торгово-офисную площадь

Таблица №4.4.

№ п/п	Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
1	Ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц	определяется	500	500	300	350	300
2	Корректировка на местоположение, %	УР, г. Сарапул, ул. Озерная, 16	УР, г. Сарапул, ул. Ленина, 6	УР, г. Сарапул, ул. Азина	УР, г. Сарапул, ул. Интернациональная, 55	УР, г. Сарапул, ул. Азина, 134	УР, г. Сарапул, ул. Красноармейская, 85
			-5	-5	0	0	-5
3	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	285
4	Корректировка на условия оплаты, %	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет	безналичный расчет
			0	0	0	0	0
5	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	285
6	Корректировка на время действия/предложения аренды, %	ноябрь 2011 г.	ноябрь 2011 г.	ноябрь 2011 г.	ноябрь 2011 г.	ноябрь 2011 г.	ноябрь 2011 г.
			0	0	0	0	0
7	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	285
8	Корректировка на величину арендопригодных площадей, %	113,5	90-200	60-90	210	235	36,7
			0	0	0	0	0
9	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	285,0

№ п/п	Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
10	Корректировка на коммуникации, %	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон	Электроснабжение, отопление, водоснабжение, канализация, вентиляция, телефон
			0	0	0	0	0
11	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	285
12	Корректировка на характеристику здания, помещений, руб.	Нежилое помещение на первом жилого пятиэтажного панельного дома.	Нежилое помещение на первом жилого пятиэтажного панельного дома.	Нежилое помещение на первом жилого пятиэтажного панельного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома.	Нежилое помещение на втором этаже жилого двухэтажного кирпичного дома.
			0	0	0	0	24
13	Скорректированная стоимость, руб.		475	475	300	350	353
14	Корректировка на назначение здания, помещений, руб.	нежилое/офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное	нежилое/торгово-офисное
			0	0	0	0	0
15	Скорректированная стоимость, руб.		475	475	300	350	353



№ п/п	Корректировки	Оцениваемый объект	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Аналог 4	Аналог 5
16	Корректировка на отделку здания, помещений и состояние, руб.	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
		улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная	улучшенная
			0	0	0	0	0
17	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	353
18	Корректировка на наличие дополнительных компонентов, руб.	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка	парковка
			0	0	0	0	0
19	Скорректированная ставка, руб.		475	475	300	350	353
20	Валовая коррекция, коэф. (19/1)		0,95	0,95	1,00	1,00	1,18
21	Количество не введенных корректировок		8	8	9	9	7
22	Вес		0,20	0,20	0,22	0,22	0,17
23	Доли весов, руб. (19x22)		93	93	66	77	60
24	Средневзвешенная ставка арендной платы с учетом НДС, руб./кв.м./месяц (округленно)		<b>388</b>				

### Коэффициент загрузки

Вероятность получения арендной платы по договорам аренды никогда не бывает 100%. Это вызвано как объективными, так и субъективными факторами, такими как: смена арендаторов, не выполнение отдельными арендаторами условий договоров и т.д. В данном случае анализ рынка показывает, что загрузка аналогичных объектов в среднем составляет от 80% до 99% в зависимости от местоположения и размеров объекта.

Для оцениваемых объектов, учитывая техническое состояние, назначение и размеры помещений, загрузка определена экспертным путем и составляет в среднем 85-95%.

### Эксплуатационные расходы

Эксплуатационные расходы представляют собой текущие расходы, связанные с эксплуатацией объекта недвижимости. Они подразделяются на постоянные затраты, величина которых не зависит от степени загруженности здания пользователями (налоги на имущество, страховые взносы, арендная плата за землю), и переменные - зависящие от степени загрузки здания (оплата электроэнергии, воды и др.).

Эксплуатационные расходы определялись как сумма расходов на управление, налог на имущество, капитальные резервы, страховка.

### Налог на здание (налог на имущество)

Налог на имущество составляет 2,2% от восстановительной стоимости имущества.

$$BC = PC - И, \quad (4.1)$$

где BC – восстановительная стоимость имущества, руб.;  
PC – первоначальная стоимость имущества, руб.;  
И – износ (накопленные амортизационные отчисления), руб.

Восстановительная стоимость принята согласно данным, полученным в затратном подходе (таблица № 3.2. и № 3.4.).

### Управление

Включение этого вида расходов в эксплуатационные издержки связано с особенностью объекта недвижимости, как источника доходов. Владение недвижимостью, в отличие от владения денежным вкладом в банке, требует определенных усилий по управлению объектом. Независимо от того, собственник ли осуществляет это управление или сторонняя фирма, включая расходы на управление в общие затраты, мы тем самым признаем, что часть валового дохода от аренды создается не непосредственно объектом недвижимости, а усилиями управляющего.

Для оцениваемого объекта расходы на управление определялись исходя из расчета оплаты услуг управляющего, выполняющего, в том числе функции юриста по совместительству, и бухгалтера. За ставку управляющего персонала принята средняя заработная плата по УР согласно данных Комитета государственной статистики УР за последний отчетный период.

Величина управленческих расходов определялась с учетом рыночных предложений. Например, ООО «Фонд Эффективного Управления» ([http://www.info101.ru/cgi-bin/info101/area.pl?areaid=2006&region\\_id=2&what=1&what=2&what=3&start=21&ads=20](http://www.info101.ru/cgi-bin/info101/area.pl?areaid=2006&region_id=2&what=1&what=2&what=3&start=21&ads=20)) предлагает свои услуги по управлению и эксплуатации имущественных комплексов, зданий, сооружений и иного нежилого фонда. Стоимость услуг по управлению составляет от 5 до 10 процентов от дохода объекта недвижимости.

### Страховка

Согласно данным страховых компаний Удмуртской Республики тариф для имущества (в зависимости от группы капитальности здания и условий его эксплуатации) составляет в среднем от 0,3% до 0,5%.

Выявлено, что для I и II групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,3%;  
для III группы капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,4%;  
для IV и V групп капитальности зданий тариф в среднем составляет 0,5%.  
Определения групп капитальности см. в п. 2.6. Термины и определения.

Таким образом, вследствие того, что оцениваемые объекты относятся ко II и III группе капитальности, то тариф составляет соответственно 0,3 % и 0,4 %.

#### Капитальные резервы

Эта статья расходов учитывает затраты на капитальный ремонт здания. Капитальный ремонт отдельных конструктивных элементов в соответствии с ВСН 58-88(р) производится раз в 20 – 30 лет, нас же интересует величина ежегодных отчислений для накопления суммы, достаточной для проведения такого ремонта.

Расчет этой суммы мы производили исходя из следующих предпосылок:

- затраты на капремонт в соответствии с ВСН 58-88(р) составят около 30% от стоимости строительства объекта;
- накопление суммы производится в течение 25 лет;
- накопление средств рассчитывается по ставке вложения средств в еврооблигации РФ (Russia'10) со сроком погашения в 2030 году, составляющей 7,50%.

#### Определение ставки дисконтирования

Для расчета ставки дисконтирования Оценщик использует **метод кумулятивного построения**.

В большинстве методик рассматриваются составляющие премии за риск:

- премия за риск инвестирования в объекты недвижимости;
- премия за низкую ликвидность;
- премия за инвестиционный менеджмент.

**Безрисковая ставка доходности** – ставка дохода от вложений в высоко ликвидные активы, т.е. это ставка, которая отражает «фактические рыночные возможности вложения денежных средств фирм и частных лиц без какого то бы ни было риска не возврата».

Безрисковая ставка используется в качестве базовой, к которой добавляются остальные (ранее перечисленные) составляющие - поправки на различные виды риска, связанные с особенностями оцениваемой недвижимости. *Безрисковая ставка предполагает не отсутствие риска вообще, а минимальный уровень риска, характерный для данного рынка.*

Вообще для определения безрисковой ставки можно пользоваться как среднеевропейскими показателями по безрисковым операциям, так и российскими. В случае использования среднеевропейских показателей к безрисковой ставке прибавляется премия за риск инвестирования в данную страну, так называемый страновой риск.

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

#### **1. Депозиты Сбербанка РФ и других надежных российских банков.**

Применение ставок по депозитам Сбербанка РФ и других российских банков достаточно ограничено в связи с непродолжительностью сроков, на которые принимаются депозиты (как правило, до одного-двух лет). Все это сужает возможности применения данных инструментов.

**2. Западные финансовые инструменты** (государственные облигации развитых стран, LIBOR). Сложности при использовании ставки LIBOR (Libor Inter Bank Offered Rate - ставка Лондонского межбанковского рынка по предоставлению кредитов) обуславливается ее краткосрочностью (не более одного года), а также более высокими уровнями риска по сравнению с вложениями в государственные ценные бумаги. Среди государственных облигаций в оценочной практике наиболее целесообразно использовать 10-летние казначейские облигации США.

**3. Ставки по межбанковским кредитам РФ (MIBID, MIBOR, MIACR).** Ставки рассчитываются сроком от 1 дня до 1 года. Очевидно, что использование значений данных ставок для расчета безрисковой доходности не является целесообразным, прежде всего вследствие их краткосрочного характера. Кроме того, доходность, заложенная в межбанковских кредитах, учитывает риск их невозврата, что также обуславливает необходимость отказа от использования данного инструмента в процессе оценки.

#### **4. Ставка рефинансирования ЦБ РФ.**

Ставка рефинансирования - процентная ставка, которую использует Центральный банк при

предоставлении кредитов коммерческим банкам в порядке рефинансирования. Данная ставка могла бы по своей экономической сущности применяться, пожалуй, только при оценке кредитно-финансовых институтов, а также ставка рефинансирования является инструментом денежно-кредитной политики Центрального банка и, следовательно, используется последним для целенаправленного воздействия на финансово-банковскую сферу и далеко не всегда отражает реальную ситуацию, сложившуюся на рынке.

Безрисковая ставка определяет минимальную компенсацию за инвестирование в данный объект. В качестве безрисковой ставки применяем ставку рефинансирования. Величина безрисковой ставки составляет **8,25%**. (<http://www.cbr.ru>).

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

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

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

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

Расчет премии за риск представлен в табл. №4.5.

Таблица №4.5.

