

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

ОТЧЕТ

26 июля 2010г.

серия ОИ № 175/10

ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ -

Объект	Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.
Местонахождение	Кировская обл., г. Киров, ул. Ленина, д. 86
Дата оценки	12 июля 2010 года
Собственник	МО «Город Киров».
Заказчик	МО «Город Киров». Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова г. Киров, ул. Воровского, д. 39
Исполнитель	ООО «АНАЛИТ» г. Киров, ул. Дрелевского, д. 18

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

Заказчик- Управление (комитет) по делам муниципальной собственности города Кирова
Начальнику Управления (комитета) по делам муниципальной собственности
города Кирова
Артему Владимировичу Молчанову
г. Киров, ул. Воровского, д.39

- 2 -

Уважаемый Артем Владимирович.

В соответствии с договором № 14/1 от 01 июля 2010 года специалисты ООО «Аналит» произвели оценку рыночной стоимости объекта недвижимости – помещения магазина площадью 30,2 кв. м., по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 86, принадлежащего муниципальному образованию «Город Киров».

Дата оценки 01 июля 2010 года.

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

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

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

Проведенные далее расчеты и анализ позволяют сделать вывод, что рыночная (выкупная) стоимость помещения магазина площадью 30,2 кв. м., по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 86, принадлежащего муниципальному образованию «Город Киров» по состоянию на 12 июля 2010г. составляет величину:

Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	979 000 рублей, вкл. НДС
---	--------------------------

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

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

Благодарю Вас за возможность оказать Вам услугу.

С уважением,

Директор ООО «Аналит»

_____ М.А.Королева

ОГЛАВЛЕНИЕ

1. ОБЩАЯ ЧАСТЬ.....	4
1.1. ОСНОВНЫЕ ФАКТЫ И ВЫВОДЫ.....	4
1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ	4
1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ.....	5
1.4. ДОПУЩЕНИЯ И ОГРАНИЧИТЕЛЬНЫЕ УСЛОВИЯ, ИСПОЛЬЗОВАННЫЕ ОЦЕНЩИКОМ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	7
1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ.....	8
1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ	8
1.7.СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ	8
1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ.....	10
1.9 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	10
1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ.....	10
1.11. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ	12
2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ	14
2.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ.....	14
2.2 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	15
2.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ	21
2.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ.....	21
3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	23
3.1. ДАННЫЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА	23
3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА	23
3.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	24
3.4. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.....	24
3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ.....	26
4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ	29
4.1. МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА.....	29
4.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	33
4.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ.....	35
4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ	48
4.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ...	56
5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ.....	58
5.1 РАСЧЕТНЫЕ МЕТОДЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ.....	58
5.2.СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД	59
5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД	72
6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ.....	82
6.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ.....	82
6.2 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ	84
7.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ	85
8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ	87
ПРИЛОЖЕНИЯ	89

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

Таблица №1 Информация по объекту оценки

Место нахождения объекта оценки	610000, Кировская область, г. Киров, Первомайский район, ул. Ленина, д. 86		
Объект оценки	Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.		
Имущественные права на объект оценки	Улучшения	Субъект права	Муниципальное образование «Город Киров»
		Вид права	Собственность (выписка из реестра объектов муниципальной собственности города Кирова от 01.07.2010 года)
Существующие ограничения и обременения	Обременения и ограничения прав на объект оценки отсутствуют. Объект недвижимости не отчужден, в споре и под арестом не состоит		
Балансодержатель объекта оценки	МО «Город Киров»		
Балансовая стоимость объекта оценки по состоянию на 12.07.2010 года	Первоначальная, руб.	14614,945	
	Остаточная, руб.	4770,11	
Кадастровый номер	43:40:000305:0010:2177/01:1002/A		
Площадь объекта оценки	30,2 кв. м.		
Текущее использование объекта	На дату осмотра объект оценки используется как магазин		
Состояние объекта оценки	Техническое состояние объекта недвижимости удовлетворительное.		
Краткая характеристика местоположения и транспортной доступности объекта оценки	Территория, на котором расположен объект по ул. Ленина, д. 86, находится в центральном районе города, район характеризуется высокой степенью застройки жилыми и общественными домами, подъезд на автомобильном транспорте по дороге с твердым покрытием.		

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

Таблица №2 Рыночная стоимость объекта (вкл. НДС)

№пп	Наименование объекта оценки	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.
1	Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	1 049 535	902 170

1.1.3 Итоговая величина стоимости объекта оценки

Итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости по состоянию на 12 июля 2010г. составляет:

Таблица №3 Итоговая величина рыночной стоимости

Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	979 000 рублей, вкл. НДС
---	--------------------------

1.2. ЗАДАНИЕ НА ОЦЕНКУ

Таблица №4 Задание на оценку

Основание для проведения оценки	Договор №14/1 на оценку от 01 июля 2010 года между Управлением (Комитетом) по делам муниципальной собственности города Кирова в лице Начальника Управления А.В.Молчанова и ООО «Аналит»
Объект оценки	Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.
Адрес объекта оценки	610000, Кировская область, г. Киров, Первомайский район, ул. Ленина, д. 86
Правообладатель	МО «Город Киров»
Цель оценки:	Определение стоимости объекта оценки
Вид стоимости	Рыночная
Задача оценки	Задачей настоящей работы является выявление особенностей ценообразования объекта оценки применительно к характеристикам соответствующего сегмента рынка, правового титула, количественным и качественным характеристикам объекта оценки, а также специфики правоприменительной практики по совершению предполагаемой сделки. Это позволит однозначно идентифицировать объект оценки в системе вещных и обязательных прав, дать надлежащее обоснование вида определяемой стоимости. Анализ документации позволит выявить основные составляющие рисков, связанных с проведением оценки, и рассчитать величину их покрытия. В результате должно быть

	проведено надлежащее экономическое и правовое обоснование итоговой оценки объекта для указанного назначения
Предполагаемое использование результатов оценки и связанные с этим ограничения (Назначение оценки)	Результаты работ по проведению оценки описанного объекта планируется использовать для отчуждения муниципального имущества.
Имущественные права на объект оценки	Право собственности
Балансовая стоимость	14614,945
Остаточная стоимость	4770,11
Наилучшее и наиболее эффективное использование	По назначению
Текущее использование объекта:	По назначению
Наиболее вероятные покупатели:	Коммерческие структуры.
Применяемые стандарты оценки:	<ul style="list-style-type: none"> Федеральные стандарты оценки ФСО №№1-3 Свод стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010)
Форма отчета	Письменная
Дата осмотра объекта оценщиком:	12 июля 2010 года
Дата определения стоимости:	12 июля 2010 года
Дата составления отчета, порядковый номер	26 июля 2010 года № 175/10
Дата оценки (дата проведения оценки)	12 июля 2010 года
Срок проведения оценки	12-26 июля 2010 года
Итоговая величина стоимости объекта оценки должна быть указана	Результаты оценки должны быть указаны в рублях, в виде дискретной величины с учетом округления по правилам математики.
Допущения и ограничения, на которых должна основываться оценка	нет

1.3 СВЕДЕНИЯ О ЗАКАЗЧИКЕ ОЦЕНКИ И ОБ ОЦЕНЩИКЕ

Таблица №5 Сведения о заказчике и оценщике

Сведения о заказчике	
Полное наименование	Управление (комитет) по делам муниципальной собственности) г. Кирова. 610000, г. Киров, ул. Воровского, д. 39 ИНН 4348010693, КПП 434501001, р/с 40204810900000000002 ГРКЦ ГУ Банка России по Кировской области., г. Киров, БИК 043304001. Тел. бухг. 37-00-72, 37-30-96
Организационно-правовая форма	Бюджетное учреждение
ОГРН	1034316546978
Дата присвоения ОГРН	25 марта 2003 года
Сведения об оценщике	
Юридическое лицо, с которым у Оценщика заключен трудовой договор	ООО «Аналит» (Общество с ограниченной ответственностью «Аналит») 610000, г. Киров, ул. Дрелевского, 18 ОГРН 1034316538101 от 27 марта 2007 года ИНН 4345041069 от 22 апреля 2002 года. Страховой полис № 08160В4008180 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2008 г., полис № 09160В4001562 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2009 г., полис № 10160В4001813 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.07.2010г.
Оценщик	Королева М.А. свидетельство о членстве в СРО ООО «Российское общество оценщиков» №000867 от 12 сентября 2007 года, диплом № 557369 МИПК Санкт-Петербургского государственного университета от 20 мая 2001 года, стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года, полис страхования гражданской ответственности № 08160В4008181 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2008 г. Срок действия страхового полиса по 22.07.2009 года, полис страхования гражданской ответственности № 09160В4001561 выдан СК «Военно – страховая компания» 23.07.2009 г., полис страхования гражданской ответственности № 10160В4001812 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.07.2010г. Срок действия страхового полиса по 22.07.2011г. тел (8332) 46 36 45, 781-786, e-mail markor05@mail.ru
Оценщик	Панагушина И.А. свидетельство о членстве в СРО ООО «Российское общество оценщиков» №003836 от 27 февраля 2008 года, диплом № 557371 МИПК Санкт-Петербургского государственного университета от 20 мая 2001 года, стаж работы в оценочной деятельности с 1996 года, полис страхования гражданской ответственности № 08160В4007071 выдан СК «Военно – страховая компания» 20.02.2008 г. Срок действия страхового полиса по 19.02.2009 года полис страхования гражданской ответственности № 10160В4000419 выдан СК «Военно – страховая