№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
Систематический риск												
1.	Ухудшение общей экономической ситуации	динамичный			1							
2.	Увеличение числа конкурирующих объектов	статичный			1							
3.	Изменение федерального или местного законодательства	динамичный		1								
Несистематический риск												
4.	Природные и чрезвычайные антропогенные ситуации	статичный			1							
5.	Ускоренный износ здания	статичный			1							
6.	Неполучение арендных платежей	динамичный			1							
7.	Неэффективный менеджмент	динамичный		1								
8.	Криминогенные факторы	динамичный			1							
9.	Финансовые проверки	динамичный		1								
10.	Неправильное оформление договоров аренды	динамичный		1								
	Количество наблюдений		0	4	6	0	0	0	0	0	0	0

	Взвешенный итог		0	8	18	0	0	0	0	0	0	0
№ п/п	Вид и наименование риска	Категория риска	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
	Сумма		26									
	Количество факторов		10									
	Средневзвешенное значение балла		2,6									
	Величина поправки за риск (1 балл = 1%)		2,60%									

**Премия за низкую ликвидность** отражает невозможность быстрого реструктурирования капитала инвестора за счет быстрой продажи инвестиций в недвижимость по стоимости, близкой к рыночной. Премия за низкую ликвидность, есть поправка на длительность экспозиции при продаже имущества.

Данная премия вычисляется по формуле:

$$П = \frac{R_b \times L}{Q}, \quad (4.2)$$

где П – премия за низкую ликвидность;  
 $R_b$  – безрисковая ставка;  
L- период экспозиции (в месяцах);  
Q- общее количество месяцев в году.

$$\dot{I} = \frac{0,0825 \times 3}{12} = 0,02063 \text{ или } 2,06\%$$

На дату проведения оценки поправка на низкую ликвидность составляет **2,06%**, что соответствует 3 месяцам экспонирования объекта.

**Премия за инвестиционный менеджмент** – чем более рискованны и сложны инвестиции, тем более компетентного управления они требуют. Инвестиционный менеджмент требует дополнительной компенсации (например, управленческие расходы по вкладам до востребования в сбербанке минимальны), включает заполнение налоговых деклараций, выбор среди различных вариантов финансирования и принятие решения об удержании или продаже активов. Инвестиционный менеджмент не следует путать с управлением недвижимостью, которое предусматривает ежедневный контроль; расходы по последнему включаются в операционные расходы. Размер поправки на инвестиционный менеджмент, определен экспертным путем, в связи с несоответствием требований математического инструментария и развитой информационной базы, что не позволяет провести оценку показателя квантифицированным способом. Премия за данный риск составляет **2,0%**.

Таким образом, ставка дисконтирования составляет **14,91%**.

Период дисконтирования принят равным середине года, так как предусматривается, что арендная плата вносится равномерными частями ежемесячно, в соответствии с методологией расчета по методу дисконтирования денежных потоков представленной в «Оценка стоимости бизнеса» - учебное пособие. В.М. Рутгайзер.

#### Определение ставки капитализации

Коэффициент капитализации включает ставку дохода на инвестиции и норму возврата капитала.

Ставка доходности инвестиции (капитала), является компенсацией, которая должна быть выплачена инвестору за использование денежных средств с учетом риска и других факторов. Ранее мы указывали, что ставка дисконтирования в случае оценки объекта недвижимости равна норме прибыли, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о приобретении будущих доходов с учетом риска их получения. Таким образом, ставка доходности инвестиций равна ставке дисконтирования.

Объекты недвижимости имеют конечный (ограниченный) срок экономической жизни (срок, в течение которого эксплуатация объектов является физически возможной и экономически выгодной).

Доход, приносимый объектами недвижимости, должен возмещать потерю объектами своей стоимости к концу срока их экономической жизни. Количественно величина дохода, необходимого для такого возмещения, выражается через норму возврата капитала.

Существует три способа расчета нормы возврата капитала:

Прямолинейный возврат капитала (метод Ринга): предполагает возврат капитала равными частями в течение срока владения активом, норма возврата в этом случае, представляет собой ежегодную долю первоначального капитала, отчисляемую в беспроцентный фонд возмещения.

Возврат капитала по фонду возмещения и безрисковой ставке процента (метод Хоскольда): предполагает, что фонд возмещения формируется по минимальной из возможных ставок – «безрисковой» ставке.

Возврат капитала по фонду возмещения и ставке дохода на инвестиции (метод Инвуда): предполагает, что фонд возмещения формируется по ставке процента, равной норме дохода на инвестиции (ставке дисконтирования).

В данной оценке используется метод Хоскольда, который, по мнению оценщиков, в наибольшей степени отвечает условиям инвестирования в России.

Расчет производится по формуле:

$$R_{\text{возвр}} = \frac{R}{(1 + R)^k - 1}, \quad (4.3)$$

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

$R$  – безрисковая ставка, %;

$k$  – срок оставшейся экономической жизни, лет.

Далее представлены таблицы определения величины ставки капитализации для оцениваемого объекта.

#### Определение ставки капитализации

Таблица №4.6.

Параметр / Величина		Нежилое помещение площадью 42,3 кв.м	Нежилое помещение площадью 113,5 кв.м
Срок экономической жизни согласно норм амортизационных отчислений (СЭЖ), лет		100	100
Хронологический возраст (текущий год минус год постройки), лет		н/у	н/у
Эффективный возраст (ЭВ) (возраст согласно фактического состояния объекта), лет		40	30
Оставшийся срок экономической жизни (СЭЖ - ЭВ), лет		60	70
Норма возврата капитала ( $R_{\text{возвр}}$ )		0,07%	0,03%
Ставка дисконтирования ( $R$ )		14,91%	14,91%
в т.ч.	безрисковая ставка	8,25%	8,25%
	премия за риск инвестирования в объекты недвижимости	2,60%	2,60%
	премия за низкую ликвидность	2,06%	2,06%
	премия за инвестированный менеджмент	2,00%	2,00%
<b>Ставка капитализации (<math>R_{\text{возвр}} + R</math>)</b>		<b>14,98%</b>	<b>14,94%</b>

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 42,3 кв.м доходным подходом**  
**Таблица расчета стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков**

Таблица №4.7.

Технико-экономические показатели объекта, наименование платежей и применяемых величин	Годы					Расчет стоимости объекта на конец периода
	1	2	3	4	5	
Площадь, кв.м.	42,50	42,50	42,50	42,50	42,50	42,50
Вероятная арендная ставка в год, руб.	4392	4612	4843	5279	5754	5754
Потенциальный валовой доход, руб.	186660	196010	205828	224358	244545	244545
Коэффициент загрузки	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95	0,95
Действительный валовой доход (ВД), руб.	177327	186210	195537	213140	232318	232318
Расходы на управление, руб.	10771	11848	13033	14206	15484	15484
Налоги (2,2% ВС), руб.	28279	27761	27242	26724	26205	26205
Капрезервы (30% ПВС), руб.	6935	6935	6935	6935	6935	6935
Страховка (0,4% ВС), руб.	5142	5047	4953	4859	4765	4765
Эксплуатационные расходы всего, руб.	51127	51591	52163	52723	53389	53389
Чистый экономический доход, руб.	126200	134619	143374	160417	178929	178929
Ставка капитализации						14,98%
Стоимость имущества в конце периода, руб.						1194454
Денежный поток, руб.	126200	134619	143374	160417	178929	1194454
Ставка дисконтирования						14,91%
Коэффициент дисконтирования	0,8702	0,7573	0,6590	0,5735	0,4991	0,4991
Компоненты чистой текущей стоимости, руб.	109823	101946	94486	91999	89299	596119
Чистая текущая стоимость объекта, руб.	<b>1 084 000</b>					

Таким образом, стоимость объекта, определенная по доходному подходу, составляет (округленно):  
**1 084 000**

**Определение рыночной стоимости нежилого помещения площадью 113,5 кв.м доходным подходом****Таблица расчета стоимости недвижимости методом дисконтирования денежных потоков**

Таблица №4.8.

Технико-экономические показатели объекта, наименование платежей и применяемых величин	Годы					Расчет стоимости объекта на конец периода
	1	2	3	4	5	
Площадь, кв.м.	113,50	113,50	113,50	113,50	113,50	113,50
Вероятная арендная ставка в год, руб.	4656	4889	5133	5595	6099	6099
Потенциальный валовой доход, руб.	528456	554902	582596	635033	692237	692237
Коэффициент загрузки	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85	0,85
Действительный валовой доход (ВД), руб.	449188	471667	495207	539778	588401	588401
Расходы на управление, руб.	34911	38402	42243	46045	50189	50189
Налоги (2,2% ВС), руб.	61369	60297	59225	58153	57080	57080
Капрезервы (30% ПВС), руб.	14340	14340	14340	14340	14340	14340
Страховка (0,3% ВС), руб.	8369	8222	8076	7930	7784	7784
Эксплуатационные расходы всего, руб.	118989	121262	123883	126467	129392	129392
Чистый экономический доход, руб.	330199	350405	371323	413311	459009	459009
Ставка капитализации						14,94%
Стоимость имущества в конце периода, руб.						3072350
Денежный поток, руб.	330199	350405	371323	413311	459009	3072350
Ставка дисконтирования						14,91%
Коэффициент дисконтирования	0,8702	0,7573	0,6590	0,5735	0,4991	0,4991
Компоненты чистой текущей стоимости, руб.	287348	265360	244709	237033	229079	1533326
Чистая текущая стоимость объекта, руб.	<b>2 797 000</b>					

Таким образом, стоимость объекта, определенная по доходному подходу, составляет (округленно):

**2 797 000**

Два миллиона семьсот девяносто семь тысяч рублей



**Сводная таблица рыночной стоимости объектов недвижимости, определенная доходным  
подходом.**

Таблица № 4,9

№ п/п	Наименование	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, (округленно) руб.
1	Нежилое помещение площадью 42,3 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9	1 084 000
2	Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16	2 797 000

## Глава 5. ОЦЕНКА ОБЪЕКТА СРАВНИТЕЛЬНЫМ ПОДХОДОМ

В рамках данного подхода применялся метод сравнения продаж. При применении этого метода стоимость Объекта оценки определяется сравнением цены продажи аналогичных объектов. Основой применения данного метода является тот факт, что стоимость Объекта оценки непосредственно связана с ценой продажи аналогичных объектов. Каждая сопоставимая продажа сравнивается с оцениваемой недвижимостью. В цену сопоставимой продажи вносятся поправки, отражающие существенные различия между ними.