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 6 -

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

Пояснения к общей части

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

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

1.4.1 Допущения и ограничения, использованные оценщиком

Нижеследующие допущения и ограничительные условия являются неотъемлемой частью настоящего отчета:

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

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

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

1.4.3 Об учете НДС

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

1.4.4 Рекомендуемые цены сделок

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

Исходя из перечисленного:

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

1.5. ЗАЯВЛЕНИЕ О СООТВЕТСТВИИ

Подписавшие данный отчет оценщики настоящим удостоверяют, что:

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

1.6. ЗАЯВЛЕНИЕ О СОБЛЮДЕНИИ

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

1.7. СОДЕРЖАНИЕ И ОБЪЕМ РАБОТ, ОСУЩЕСТВЛЯЕМЫХ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ

Заключение с Заказчиком договора на оказание услуг по оценке

Получение от Заказчика необходимых документов для проведения оценки

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

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 9 -

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

Анализ отраслевого и локального рынка, к которому относится Объект оценки

Осуществление расчетов

Согласование полученных результатов, вывод итоговой величины стоимости Объекта оценки

Составление и передача Заказчику Отчета об оценке

1.8. ПРИМЕНЯЕМЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ

В данной оценке применены следующие стандарты оценки:

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

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

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

ФЕДЕРАЛЬНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ:

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

МЕЖДУНАРОДНЫЕ СТАНДАРТЫ ОЦЕНКИ (МСО) 2007

Таблица №6 Стандарты ССО РОО 2010

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

1.9 ОБОСНОВАНИЕ ИСПОЛЬЗОВАНИЯ СТАНДАРТОВ ПРИ ПРОВЕДЕНИИ ОЦЕНКИ ДАННОГО ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

1.10. ОПРЕДЕЛЕНИЕ ВИДА СТОИМОСТИ

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

- Рыночная

- Ликвидационная
- Инвестиционная
- Кадастровая

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

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

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

Возможность отчуждения на открытом рынке означает, что объект оценки представлен на открытом рынке посредством публичной оферты, типичной для аналогичных объектов, при этом срок экспозиции объекта на рынке должен быть достаточным для привлечения внимания достаточного числа потенциальных покупателей.

Разумность действий сторон сделки означает, что цена сделки - наибольшая из достижимых по разумным соображениям цен для продавца и наименьшая из достижимых по разумным соображениям цен для покупателя.

Полнота располагаемой информации означает, что стороны сделки в достаточной степени информированы о предмете сделки, действуют, стремясь достичь условий сделки, наилучших с точки зрения каждой из сторон, в соответствии с полным объемом информации о состоянии рынка и объекте оценки, доступным на дату оценки.

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

Цена — денежная сумма, предлагаемая или уплаченная за объект оценки или его аналог (п. 8 Стандартов оценки). Рыночная стоимость — это расчетная денежная сумма, на которую можно было бы обменять имущество на дату оценки... (МСО 2010, Стандарт 1, п. 3.1.) Далее следуют пояснения, откуда ясно, что рыночная стоимость — это единовременно уплачиваемая величина (на дату оценки). Сделка считается совершенной, когда в одну сторону передана денежная сумма (в полном объеме), а в другую — имущество. «Определение также предполагает одновременный обмен (актива и денег) и закрытие сделки, без каких-либо вариаций цены, которые в ином случае были бы возможны» (там же, п. 3.2.3.). Единовременность уплаты рыночной стоимости, таким образом, есть одна из ее ключевых особенностей. Арендная же плата в общем случае есть периодическая величина, и поэтому рыночная стоимость не может быть выражена через арендную плату и наоборот (т.е. арендная плата не может являться формой выражения рыночной стоимости, рыночной стоимостью в единицу времени и т.п.).