При использовании подхода к оценке стоимости с точки зрения сравнения продаж были предприняты следующие шаги:

- изучение рынка предложений на продажу, т.е. отбор объектов недвижимости, которые наиболее сопоставимы с оцениваемым Объектом. Согласно п.14 федеральных стандартов оценки (ФСО №1) «Объектом – аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость»;
- сбор и проверка информации по каждому отобранному объекту о цене продажи и запрашиваемой цене, оплате сделки, физических характеристиках, местоположении и любых условиях сделки;
- анализ и сравнение каждого объекта с оцениваемым Объектом по времени продажи, местоположению, физическим характеристикам и условиям продажи;
- корректировка цены продажи или запрашиваемой цены по каждому сопоставимому объекту в соответствии с имеющимися различиями между ним и оцениваемым Объектом;
- согласование скорректированных цен сопоставимых имуществу и вывод показателя стоимости оцениваемого имущества.

### *Определение стоимости имущества методом сравнения сопоставимых продаж*

При сравнительном анализе стоимости Объекта мы опирались на цены предложения. Согласно п. 22 федеральных стандартов оценки (ФСО №1) «Применяя сравнительный подход к оценке, оценщик должен выбрать единицы сравнения и провести сравнительный анализ объекта оценки и каждого объекта-аналога по всем элементам сравнения. По каждому объекту-аналогу может быть выбрано несколько единиц сравнения. Выбор единицы сравнения должен быть обоснован оценщиком».

Такой подход, по нашему мнению, 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 объектов сравнения.

При анализе рынка оценщики ограничились территорией Удмуртской Республики. Это связано с тем, что формирование рынка недвижимости происходит в разных субъектах РФ разными темпами (совокупность факторов: своевременность принятия необходимых законодательных актов, административные барьеры, средний уровень доходов населения, уровень развития производства, сельского хозяйства и др. факторы) и рассчитать корректировку, учитывающую данный факт, не представляется возможным.

Таким образом, Оценщиками был проведен анализ рынка недвижимости Удмуртской Республики г. Сарапула, и в качестве аналогов были приняты объекты торгово-офисного назначения. Используемые в качестве объектов-аналогов объекты выбирались в соответствии с принципом *возможности рассчитать и применить корректировку*.

В качестве аналогов были взяты объекты торгово-офисного назначения.

### *Пояснения к корректировкам*

Для того чтобы определить рыночную стоимость Объекта, необходимо провести корректировку цен объектов-аналогов в соответствии с имеющимися различиями между ними и оцениваемым Объектом. При этом поправки вносятся таким образом, чтобы определить, какова была бы цена сопоставимых объектов, обладай они теми же характеристиками, что и оцениваемый Объект.

Для расчета и внесения поправок используется множество различных методов, среди которых можно выделить следующие:

- методы, основанные на анализе парных продаж;

- экспертные методы расчета и внесения поправок;
- статистические методы.

Под парной продажей подразумевается продажа двух объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга, за исключением одного параметра (например, местоположения), наличием которого и объясняется разница в цене этих объектов.

Статистические методы расчета поправок - суть метода корреляционно-регрессионного анализа состоит в допустимой формализации зависимости между изменениями цен имущества и изменениями каких-либо характеристик.

Данный метод трудоемок, и для его использования требуется достаточно развитый рынок недвижимости, так как метод предполагает анализ большого количества репрезентативных выборок из базы данных.

Метод парных продаж не применялся, так как при анализе рынка недвижимости, не было выявлено объектов, в идеале являющихся точной копией друг друга за исключением одного из параметров. Статистический метод также не применим в данном случае, в связи с отсутствием достаточно развитого рынка недвижимости, вследствие чего не возможен анализ большого количество репрезентативных выборок. Таким образом, в данном случае, возможно применение экспертного метода расчета и внесения поправок.

#### *Экспертные методы расчета и внесения поправок*

Основу экспертных методов расчета и внесения поправок, обычно процентных, составляет субъективное мнение эксперта-оценщика о том, насколько оцениваемый объект хуже или лучше сопоставимого аналога. Экспертными методами расчета и внесения поправок обычно пользуются, когда невозможно рассчитать достаточно точные денежные поправки, но есть рыночная информация о процентных различиях.

#### *Расчет стоимости объекта*

Все поправки отнесены к цене единицы сравнения. За единицу сравнения принята величина равная 1 кв.м. общей площади здания (помещения).

Учтены процентные поправки.

Скорректированная цена  $\Pi_{\text{сп}i}$  единицы сравнения после учета  $i$  - й по счету процентной поправки вычисляется по формуле:

$$\Pi_{\text{сп}i} = \Pi_{\text{сп}(i-1)} \times (1 \pm \Pi_{\text{сп}i}), \quad (5.1)$$

где  $\Pi_{\text{сп}(i-1)}$  - цена единицы сравнения до внесения  $i$  - й процентной поправки,

$\Pi_{\text{сп}i}$  - величина  $i$  - ой процентной поправки.

Буква «п» в обозначении поправки означает, что поправка - процентная.

Были определены корректировки на условия продажи, местоположение, размер, наличие сервитутов, а также на техническое состояние и характеристики сравниваемых объектов.

Данные о сравниваемых объектах, полученные на основе информации о предложении помещений нежилого назначения, а также результаты вычисления скорректированных цен объектов-аналогов представлены ниже.

**Оцениваемые объекты**  
**Нежилое помещение площадью 42,5 кв.м**

№ п.п.	Параметр	Характеристика
1	Собственник объекта -	Алирзаева Эльвира Ивановна
2	Местоположение (адрес) объекта -	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9
3	Общая площадь, кв.м. -	42,5
4	Дата оценки -	Февраль 2012
5	Вид оцениваемого права -	собственность
6	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
7	Общая характеристика оцениваемого объекта -	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.
8	Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
9	Назначение / использование -	нежилое / торгово-офисное
10	Сервитуты -	отсутствуют
11	Техническое состояние -	хорошее
12	Дополнительные компоненты -	парковка
13	Цена, руб. -	определяется

**Нежилое помещение площадью 113,5 кв.м**

№ п.п.	Параметр	Характеристика
1	Собственник объекта -	Алирзаева Эльвира Ивановна (4/5)
2	Местоположение (адрес) объекта -	УР, г. Сарапул, ул. Озерная, 16
3	Общая площадь, кв.м. -	113,5
4	Дата оценки -	Февраль 2012
5	Вид оцениваемого права -	собственность
6	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
7	Общая характеристика оцениваемого объекта -	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.
8	Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
9	Назначение / использование -	нежилое / косметический салон
10	Сервитуты -	отсутствуют
11	Техническое состояние -	хорошее
12	Дополнительные компоненты -	парковка
13	Цена, руб. -	определяется

**Объекты-аналоги**  
**Объект-аналог №1**

№ п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	Еженедельный справочник "Фортуна" №43(676) от 27.10.2011г.
2	Контактный телефон -	89199180707
3	Местоположение (адрес) объекта -	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 20
4	Общая площадь, кв.м. -	45
5	Дата предложения -	Февраль 2012
6	Вид права на объект -	собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.
9	Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
10	Назначение / использование -	нежилое / торгово-офисное
11	Сервитуты -	отсутствуют
12	Техническое состояние -	хорошее
13	Дополнительные компоненты -	парковка
14	Цена предложения, руб. -	1 300 000

**Объект-аналог №2**

№ п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г.
2	Контактный телефон -	89199099888
3	Местоположение (адрес) объекта -	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 2
4	Общая площадь, кв.м. -	260,0
5	Дата предложения -	Февраль 2012.
6	Вид права на объект -	собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.
9	Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
10	Назначение / использование -	нежилое / торгово-офисное
11	Сервитуты -	отсутствуют
12	Техническое состояние -	хорошее
13	Дополнительные компоненты -	парковка
14	Цена предложения, руб. -	6 500 000

**Объект-аналог №3**

№ п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г.
2	Контактный телефон -	89043179363
3	Местоположение (адрес) объекта -	УР, г. Сарапул, ул. Азина, 134
4	Общая площадь, кв.м. -	235,0
5	Дата предложения -	Февраль 2012
6	Вид права на объект -	собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.
9	Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
10	Назначение / использование -	нежилое / торгово-офисное
11	Сервитуты -	отсутствуют
12	Техническое состояние -	хорошее
13	Дополнительные компоненты -	парковка
14	Цена предложения, руб. -	5 600 000

**Объект-аналог №4**

№ п.п.	Параметр	Характеристика
1	Источник информации -	Еженедельный справочник "Вся недвижимость" №45(315) от 14.11.2011г.
2	Контактный телефон -	89043179363
3	Местоположение (адрес) объекта -	УР, г. Сарапул, ул. Ленина, 62
4	Общая площадь, кв.м. -	460,0
5	Дата предложения -	Февраль 2012
6	Вид права на объект -	собственность
7	Существующие ограничения (обременения) права -	нет
8	Общая характеристика объекта -	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.
9	Инженерное обеспечение -	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет
10	Назначение / использование -	нежилое / торгово-офисное
11	Сервитуты -	отсутствуют
12	Техническое состояние -	хорошее
13	Дополнительные компоненты -	парковка
14	Цена предложения, руб. -	10 000 000

**Определение стоимости объекта рыночным подходом  
Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.**

Таблица №5.1.

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-11,9	25451,11
Объект-аналог №2	цена предложения	-11,9	22025,00
Объект-аналог №3	цена предложения	-11,9	20994,04
Объект-аналог №4	цена предложения	-11,9	19152,17

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно статье из периодического средства массовой информации «Регистр оценщиков» № 4. от 20.01.2011 г., применяются следующие скидки на уторговывание:

Таблица №5.2.

Показатель	Среднее	Верхняя граница	Нижняя граница
Скидка на цены офисно - торговых объектов.	11,9	11	12,7
Скидки на цены производственно – складских объектов.	14,9	13,8	16
Скидки на цены жилой недвижимости	6,8	6	7,5

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Исходя из рекомендаций "Регистра оценщиков №4" и анализа ситуации на рынке жилой недвижимости в местах расположения аналогов, корректировка для объектов-аналогов №№ 1-4 составляет 11,9%.

Таблица №5.3.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	ноябрь 2011 г.		
Объект-аналог №1	ноябрь 2011 г.	0	25451,11
Объект-аналог №2	ноябрь 2011 г.	0	22025,00
Объект-аналог №3	ноябрь 2011 г.	0	20994,04
Объект-аналог №4	ноябрь 2011 г.	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) помещений аналогичных оцениваемому объекту одинаковый, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Таблица №5.4.

Объект	Вид права на объект	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	собственность		
Объект-аналог №1	собственность	0	25451,11
Объект-аналог №2	собственность	0	22025,00
Объект-аналог №3	собственность	0	20994,04
Объект-аналог №4	собственность	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

Исходя из того, что вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0.

Таблица №5.5.

Объект	Существующие ограничения (обременения) права	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	нет		
Объект-аналог №1	нет	0	25451,11
Объект-аналог №2	нет	0	22025,00
Объект-аналог №3	нет	0	20994,04
Объект-аналог №4	нет	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

На оцениваемое помещение и объекты-аналоги каких-либо ограничений не зарегистрировано, поэтому величина вводимой корректировки составляет 0%.

Таблица №5.6.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 9		
Объект-аналог №1	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 20	0	25451,11
Объект-аналог №2	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 2	0	22025,00
Объект-аналог №3	УР, г. Сарапул, ул. Азина, 134	0	20994,04
Объект-аналог №4	УР, г. Сарапул, ул. Ленина, 62	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в центральной части г. Сарапула и расположены на первой линии, вводить корректировку на данный параметр нет необходимости.



Таблица №5.7.

Объект	Общая площадь объекта, кв.м.	Корректировка	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	42,5		
Объект-аналог №1	45,0	1,01	25705,62
Объект-аналог №2	260,0	1,55	34138,75
Объект-аналог №3	235,0	1,52	31910,94
Объект-аналог №4	460,0	1,83	35048,48

Пояснение к корректировке:

Объекты, имеющие большие габаритные размеры, в основном, менее ликвидны, чем аналогичные объекты средних размеров. Так как, имеется разница в площадях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, то применяем корректировки. Обоснование и расчет поправки на площадь объекта оценки представлены в статье Мисовец В.Г., 2002 г. ([http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/popravka\\_na\\_ploshad\\_objekta.html](http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/popravka_na_ploshad_objekta.html)). Для расчета поправки воспользуемся аналогом из сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС, сб.33, отдел 1, таблица 4 "Магазины".

Таблица №5.8.

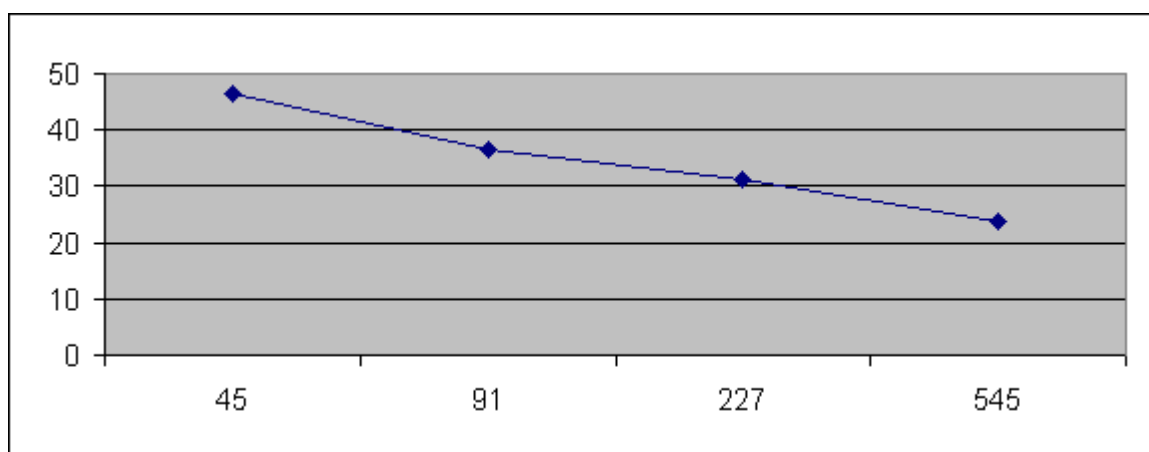
Объем / м3	500	1000	2500	6000
Единичная стоимость, рублей:	46,5	36,4	31,2	23,7

Делим все объемы УПВС на высоту (например, 11 метра), т.е. рассчитываем, какая площадь была бы у аналога из УПВС, если бы высота у него была как у объекта.

Таблица №5.9.

Площадь, кв.м	45	91	227	545
Единичная стоимость, рублей:	46,5	36,4	31,2	23,7

На графике это выглядит вот так.



Построим корректировочную таблицу, в которой объекту оценки и каждому аналогу сопоставим две граничные площади из сборника УПВС и две соответствующие им единичные стоимости:

Таблица №5.10.

Объект	Площадь, м.кв.	Левая граница		Правая граница		Расчет единичной стоимости аналога
Оцениваемый объект	42,50	45,45	46,50	90,91	36,40	47,16
Объект-аналог №1	45,00	45,45	46,50	90,91	36,40	46,60
Объект-аналог №2	260,00	227,27	31,20	545,45	23,70	30,43
Объект-аналог №3	235,00	227,27	31,20	545,45	23,70	31,02
Объект-аналог №4	460,00	227,27	31,20	545,45	23,70	25,71

Формула расчета единичной стоимости аналога по УПВС выглядит так:

$$ЕСа = ЕСлг + (Са - Слг) * (ЕСпг - ЕСлг) / (Спг - Слг)$$

где:

ЕСа - единичная стоимость аналога;

ЕСлг - единичная стоимость левой границы;

ЕСпг - единичная стоимость правой границы;

Са - площадь аналога;

Спг - площадь правой границы;

Слг - площадь левой границы.

Размер

корректировки:

Объект-аналог №1	$47,16 / 46,6 = 1,01$
Объект-аналог №2	$47,16 / 30,43 = 1,55$
Объект-аналог №3	$47,16 / 31,02 = 1,52$
Объект-аналог №4	$47,16 / 25,71 = 1,83$

Таблица №5.11.

Объект	Назначение объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	нежилое / торгово-офисное		
Объект-аналог №1	нежилое / торгово-офисное	0	25705,62
Объект-аналог №2	нежилое / торгово-офисное	0	34138,75
Объект-аналог №3	нежилое / торгово-офисное	0	31910,94
Объект-аналог №4	нежилое / торгово-офисное	0	35048,48

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. Объект оценки, как и объекты-аналоги №№1-4, имеет торгово-офисное назначение, поэтому корректировка равна 0%.

Таблица №5.12.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.		
Объект-аналог №1	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	25705,62
Объект-аналог №2	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	34138,75
Объект-аналог №3	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	31910,94
Объект-аналог №4	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	35048,48

Пояснение к корректировке:

Корректировка учитывает капитальность объектов, т.е. материал основных несущих и ограждающих конструкций, а также отличия в объемно-планировочном решении объектов (например, владелец встроенно-пристроенного помещения должен согласовывать какие-либо изменения (альтернативное использование) с совладельцами этого здания, в отличие от собственника отдельно стоящего здания). В свою очередь, данная корректировка учитывает тип внутренней отделки. Объект оценки, как и объекты-аналоги №№1-4, представляет собой встроенное помещение и имеет улучшенную отделку, поэтому корректировка равна нулю.

Таблица №5.13.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет		
Объект-аналог №1	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	25705,62
Объект-аналог №2	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	34138,75

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Объект-аналог №3	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	31910,94
Объект-аналог №4	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	35048,48

Пояснение к корректировке:

Данная корректировка учитывает наличие инженерных коммуникаций, которые необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

Таблица №5.14.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %.	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	отсутствуют		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	25705,62
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	34138,75
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	31910,94
Объект-аналог №4	отсутствуют	0	35048,48

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае сервитуты для оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют.

Таблица №5.15.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	парковка		
Объект-аналог №1	парковка	0	25705,62
Объект-аналог №2	парковка	0	34138,75
Объект-аналог №3	парковка	0	31910,94
Объект-аналог №4	парковка	0	35048,48

Пояснение к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и существенно влияющее на общую стоимость представленных объектов. К дополнительным компонентам можно отнести земельные участки (прилегающая территория), на которые оформлены имущественные права, технологическое оборудование, здания и сооружения (паркинг, инженерные сети, ограждения и т.п.) обслуживающего характера, представляющие интерес только совместно с основным объектом.

Таблица №5.16.

Объект	Техническое состояние объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	хорошее		
Объект-аналог №1	хорошее	0	25705,62
Объект-аналог №2	хорошее	0	34138,75
Объект-аналог №3	хорошее	0	31910,94
Объект-аналог №4	хорошее	0	35048,48

Пояснение к корректировке:

Данная корректировка учитывает физическое состояние конструктивных элементов, внутренней отделки, инженерного обеспечения зданий и помещений, то есть технического состояния объектов в целом. Величина корректировки определялась согласно Ведомственным строительным нормам (ВСН 58-88(р)).

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта находим его средневзвешенное значение, при этом результату, полученному с меньшими корректировками, присваиваем наибольший вес.

Таблица №5.17.

Объект	Количество не введенных поправок	Удельный вес в общем количестве не введенных поправок	Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Объект-аналог №1	10	0,250	25705,62	6 426,41
Объект-аналог №2	10	0,250	34138,75	8 534,69
Объект-аналог №3	10	0,250	31910,94	7 977,74
Объект-аналог №4	10	0,250	35048,48	8 762,12
Итого:	40	0,00		31 700,95

Таким образом, средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого Объекта составляет: **31 701**

**Тридцать одна тысяча семьсот один рубль**

Стоимость Объекта, определенная по рыночному подходу, составляет (округленно):

**1 347 000**

**Один миллион триста сорок семь тысяч рублей**

**Определение стоимости объекта рыночным подходом**  
**Внесение поправок на различия между оцениваемым объектом и аналогами.**

Таблица №5.18.

Объект	Цена продажи/ предложения	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	цена продажи		
Объект-аналог №1	цена предложения	-11,9	25451,11
Объект-аналог №2	цена предложения	-11,9	22025,00
Объект-аналог №3	цена предложения	-11,9	20994,04
Объект-аналог №4	цена предложения	-11,9	19152,17

Пояснение к корректировке:

Выявить фактические цены продаж не только сложно, но и практически отсутствует возможность их документального или иного подтверждения, что не дает возможности их использовать даже в случае наличия информации. Поэтому для расчета взяты цены предложения к продаже объектов-аналогов и выполнена понижающая корректировка, учитывающая торг потенциального покупателя, стремящегося снизить стоимость интересующего объекта или, в отсутствии потенциальных покупателей продавец будет вынужден снижать стоимость предлагаемого объекта. Согласно статье из периодического средства массовой информации «Регистр оценщиков» № 4. от 20.01.2011 г., применяются следующие скидки на уторговывание:

Таблица №5.19.