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

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

Каждый элемент данного определения раскрывается таким образом

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Чтобы оценить рыночную стоимость необходимо установить наиболее эффективное использование имущества. При этом под наиболее эффективным использованием имущества понимается наиболее вероятное использование имущества, которое является физически возможным, надлежащим образом оправданным, юридически допустимым, осуществимым с финансовой точки зрения, в результате которого стоимость оцениваемого имущества является максимальной.

1.11. ОБЪЕКТ ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

2. ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ЭТАПЫ ОЦЕНКИ

2.1 ОСНОВНЫЕ ПОНЯТИЯ И ОПРЕДЕЛЕНИЯ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Рыночный (сравнительный) подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость (Общие понятия оценки, подходы и требования к проведению оценки (ФСО № 1). Утверждены Приказом Минэкономразвития России №254 от 20 июля 2007 года).

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

К недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе леса, многолетние насаждения, здания, сооружения. Законом к недвижимым вещам может быть отнесено и иное имущество. (Ст. 130, ГК РФ).

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

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

различных подходов к оценке и методов оценки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2 МЕТОДОЛОГИЯ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

Стандартами предусматриваются три подхода к оценке рыночной стоимости объектов оценки

- Затратный подход
- Сравнительный подход
- Доходный подход

Подход к оценке представляет собой совокупность методов оценки, объединенных общей методологией. Методом оценки является последовательность процедур, позволяющая на основе существенной для данного метода информации определить стоимость объекта оценки в рамках одного из подходов к оценке

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

Таблица №7 Методы подходов к оценке

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

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

Основные методы затратного подхода:

- Метод компенсации затрат
- Метод капитализации затрат

Описание методов приведено ниже.

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

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

Алгоритм реализации методов затратного подхода:

При реализации затратного подхода работы выполняются в следующей последовательности

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

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

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

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

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

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

Общая модель затратного подхода при оценке недвижимости выглядит следующим образом:

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

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

где:

PC – рыночная стоимость;

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

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

P_{дев} – прибыль девелопера;

I_Σ – суммарный износ;

I_{физ} – физический износ;

I_{фун} – функциональное устаревание;

I_э – экономическое (внешнее) устаревание.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Сравнительный подход - совокупность методов оценки стоимости объекта оценки, основанных на сравнении объекта оценки с объектами - аналогами объекта оценки, в отношении которых имеется информация о ценах. Объектом - аналогом объекта оценки для целей оценки признается объект, сходный объекту оценки по основным экономическим, материальным, техническим и другим характеристикам, определяющим его стоимость.

Основные методы оценки в сравнительном подходе:

- Метод сравнения продаж
- Метод моделирования рыночного ценообразования

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

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

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

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

Методы количественного анализа:

- метод компенсационных корректировок цен;
- метод факторного анализа.

Методы качественного анализа включают следующие техники:

- метод качественного сравнения цен;
- метод квалиметрического моделирования.

Методы моделирования рыночного ценообразования:

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

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

Алгоритм метода сравнения продаж

1. На первом этапе осуществляется исследование рынка недвижимости с целью выявления набора факторов, характеристики которых могут (могли бы) оказать влияние на цену сделки с объектом недвижимости. При этом имеется в виду, что различие в величинах этих характеристик приводит при прочих равных условиях к подлежащему корректировке различию в ценах сравниваемых сделок.

2. Далее для отобранного набора элементов сравнения осуществляется выбор удельных единиц сравнения, в качестве которых могут использоваться цены на единицу измерения количества ценообразующего фактора для объектов сравнения и объекта оценки по всем элементам сравнения. При этом учитывается, что использование удельных характеристик (удельных цен) не приводит к устранению зависимости этих характеристик от общего количества ценообразующего фактора, но существенно ослабляет эту зависимость.

3. Из базы рыночных данных выбираются сведения о сделках или предложениях сделок по объектам, которые могут быть использованы в качестве объектов сравнения (объектов-аналогов) для объекта оценки. По каждому из отобранных объектов сравнения проводится сбор дополнительной информации для выявления возможного влияния на цену сделки факторов, не указанных в базе данных.

4. Данные о сделках с объектами аналогами обрабатываются с целью определения цены, по которой объекты были бы проданы, если бы они обладали характеристиками объекта оценки и продавались бы на рынке на дату оценки. Собственно обработка данных осуществляется различными методами, отличающимися алгоритмом и инструментами сравнительного подхода. При этом определяются и вносятся в цены сделок поправки по всем элементам сравнения.

5. Завершается процедура оценки согласованием скорректированных цен сделок по всем объектам-аналогам и получением итогового заключения о рыночной стоимости объекта оценки.

Для данного метода модель оценки имеет следующий общий вид:

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

где V - оценка рыночной стоимости

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

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

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

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

Методы доходного подхода:

- Метод прямой капитализации
- Метод дисконтирования денежных потоков

Метод прямой капитализации может быть реализован методами:

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

Метод дисконтирования денежных потоков реализуется следующими методами

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

Последовательность оценки в рамках доходного подхода

Применяя доходный подход к оценке, оценщик должен:

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

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

Общая формула капитализации дохода выглядит следующим образом:

$V = I / R$, где:

V – текущая стоимость;

I – доход;

R – общая ставка капитализации;

Последовательность оценки методом капитализации доходов:

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

Ставка капитализации определяется несколькими способами:

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

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

Модели (методы), основанные на рыночных данных

- Модель – мультипликатор прибыли
- Балансовая модель

Методы, основанные на анализе данных рынка

- Метод рыночного анализа
- Метод выделения
- Метод мониторинга

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

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

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

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

использоваться в качестве базы для оценки.

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

2.3 ПОСЛЕДОВАТЕЛЬНОСТЬ ОПРЕДЕЛЕНИЯ СТОИМОСТИ

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

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

2.4 ИСТОЧНИКИ ИНФОРМАЦИИ

2.4.1 Перечень использованных данных с указанием источников их получения

Для проведения оценки Заказчиком были предоставлены следующие документы:

Таблица №8 Перечень использованных данных и источников получения

№ п/п	Наименование раздела и данных	Наименование источника получения данных
Аналитическая часть		
1	Макроэкономический и отраслевой анализ	<ul style="list-style-type: none"> - Министерство экономического развития и торговли РФ http://www.economy.gov.ru/ - Госкомстат РФ. Каталог экономической и статистической информации. http://www.gks.ru/catalog/default.asp - Центральный банк РФ http://www.cbr.ru - сайт Администрации Кировской области http://gov-vyatka.ru - Кировский областной комитет государственной статистики http://kks.kirov.ru
2	Анализ рынка	<p>Основные сайты по рынку недвижимости РФ: http://www.orsn.ru/index.php (объединённый российский сервер недвижимости), http://www.realty.ru (недвижимость в России), http://www.russianrealty.ru (Интернет-портал «Русская недвижимость»), http://www.m-2.ru (еженедельник «КВМ-недвижимость»); http://www.rway.ru (электронная версия издания Информационно-аналитического агентства недвижимости «RWAY»); http://www.apartment.ru (недвижимость для всех)</p> <ul style="list-style-type: none"> - информационные сайты: «Из рук в руки» http://www.irr.ru/building-machines/equipment/trade-services; «Народные страницы» http://www.stranicy.ru/ - сайты агентств недвижимости г. Кирова: ООО «Валькирия» www.valkirie.biz.ru, ООО «Сеть коммерческой недвижимости» www.invest.kirov.ru, ООО «Коммерческая недвижимость» http://cominvest.kirov.ru, - сайты по недвижимости Кировской области: www.Dom43.com; Народный портал недвижимости www.nppn.ru - Тендеры в Кировской области http://www.zakazykirov.ru/index.php?tendershow=2008 - информационные вестники: газеты «Из рук в руки», «Народные страницы».
Расчетная часть		
3	Оценка объекта недвижимости	<ul style="list-style-type: none"> - Данные сети Интернет https://www.valkirie.biz https://www.dom43.ru https://www.ocenchik.ru/ https://www.investor.kirov.ru

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

Заказчиком оценки были представлены следующие данные

Выписка из реестра объектов муниципальной собственности города Кирова от 01.07.2010 года

Технический паспорт на объект оценки

Задание на оценку

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

- Перечень оцениваемого имущества
- Фотографии оцениваемого имущества

2.4.4 Анализ достаточности и достоверности информации

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

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

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

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

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

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

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

3. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

3.1. ДАННЫЕ ЮРИДИЧЕСКОГО ЛИЦА

Таблица № 9 Реквизиты собственника

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

3.2. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ИМУЩЕСТВЕННЫЕ ПРАВА

3.2.1 Имущественные права на объект оценки

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

Объект оценки – помещение магазина площадью 30,2 кв. м. по адресу: г. Киров, ул. Ленина, д. 86, принадлежит муниципальному образованию «Город Киров».