Показатель	Среднее	Верхняя граница	Нижняя граница
Скидка на цены офисно - торговых объектов.	11,9	11	12,7
Скидки на цены производственно – складских объектов.	14,9	13,8	16
Скидки на цены жилой недвижимости	6,8	6	7,5

Скидка на торг зависит от объемов и активности соответствующего сегмента рынка. Чем меньше активность рынка, тем больше может быть скидка на торг. Исходя из рекомендаций "Регистра оценщиков №4" и анализа ситуации на рынке жилой недвижимости в местах расположения аналогов, корректировка для объектов-аналогов №№ 1-4 составляет 11,9%.

Таблица №5.20.

Объект	Дата оценки, предложения к продаже	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	ноябрь 2011 г.		
Объект-аналог №1	ноябрь 2011 г.	0	25451,11
Объект-аналог №2	ноябрь 2011 г.	0	22025,00
Объект-аналог №3	ноябрь 2011 г.	0	20994,04
Объект-аналог №4	ноябрь 2011 г.	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

Этот элемент сравнения позволяет выявить влияние фактора времени в широком контексте на динамику сделок на рынке недвижимости и соответственно на уровень цен продаж. Составляющим фактора времени являются инфляция и дефляция, изменения в законодательстве, изменение спроса и предложения на объекты и др. Учитывая, что временной период анализа рынка продаж (предложения) помещений аналогичных оцениваемому объекту одинаковый, то корректировка на данную характеристику составляет 0%.

Таблица №5.21.

Объект	Вид права на объект	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	собственность		
Объект-аналог №1	собственность	0	25451,11
Объект-аналог №2	собственность	0	22025,00
Объект-аналог №3	собственность	0	20994,04
Объект-аналог №4	собственность	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

Исходя из того, что вид оцениваемого права Объекта совпадает с правом на аналогичные объекты, выявленные при анализе рынка, корректировка на данную характеристику равна 0.

Таблица №5.22.

Объект	Существующие ограничения (обременения) права	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	нет		
Объект-аналог №1	нет	0	25451,11
Объект-аналог №2	нет	0	22025,00
Объект-аналог №3	нет	0	20994,04
Объект-аналог №4	нет	0	19152,17

Пояснение к корректировке:

На оцениваемое помещение и объекты-аналоги каких-либо ограничений не зарегистрировано, поэтому величина вводимой корректировки составляет 0%.

Таблица №5.23.

Объект	Местоположение (адрес) объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	УР, г. Сарапул, ул. Озерная, 16		
Объект-аналог №1	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 20	-5	24178,56
Объект-аналог №2	УР, г. Сарапул, ул. Советская, 2	-5	20923,75
Объект-аналог №3	УР, г. Сарапул, ул. Азина, 134	-5	19944,34
Объект-аналог №4	УР, г. Сарапул, ул. Ленина, 62	-5	18194,57

Пояснение к корректировке:

Величина данной корректировки учитывает различное местоположение объектов. Оцениваемый объект и объекты-аналоги расположены в центральной части г. Сарапула. Оцениваемый объект расположен во дворе и имеет меньшую пешеходную и транспортную проходимость, чем объекты-аналоги №№ 1-4, которые расположены на первой линии, поэтому для них вводим понижающую корректировку 5%, определенную экспертно оценщиком.

Таблица №5.24.

Объект	Общая площадь объекта, кв.м.	Корректировка	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	113,5		
Объект-аналог №1	45,0	0,67	16199,63
Объект-аналог №2	260,0	1,03	21551,46
Объект-аналог №3	235,0	1,01	20143,78
Объект-аналог №4	460,0	1,22	22197,37

Пояснение к корректировке:

Объекты, имеющие большие габаритные размеры, в основном, менее ликвидны, чем аналогичные объекты средних размеров. Так как, имеется разница в площадях между оцениваемым объектом и объектами-аналогами, то применяем корректировки. Обоснование и расчет поправки на площадь объекта оценки представлены в статье Мисовец В.Г., 2002 г. ([http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/popravka\\_na\\_ploshad\\_objekta.html](http://www.appraiser.ru/UserFiles/misovets/popravka_na_ploshad_objekta.html)). Для расчета поправки воспользуемся аналогом из сборников укрупненных показателей восстановительной стоимости УПВС, сб.33, отдел 1, таблица 4 "Магазины".

Таблица №5.25.

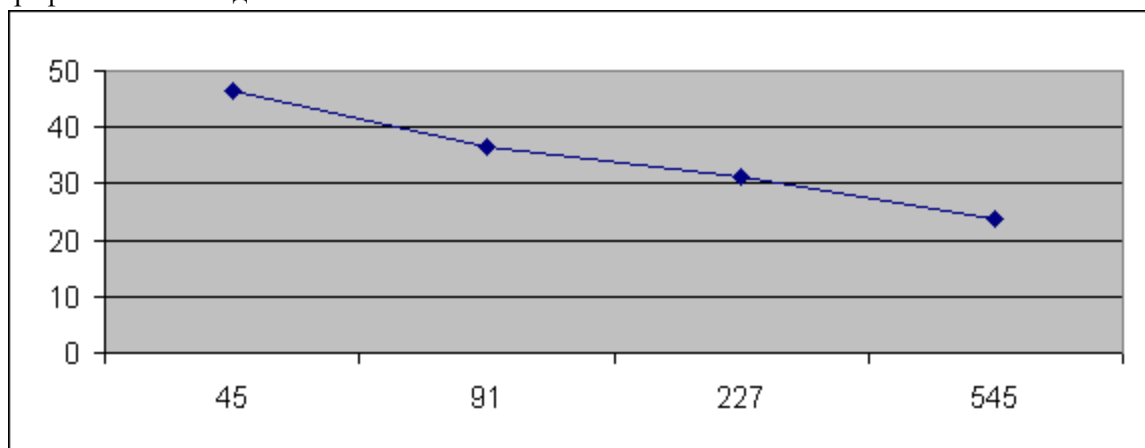
Объем / м3	500	1000	2500	6000
Единичная стоимость, рублей:	46,5	36,4	31,2	23,7

Делим все объемы УПВС на высоту (например, 11 метра), т.е. рассчитываем, какая площадь была бы у аналога из УПВС, если бы высота у него была как у объекта.

Таблица №5.26.

Площадь, кв.м	45	91	227	545
Единичная стоимость, рублей:	46,5	36,4	31,2	23,7

На графике это выглядит вот так.





Построим корректировочную таблицу, в которой объекту оценки и каждому аналогу сопоставим две граничные площади из сборника УПВС и две соответствующие им единичные стоимости:

Таблица №5.27.

Объект	Площадь, м.кв.	Левая граница		Правая граница		Расчет единичной стоимости аналога
Оцениваемый объект	113,50	45,45	46,50	90,91	36,40	31,38
Объект-аналог №1	45,00	45,45	46,50	90,91	36,40	46,60
Объект-аналог №2	260,00	227,27	31,20	545,45	23,70	30,43
Объект-аналог №3	235,00	227,27	31,20	545,45	23,70	31,02
Объект-аналог №4	460,00	227,27	31,20	545,45	23,70	25,71

Формула расчета единичной стоимости аналога по УПВС выглядит так:

$$ЕСа = ЕСлг + (Sa - Слг) * (ЕСпг - ЕСлг) / (Спг - Слг)$$

где:

ЕСа - единичная стоимость аналога;

ЕСлг - единичная стоимость левой границы;

ЕСпг - единичная стоимость правой границы;

Sa - площадь аналога;

Спг - площадь правой границы;

Слг - площадь левой границы.

Размер  
корректировки:

Объект-аналог №1	31,38 / 46,6 = 0,67
Объект-аналог №2	31,38 / 30,43 = 1,03
Объект-аналог №3	31,38 / 31,02 = 1,01
Объект-аналог №4	31,38 / 25,71 = 1,22

Таблица №5.28.

Объект	Назначение объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	нежилое / косметический салон		
Объект-аналог №1	нежилое / торгово-офисное	0	16199,63
Объект-аналог №2	нежилое / торгово-офисное	0	21551,46
Объект-аналог №3	нежилое / торгово-офисное	0	20143,78
Объект-аналог №4	нежилое / торгово-офисное	0	22197,37

Пояснение к корректировке:

Различия, обусловленные назначением объектов, на которые выполняется данная корректировка, отражают фактическую (возможную) деятельность, а, соответственно, потенциально возможный доход или другую выгоду, связанную с владением данных объектов. Объект оценки, как и объекты-аналоги №№1-3, имеет коммерческое назначение, поэтому корректировка равна 0%.

Таблица №5.29.

Объект	Характеристика объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.		
Объект-аналог №1	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	16199,63
Объект-аналог №2	Нежилое помещение на первом этаже жилого двухэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	21551,46
Объект-аналог №3	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	20143,78
Объект-аналог №4	Нежилое помещение на первом этаже жилого пятиэтажного кирпичного дома. Отдельная входная группа. Внутренняя отделка улучшенная.	0	22197,37

Пояснение к корректировке:

Корректировка учитывает капитальность объектов, т.е. материал основных несущих и ограждающих конструкций, а также отличия в объемно-планировочном решении объектов (например, владелец встроенно-пристроенного помещения должен согласовывать какие-либо изменения (альтернативное использование) с совладельцами этого здания, в отличие от собственника отдельно стоящего здания). В свою очередь, данная корректировка учитывает тип внутренней отделки. Объект оценки, как и объекты-аналоги №№1-4, представляет собой встроенное помещение и имеет улучшенную отделку, поэтому корректировка равна нулю.

Таблица №5.30.

Объект	Инженерное обеспечение объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет		
Объект-аналог №1	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	16199,63
Объект-аналог №2	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	21551,46
Объект-аналог №3	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	20143,78
Объект-аналог №4	электроснабжение, центральное отопление, водопровод, канализация, вентиляция, телефон, интернет	0	22197,37

Пояснение к корректировке:

Данная корректировка учитывает наличие инженерных коммуникаций, которые необходимы для нормальной эксплуатации объекта в соответствии с его прямым назначением, и возможность его перепрофилирования.

Таблица №5.31.

Объект	Сервитуты	Корректировка, %.	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	отсутствуют		
Объект-аналог №1	отсутствуют	0	16199,63
Объект-аналог №2	отсутствуют	0	21551,46
Объект-аналог №3	отсутствуют	0	20143,78
Объект-аналог №4	отсутствуют	0	22197,37

Пояснение к корректировке:

Вещное право ограниченного пользования чужой недвижимостью (земельным участком) в интересах определенного лица называется сервитутом. Сервитут может устанавливаться по соглашению между собственниками земельных участков или решением суда. В данном случае сервитуты для оцениваемого объекта и объектов-аналогов отсутствуют.

Таблица №5.32.

Объект	Дополнительные компоненты	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	парковка		
Объект-аналог №1	парковка	0	16199,63
Объект-аналог №2	парковка	0	21551,46
Объект-аналог №3	парковка	0	20143,78
Объект-аналог №4	парковка	0	22197,37

Пояснение к корректировке:

Данная корректировка позволяет учесть различия сравниваемых объектов в тех случаях, когда помимо основного объекта недвижимости передаются права на дополнительное имущество, имеющее вспомогательное назначение и существенно влияющее на общую стоимость представленных объектов. К дополнительным компонентам можно отнести земельные участки (прилегающая территория), на которые оформлены имущественные права, технологическое оборудование, здания и сооружения (паркинг, инженерные сети, ограждения и т.п.) обслуживающего характера, представляющие интерес только совместно с основным объектом.

Таблица №5.33.

Объект	Техническое состояние объекта	Корректировка (%)	Цена с учетом корректировки за 1 кв.м., руб.
Оцениваемый объект	хорошее		
Объект-аналог №1	хорошее	0	16199,63
Объект-аналог №2	хорошее	0	21551,46
Объект-аналог №3	хорошее	0	20143,78
Объект-аналог №4	хорошее	0	22197,37

Пояснение к корректировке:

Данная корректировка учитывает физическое состояние конструктивных элементов, внутренней отделки, инженерного обеспечения зданий и помещений, то есть технического состояния объектов в целом. Величина корректировки определялась согласно Ведомственным строительным нормам (ВСН 58-88(р)).

Для определения окончательного результата рыночной стоимости 1 кв.м. оцениваемого объекта находим его средневзвешенное значение, при этом результату, полученному с меньшими корректировками, присваиваем наибольший вес.

Таблица №5.34.

Объект	Количество не введенных поправок	Удельный вес в общем количестве не введенных поправок	Скорректированная цена 1 кв.м., руб.	Вклад в средневзвешенную стоимость, руб.
Объект-аналог №1	9	0,250	16199,63	4 049,91
Объект-аналог №2	9	0,250	21551,46	5 387,87
Объект-аналог №3	9	0,250	20143,78	5 035,95
Объект-аналог №4	9	0,250	22197,37	5 549,34
Итого:	36	0,00		20 023,06

Таким образом, средневзвешенная величина рыночной стоимости 1 кв.м. общей площади оцениваемого Объекта составляет: **20 023**

Двадцать тысяч двадцать три рубля

Стоимость Объекта, определенная по рыночному подходу, составляет (округленно):

**2 273 000**

Два миллиона двести семьдесят три тысячи рублей

## Глава 6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ СТОИМОСТИ

В зависимости от объема и достоверности информации, использованной в рамках каждого из подходов, результаты этих подходов могут в большей или меньшей степени отличаться друг от друга.

Выбор итоговой величины стоимости происходит на основе нескольких промежуточных результатов. Для определения итоговой оценки стоимости, как правило, используется метод средневзвешенной, в соответствии, с которым результату каждого из подходов присваивается весовой коэффициент.

При определении относительных весов каждого подхода мы воспользовались подходом анализа иерархий.

### 6.1. Определение весов с помощью метода анализа иерархий

Метод анализа иерархий (МАИ) является математической процедурой для иерархического представления элементов, определяющих параметры объекта.

Первым этапом применения МАИ является структурирование проблемы расчета стоимости в виде иерархии или сети. В наиболее элементарном виде иерархия строится с вершины (цели - определение рыночной стоимости), через промежуточные уровни-критерии (критерии сравнения) к самому нижнему уровню, который в общем случае является набором альтернатив (результатов, полученных различными подходами).

После иерархического воспроизведения проблемы устанавливаются приоритеты критериев и оценивается каждая из альтернатив по критериям. В МАИ элементы задачи сравниваются попарно по отношению к их воздействию на общую для них характеристику. Система парных сведений приводит к результату, который может быть представлен в виде обратно симметричной матрицы. Элементом матрицы  $a(i,j)$  является интенсивность проявления элемента иерархии  $i$  относительно элемента иерархии  $j$ , оцениваемая по шкале интенсивности от 1 до 9, где оценки имеют следующий смысл:

- 1 - равная важность;
- 3 - умеренное превосходство одного над другим;
- 5 - существенное превосходство одного над другим;
- 7 - значительное превосходство одного над другим;
- 9 - очень сильное превосходство одного над другим;
- 2, 4, 6, 8 - соответствующие промежуточные значения.

Если при сравнении одного фактора  $i$  с другим  $j$  получено  $a(i,j) = b$ , то при сравнении второго фактора с первым получаем  $a(j,i) = 1/b$ .

Сравнение элементов А и Б в основном проводится по следующим критериям:

- какой из них важнее или имеет большее воздействие;
- какой из них более вероятен.

Относительная сила, величина или вероятность каждого отдельного объекта в иерархии определяется оценкой соответствующего ему элемента собственного вектора матрицы приоритетов, нормализованного к единице. Процедура определения собственных векторов матриц поддается приближению с помощью вычисления геометрической средней.

Пусть:  $A_1...A_n$  - множество из  $n$  элементов;

$W_1...W_n$  - соотносятся следующим образом:

	$A_1$	...	$A_n$
$A_1$	1	...	$W_1/W_n$
...	...	1	...
$A_n$	$W_n/W_1$	...	1

$$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$$

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	$A_1$	$A_2$	...	$A_n$		
$A_1$	1	$W_1/W_2$	...	$W_1/W_n$	$X_1 = (1 * (W_1/W_2) * ... * (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
$A_2$	$W_2/W_1$	1	...	...	$\sum X_i$	...
...	...	...	1	...	...	$\rightarrow BEC(A_1) = X_1 / \sum X_i$
$A_n$	$W_n/W_1$	...	...	1	$X_n = ((W_n/W_1) * ... * (W_n/W_n - 1) * 1)^{1/n}$	$\rightarrow BEC(A_n) = X_n / \sum X_i$
					$\sum X_i$	

Приоритеты синтезируются, начиная со второго уровня вниз. Локальные приоритеты перемножаются на приоритет соответствующего критерия на вышестоящем уровне и суммируются по каждому элементу в соответствии с критериями, на которые воздействует элемент.

В качестве критериев сравнения оцениваемого объекта и аналогов выделим следующие параметры:

- А. возможность отразить действительные намерения продавца;
- Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;
- В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;
- Г. способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность).

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

Таблица №6.1.

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1/3	2/7	1/2	0,47	0,10
Б	3	1	1/4	2/5	0,74	0,16
В	3 1/2	4	1	1/3	1,47	0,32
Г	2	2 1/2	3	1	1,97	0,42
Сумма					4,64	1,00

Сравниваем результаты, полученные затратным (З), доходным (Д) и рыночным (Р) подходами для каждого критерия согласования:

- 1) возможность отразить действительные намерения продавца:

Таблица №6.2.

	З	Д	Р		Вес критерия
З	1	1/5	1/6	0,32	0,08
Д	5	1	4/9	1,31	0,33
Р	6	2 1/5	1	2,36	0,59
Сумма				4,00	1,00

2) тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

Таблица №6.3.

	<b>З</b>	<b>Д</b>	<b>Р</b>		<b>Вес критерия</b>
<b>З</b>	<b>1</b>	1/4	1/5	0,37	0,10
<b>Д</b>	4	<b>1</b>	4/9	1,22	0,32
<b>Р</b>	5	2 1/5	<b>1</b>	2,22	0,58
<b>Сумма</b>				<b>3,81</b>	<b>1,00</b>

3) способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

Таблица №6.4.

	<b>З</b>	<b>Д</b>	<b>Р</b>		<b>Вес критерия</b>
<b>З</b>	<b>1</b>	1/3	1/4	0,44	0,12
<b>Д</b>	3	<b>1</b>	4/9	1,11	0,31
<b>Р</b>	4	2 1/5	<b>1</b>	2,06	0,57
<b>Сумма</b>				<b>3,61</b>	<b>1,00</b>

4) способность учитывать специфические особенности объекта, влияющие на его стоимость (местонахождение, размер, потенциальная доходность):

Таблица №6.5.

	<b>З</b>	<b>Д</b>	<b>Р</b>		<b>Вес критерия</b>
<b>З</b>	<b>1</b>	1/6	1/5	0,32	0,08
<b>Д</b>	6	<b>1</b>	4/9	1,40	0,35
<b>Р</b>	5	2 1/5	<b>1</b>	2,22	0,56
<b>Сумма</b>				<b>3,94</b>	<b>1,00</b>

Определяем итоговое значение весов каждого подхода:

Таблица №6.6.

	<b>А</b>	<b>Б</b>	<b>В</b>	<b>Г</b>	<b>Итоговое значение весов для каждого подхода</b>
	0,10	0,16	0,32	0,42	
<b>З</b>	0,08	0,10	0,12	0,08	<b>0,10</b>
<b>Д</b>	0,33	0,32	0,31	0,35	<b>0,33</b>
<b>Р</b>	0,59	0,58	0,57	0,56	<b>0,57</b>
<b>Сумма</b>					<b>1,00</b>

## 6.2. Расчет рыночной стоимости

Далее представлены расчеты рыночной стоимости, в результате чего мы получаем следующие результаты.



**Сводная ведомость согласования стоимости объектов недвижимости**

Таблица №6.7.

№ п.п.	Наименование объекта	Рыночная стоимость, определенная затратным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная доходным подходом, руб.	Рыночная стоимость, определенная рыночным подходом, руб.	Весовой коэффициент			Средневзвешанная рыночная стоимость (округленно), руб.
					затратного подхода	доходного подхода	рыночного подхода	
1	Нежилое помещение площадью 42,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Советская, 9	1 347 000	1 084 000	1 347 000	0,096	0,331	0,572	1 260 000
2	Нежилое помещение площадью 113,5 кв. м, расположенного по адресу: г. Сарапул, ул. Озерная, 16	2 790 000	2 797 000	2 273 000	0,096	0,331	0,572	2 500 000
	<b>ИТОГО:</b>	<b>4 137 000</b>	<b>3 881 000</b>	<b>3 620 000</b>				<b>3 760 000</b>

Таким образом, рыночная стоимость имущества, принадлежащего ИП Кривошеевой Э.И., расположенного по адресам: Удмуртская Республика, г. Сарапул, ул. Советская, 9 и ул. Озерная, 16, составляет (округленно):

**3 760 000**

**Три миллиона семьсот шестьдесят тысяч рублей**

## Глава 7. ЗАЯВЛЕНИЕ О ПРОВЕДЕННОЙ ОЦЕНКЕ

Мы, Оценщики ООО «Агентство оценки «КРОМ» являясь надлежащими профессиональными оценщиками недвижимости, заявляем, что:

- все факты, изложенные в настоящем отчете, нами проверены;
- приведенные анализы, мнения и выводы ограничиваются лишь принятыми нами предположениями и существующими ограничительными условиями и представляют собой наши личные беспристрастные профессиональные формулировки;
- в отношении имущества, являющимся предметом настоящего отчета, мы не имеем интересов ни сейчас, ни в перспективе, а также мы не состоим в родстве, не имеем никаких личных интересов или пристрастности по отношению к лицам, являющимся на дату вступления в силу настоящего отчета владельцами или намеревающимся совершить с ними сделку;
- оплата наших услуг не связана с обусловленной или заранее установленной стоимостью имущества или с деятельностью по оценке недвижимости, благоприятствующей интересам клиента, с суммой стоимости оцененного имущества оговоренных или с возникновением последующих событий и совершением сделки с ним;
- наши анализы, мнения и выводы осуществлялись, а отчет об оценке составлен в полном соответствии с требованиями Федерального закона от 29.07.1998г. №135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» и федеральными стандартами оценки, разработанными Национальным советом с учетом международных стандартов оценки;
- мы осуществляли личный осмотр оцененных имущества, которые являлись предметом рассмотрения в настоящем отчете;
- в ходе подготовки отчета об оценке никто не оказывал нам существенной профессиональной помощи.

Оценщик:

Клюжев А.А.

## ПЕРЕЧЕНЬ СОКРАЩЕНИЙ, УСЛОВНЫХ ОБОЗНАЧЕНИЙ, СИМВОЛОВ, ЕДИНИЦ И ТЕРМИНОВ

*Оценка* - процесс определения качества, ценности или полезности объекта оценки, который может реализовываться в виде формирования мнения профессионального оценщика относительно стоимости объекта оценки из расчета ценности объекта с определением его стоимости в денежном выражении с соответствующим исследованием конъюнктуры рынков недвижимости, приведением обоснований примененным методикам и правилам, а также с составлением письменного отчета установленной формы.

*Стоимость* - денежное выражение ценности объекта оценки для целей совершения сделки с правом собственности или иным имущественным правом на такой объект (рыночная стоимость), а также для иных целей (иная стоимость).

*Рыночная стоимость* - Под рыночной стоимостью, в соответствии с Законом РФ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 29 июля 1998г. № 135-ФЗ, понимается 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 сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства, то есть:

- одна из сторон сделки не обязана отчуждать объект оценки, а другая сторона не обязана принимать исполнение;
- стороны сделки хорошо осведомлены о предмете сделки и действуют в своих интересах;
- объект оценки представлен на открытый рынок в форме публичной оферты;
- 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.

Рыночная стоимость понимается как стоимость имущества, рассчитанная безотносительно торговых издержек и без учета каких-либо сопутствующих налогов.

Каждый элемент определения имеет свою концептуальную подоплеку:

- *расчетная величина...* относится к цене, выраженной в денежном эквиваленте (как правило в местной валюте), могущей быть уплаченной за имущество в процессе коммерческой сделки. Рыночная стоимость измеряется как наиболее вероятная цена, которая реально может быть получена на дату оценки на рынке, удовлетворяющем условиям определения рыночной стоимости. Это самая высокая из реально возможных для продавца и самая низкая из реально возможных для покупателя цена. При расчете не учитываются цены, завышенные или заниженные за счет особых условий или обстоятельств сделки, таких как нетипичная форма взаиморасчетов, продажа с получением имущества обратно в аренду, специальные компенсации и скидки или при наличии какого-либо из признаков специальной стоимости (по определению СТО РОО 20-03-96).

- *...предполагается переход имущества...* подчеркивает тот факт, что стоимость имущества является величиной именно расчетной, нежели предопределенной заранее или реальной ценой продажи. Это цена, по которой, по ожиданиям рынка на дату оценки, должна состояться сделка по продаже данного имущества, отвечающая всем прочим требованиям определения понятия рыночной стоимости.

- *...на дату оценки...* выражает привязку расчетной рыночной стоимости по времени к конкретной дате. В силу того, что рынки и рыночные условия могут меняться, вычисленное значение стоимости для другого момента времени может быть неверным или некорректным. Результат оценки отражает действительное состояние рынка именно на дату оценки, а не на прошедшую или будущую дату. Кроме этого, определение предполагает, что сделка, определяющая рыночную стоимость, завершается одновременно с переходом имущества из рук в руки, так что никакие вариации цены невозможны.

- *...между добровольным покупателем...* относится к тому, у кого есть мотивы купить, но его никто и ничто не принуждает это сделать. Такой покупатель не готов платить любую цену - ни по слишком горячему желанию, ни по острой необходимости. Этот покупатель, кроме того, совершает покупку, действуя в соответствии с реалиями и ожиданиями текущего рынка, а не воображаемого или гипотетического рынка, который нельзя увидеть или поверить в его существование. Предполагаемый покупатель не станет платить цену выше той, которую диктует ему "рынок". Нынешний владелец имущества также входит в число тех, кто составляет этот "рынок". Оценщик не должен делать нереалистичные допущения относительно условий и состояния рынка или предполагать уровень рыночной стоимости выше разумного. В некоторых странах, специально чтобы отметить это важное обстоятельство, в определении рыночной стоимости опускают слова о добровольном покупателе.

- *...и добровольным продавцом...* относится к такому продавцу, который не сгорает от желания продать, не вынужден продавать во что бы то ни стало по любой цене, а также не склонен настаивать на цене, если она не считается разумной на текущем рынке. Добровольный продавец заинтересован продать имущество на рыночных условиях после адекватного маркетинга по максимальной из возможных на открытом рынке цен, какова бы ни была эта цена. Фактические детали, связанные с реальным владельцем имущества, в данном случае в расчет не принимаются, так как "добровольный продавец" является гипотетическим владельцем.

- *...в результате коммерческой сделки...* означает, что между сторонами нет никаких особых, специфических взаимоотношений (как, например, между материнской и дочерней компанией или между домовладельцем и съемщиком), которые могут выразиться в нетипичной цене из-за наличия элемента специальной стоимости. Сделка, определяющая рыночную стоимость, должна происходить между сторонами, не связанными между собой особыми отношениями и действующими независимо в свои интересах.

- *...после адекватного маркетинга...* означает, что имущество должно быть выставлено на рынке к продаже наиболее подходящим образом в смысле получения максимальной цены из реально возможных цен в соответствии с определением рыночной стоимости. Длительность маркетинга может быть разной в зависимости от рыночных условий, но в любом случае должна быть достаточной, чтобы имущество привлекло к себе внимание адекватного количества покупателей. Естественно, полагается, что период маркетинга предшествует дате оценки.

- *...каждая из сторон действовала компетентно, расчетливо...* предполагает, что как добровольный покупатель, так и добровольный продавец в достаточной степени информированы о сущности и характеристиках продаваемого имущества, его существующем использовании и потенциальном применении, а также о состоянии рынка на дату оценки. Далее, считается, что каждый из них, обладая этой информацией, действует в своих интересах расчетливо, пытаясь достичь наилучшей, с точки зрения его позиции в сделке, цены. Расчетливость понимается в смысле стремления к выгоде на момент оценки, а не некое предвидение ситуации задним числом. Необязательно является нерасчетливым для продавца в условиях рынка с падающими ценами продавать собственность по цене ниже предшествующих уровней рыночных цен. В этом случае, как и в других ситуациях по купле-продаже в условиях изменяющихся цен, расчетливый покупатель или продавец действует в соответствии с самой полной информацией о состоянии рынка, доступной на текущий момент.

- *...и без принуждения* делает акцент на том обстоятельстве, что каждая из сторон заинтересована в совершении сделки, но ни одна из них никем и ничем к этому не принуждается и не подталкивается.

*Профессиональный оценщик* - физическое лицо, признанное профессиональным оценщиком в порядке, установленном соответствующими нормативными правовыми актами.

*Восстановительная стоимость* - денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для точного воспроизводства оцениваемого объекта, с применением тех же материалов и конструкций, по тем же проекту и спецификациям, с использованием такой же квалификации рабочей силы, которые применялись во время возведения объекта оценки.

*Стоимость замещения* - денежная сумма в текущих ценах, которую нужно затратить для создания объекта, имеющего ту же или эквивалентную функциональную пригодность, что и оцениваемый объект, с использованием текущих стандартов, материалов и дизайна.

*Метод затратный* основывается на изучении возможностей инвестора в приобретении недвижимости и исходит из того, что инвестор, проявляя должную благоразумность, не заплатит за объект большую сумму, чем та, в которую обойдется получение соответствующего участка под застройку и возведение аналогичного по назначению и качеству объекта в обозримый период без существенных задержек.

*Метод капитализации дохода* основывается на принципе ожидания. Данный принцип утверждает, что типичный инвестор или покупатель приобретает недвижимость в ожидании получения будущих доходов или выгод. Иными словами, стоимость объекта может быть определена, как его способность приносить рентный доход в будущем.

*Метод прямого сравнительного анализа продаж* основывается на посылке, что субъекты на рынке недвижимости осуществляют сделки купли - продажи по аналогии, т.е. основываясь на информации об аналогичных сделках. Данный метод основывается на принципе замещения. Другими словами, метод имеет в своей основе предположение, что благоразумный покупатель за выставленную на

продажу недвижимость не заплатит большую сумму, чем та, за которую можно приобрести аналогичный по качеству и пригодности объект.

*Недвижимое имущество (недвижимые вещи)* - земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, как то: здания, сооружения, леса и многолетние насаждения. Недвижимое имущество определено как имущество, перемещение которого без несоразмерного ущерба его назначению невозможно. Законом к недвижимому имуществу также относятся воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество.

*Право собственности* - право по своему усмотрению владеть, пользоваться и распоряжаться своим имуществом, передавать свои полномочия другому лицу, использовать имущество в качестве залога или обременять его иными способами, передавать свое имущество в собственность или в управление другому лицу, а также совершать в отношении своего имущества любые действия, не противоречащие закону. Право владения представляет собой возможность иметь у себя данное имущество. Право пользования представляет собой возможность использовать имущество. Право распоряжения представляет собой возможность определять юридическую судьбу имущества (отчуждать в той или иной форме, уничтожать и т.д.).

*Объем здания.* Для расчета восстановительной стоимости по УПВС расчетный объем здания с чердачным перекрытием определяется произведением его площади (определенной по внешнему контуру наружных стен) на высоту здания, причем высоту следует считать от уровня чистых полов первого (цокольного) этажа до верха засыпки чердачного перекрытия.

*Внутренняя отделка здания.* В расчете стоимости по УПВС учитывается внутренняя отделка в виде простой или улучшенной в соответствии с нижеприведенным описанием.

Простая отделка: штукатурка стен и потолков, клеевая окраска или оклейка простыми обоями; масляная окраска панелей в санузлах; полы в комнатах, коридорах дощатые, с окраской, в санузлах и на лестничных клетках цементные и асфальтовые, ступени бетонные и железобетонные.

Улучшенная отделка: штукатурка стен и потолков, окраска масляная и водными растворами, оклейка обоями повышенного качества; облицовка панелей в санузлах керамической плиткой; полы в комнатах и коридорах паркетные или линолеум, в санузлах и на лестничных площадках из керамической плитки, ступени железобетонные, мозаичные.

Если у оцениваемого здания внутренняя отделка отличается от описанных типов, то затраты на ее устройство следует определять дополнительным сметным расчетом.

*Этажность.* Для расчета восстановительной стоимости по УПВС она определяется количеством наземных этажей, в т.ч. мансардных, а также цокольного этажа, если верх его перекрытия возвышается над уровнем тротуара или отмотки не менее чем на 2 м. техподполья и подвальные этажи при расчете этажности не учитываются.

*Эффективный возраст* – возраст здания, определяемый его физическим состоянием, дизайном и экономическими факторами, влияющими на его стоимость.

*Износ* - потеря стоимости недвижимости под действием различных причин, среди которых выделяют физическую амортизацию, функциональное (моральное) обесценение, а также устаревание, вызванное влиянием окружающей среды.

*Износ физический* - потеря стоимости конструкций, элементов, систем инженерного оборудования и здания в целом в результате утраты ими первоначальных технико-эксплуатационных качеств (прочности, устойчивости, надежности и проч.) в результате воздействия на них природно-климатических факторов и жизнедеятельности человека (ВСН 53-86 (р), 1990 г.).

*Износ функциональный* - потеря стоимости объекта вследствие несоответствия основных параметров, определяющих условия эксплуатации, объем и качество предоставляемых услуг, современным требованиям. Он может быть вызван плохой планировкой, несоответствием размеров, отсутствием требуемых элементов и т.д. Функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым (имеется ввиду устранимость износа с экономической точки зрения, но никак не с технической). Если издержки на ремонт, восстановление или демонтаж элемента (если он не востребован рынком) ниже вклада в суммарную стоимость объекта или, по крайней мере, равны ему, то такой износ считается устранимым, в противном случае износ считается неустрашимым.

*Износ внешний* - убытки, возникающие в результате неблагоприятного изменения политических, экономических, социальных, природных, градостроительных, экологических и других факторов,

внешних по отношению к границам оцениваемого объекта.

*Налог на добавленную стоимость (НДС).* Начиная с 1992 года в состав затрат на строительство, в т. ч. в балансовую стоимость строительных объектов, включается налог на добавленную стоимость, рассчитанный как процент от суммы всех строительных затрат и перечисленный заказчиком подрядчику (не путать с НДС, уплачиваемым подрядчику заказчиком при покрытии расходов на материалы или за работы, и учитываемым в состав непосредственных строительных затрат). Налог на добавленную стоимость установлен Законом РФ от 6.12.91 "О налоге на добавленную стоимость" и введен со 2.01.92. Размер налога на добавленную стоимость изменен Законом РФ №117-ФЗ от 07.07.2003 г. и введен в действие с 01.01.2004 г.

*Норма прибыли* - выраженное в процентах отношение чистого операционного дохода к сумме инвестиций, потребовавшихся для его получения.

*Прибыль девелопера (застройщика).* Поиск и приобретение земельного участка, обеспечение создания на нем улучшений для последующей продажи или эксплуатации - это самостоятельный бизнес, требующий вознаграждения. Прибыль девелопера экономически выражает его вклад, определяемый затратами на управление и организацию строительства, общий надзор за ним и экспертизу выполненных работ, а также связанный с девелопментом риск. Однако, т. к. не все застройщики получают одинаковую прибыль, этот показатель должен представлять *типичную предполагаемую прибыль девелопера*.

*Распределение жилых и общественных зданий по группам капитальности.*

Группа капитальности 1

- фундаменты - железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные;
- стены - кирпичные, из натурального камня, крупноблочные, крупнопанельные;
- перекрытия – железобетонные;
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы.

Группа капитальности 2

- фундаменты - железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные;
- стены - кирпичные, из натурального камня, крупноблочные, крупнопанельные;
- перекрытия – железобетонные, смешанные, металлические и деревянные заполнения;
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы.

Группа капитальности 3

- фундамент - железобетонные, бетонные, бутобетонные, бутовые, кирпичные;
- стены - каменные, облегченные из всех видов кирпича и легких камней;
- перекрытия – деревянные;
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы.

Группа капитальности 4

- фундамент - деревянные столбы или каменные столбы;
- стены - деревянные рубленые брусчатые смешанные (кирпичные и деревянные);
- перекрытия – деревянные;
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы.

Группа капитальности 5

- фундамент - деревянные столбы или каменные столбы;
- стены - щитовые и каркасно-засыпные, сырцовые, смешанные и глинобитные;
- перекрытия – деревянные;
- кровля - железные, асбестоцементные, черепичные листы.

*Сервитут* - юридически закрепленное право кого-либо на ограниченное пользование каким-либо образом объекта недвижимости, находящегося в собственности другого лица.

*Срок экономической жизни* – временной отрезок, в течение которого здание можно использовать, извлекая прибыль.

*Дисконтирование* - преобразование в текущую стоимость будущих денежных потоков (доходов и расходов).

*Ставка дисконтирования* – коэффициент, используемый для расчета текущей стоимости денежной суммы, получаемой или выплачиваемой в будущем. В случае оценки объекта недвижимости эта ставка равна норме прибыли, достижения которой ожидает инвестор при принятии решения о

приобретении будущих доходов с учетом риска их получения и должна быть достаточной для привлечения инвестиций.

*Чистый операционный доход* - рассчитанная устойчивая величина ожидаемого годового чистого дохода, полученного от оцениваемого имущества после вычета всех постоянных и операционных расходов, а также резервов, но до обслуживания долга по ипотечному кредиту и учета амортизационных начислений.

*Улучшения* - все изменения, отличающие свободный и освоенный земельный участок, являющиеся результатом деятельности по его преобразованию для последующего использования.

## СПИСОК ИСПОЛЬЗОВАННЫХ ИСТОЧНИКОВ

### *Перечень документов, используемых оценщиком и устанавливающих правовые, количественные и качественные характеристики объекта оценки<sup>21</sup>*

1. Копия технического паспорта, инв. № 7135 по состоянию на 28.03.2007 г.
2. Копия технического паспорта, инв. № 10601 по состоянию на 02.06.2005 г.
3. Свидетельство о государственной регистрации права 18-АА №436969 по состоянию на 25.07.2007г.
4. Свидетельство о государственной регистрации права 18-АА №668371 по состоянию на 11.09.2008г.
5. Определение Арбитражного суда от 12.08.2011 г.

### *Список использованных нормативно-методических материалов*

1. Гражданский кодекс Российской Федерации. Часть первая от 30 ноября 1994 г. N 51-ФЗ, часть вторая от 26 января 1996 г. N 14-ФЗ, часть третья от 26 ноября 2001 г. N 146-ФЗ и часть четвертая от 18 декабря 2006 г. N 230-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
2. Налоговый кодекс Российской Федерации. Часть первая от 31 июля 1998 г. №146-ФЗ и часть вторая от 5 августа 2000 г. №117-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
3. Земельный кодекс Российской Федерации от 25 октября 2001 г. №136-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
4. О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации: Федеральный закон Российской Федерации от 25.10.2001г. №137-ФЗ.
5. Об оценочной деятельности: Федеральный закон Российской Федерации от 29.07.1998г. №135-ФЗ (с изменениями и дополнениями).
6. Федеральный стандарт оценки «Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО №1)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 256).
7. Федеральный стандарт оценки «Цель оценки и виды стоимости (ФСО №2)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 255).
8. Федеральный стандарт оценки №3 «Требования к отчету об оценке (ФСО №3)». Утвержден приказом Минэкономразвития РФ от 20 июля 2007 г. № 254).
9. Международные стандарты оценки: перевод и комментарии, дополнения. (Книга 1) и Глоссарий к Международным стандартам оценки. (Книга 2) / Г.И. Микерин, М.И. Недужий, Н.В. Павлов, Н.Н. Яшина. – НФПК, ГУУ, Российское общество оценщиков. – М.: ОАО «Типография «НОВОСТИ», 2000.
10. Распоряжение Минимущества РФ от 10 апреля 2003 г. №1102-р "Об утверждении методических рекомендаций по определению рыночной стоимости права аренды земельных участков".
11. Ведомственные строительные нормы. Правила оценки физического износа. ВСН 53-86 (р) – Москва, 1990.
12. Индексы изменения стоимости строительства по объектам, конструктивным элементам и видам работ. Региональный центр ценообразования в строительстве Управления госэкспертизы.
13. Методы капитализации доходов/ Грибовский С.В. – Санкт-Петербург, 1997.
14. Организация и методы оценки предприятия (бизнеса): Учебник / под ред. В.И. Кошкина – М.: ИКФ «ЭКМОС», 2002. – 944 с.
15. Оценка недвижимости: Учебник / Под ред. А. Г. Грязновой, М. А. Федотовой. – М.: Финансы и статистика, 2002. – 496 с.
16. Оценка объектов недвижимости: теоретические и практические аспекты / Под ред. В.В. Григорьева – М.:ИНФРА-М, 1997. – 320 с.
17. Сборники укрупненных показателей восстановительной стоимости (УПВС) – Москва, 1970.
18. Тарасевич Е. И. Оценка недвижимости. – СПб.: СПбГТУ, 1997.- 424 с.
19. Классификация основных средств, включаемых в амортизационные группы (утв. постановлением Правительства РФ от 1 января 2002 г. N 1) (с изменениями от 9 июля, 8 августа 2003 г.).
20. Статистические данные Комитета Государственной Статистики Удмуртской Республики.

<sup>21</sup> п. 8е ФСО №3



21. Специализированные периодические издания (газеты, справочники, рекламные проспекты и.т.д.).
22. Web - сайт Российского общества оценщиков [www.mrsa.ru](http://www.mrsa.ru).