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Согласно статье 209 «Содержание права собственности» Гражданского кодекса Российской Федерации, право собственности включает права владения, пользования и распоряжения имуществом. Собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам; передавать им, оставаясь собственником права владения, пользования и распоряжения имуществом; отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

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

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

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

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

3.2.2 Обременения, связанные с объектом оценки

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

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

3.3. СОСТАВ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки

Таблица №10 Балансовая и остаточная стоимость объекта

№пп	Наименование	Год постройки	Реестровый номер	Балансовая стоимость, руб.	Остаточная стоимость, руб.
1	Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	1917	10449	14614,945	4770,11

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

3.4. ОПИСАНИЕ УЧАСТКА ЗЕМЛИ, МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА

3.4.1 Описание местоположения объекта

Местоположение: 610000, Кировская обл., г. Киров, Первомайский район, ул. Ленина, д. 86.

Оцениваемое помещение является встроенным и расположено на втором этаже 2-х этажного кирпичного дома. Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен в центральном районе города. Данная часть города является достаточно привлекательной для объектов коммерческой недвижимости, престижность района высокая.

Ближайшее окружение составляют в основном жилые дома, социальные и общественные объекты (магазины).

Степень застройки – высокая. Дом находится в квартале между улицами Дрелевского и Герцена.

Магазин расположен во дворе здания, посещаемость магазина высокая.

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

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

Ниже на карте показано расположение здания по адресу г. Киров, ул. Ленина, д. 86.

3.4.2 Описание земельного участка

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

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

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

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

Федеральный закон от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» определяет государственный кадастровый учет земельных участков как описание и индивидуализация в Едином государственном реестре земель земельных участков, в результате чего каждый земельный участок получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других земельных участков и осуществить его качественную и экономическую оценку. Государственный кадастровый учет земельных участков сопровождается присвоением каждому земельному участку кадастрового номера.

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

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

ФГУ "ЗКП" по Кировской области г. Киров, 610035 ул. Воровского, 78,
Тел./факс (833-2) 57-26-31, E-mail: fg43@kadastr.ru

3.5. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ЕГО ТЕКУЩЕГО СОСТОЯНИЯ

Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.

Таблица №11 Описание объекта Помещение магазина

Адрес:	Кировская область, г. Киров, 610000, Первомайский район, ул. Ленина, д. 86
Балансодержатель (собственник):	МО «Город Киров»
Кадастровый номер	43:40:000305:0010:2177/01:1002/A
Инвентарный номер, код ОКОФ:	инв. № 2177/01
Классификация по функции:	Торговое
Назначение:	Торговое
Использование:	Магазин
Балансовая стоимость, руб. (остаточная)	14614,945 (4770,11)
Архитектурно-планировочное решение	Типовое

Характеристика объекта: Помещение магазина

Год постройки	До 1917	Год последнего капремонта	н/д	Этажность здания	2 этаж, 2 этажа
Год постановки на учет	До 1917	Площадь земельного участка (м2)	нд	Мансарда	нет
Высота этажа (м)	2,39	Площадь застройки (м²)	нд	Габариты (м)	6,12*4,94
Наличие подвала	нд	Общая площадь (м²)	30,2	Строительный объем (м³)	72,3
ФУНДАМЕНТЫ	<u>ТИП:</u> • ленточный		<u>МАТЕРИАЛ:</u> • бутовый		
СИЛОВОЙ КОМПЛЕКТ					
КАРКАС	• нет		ПЕРЕКРЫТИЯ ПОКРЫТИЯ	• деревянные	
СТЕНЫ	• наружные: кирпич • внутренние: кирпич		КРЫША	• скатная	
ДРУГИЕ ЭЛЕМЕНТЫ	<u>ВОДООТВОД:</u> внутренний		КРОВЛЯ	• железная	
ОТДЕЛОЧНЫЙ КОМПЛЕКТ					
ПРОЕМЫ ДВЕРНЫЕ	• деревянные простые		ПРОЕМЫ ОКОННЫЕ	• пластиковые	
ПОЛЫ	• линолеумные		ОТДЕЛКА	• внутренняя: штукатурка, обои, подвесной потолок	

Инженерное оборудование объекта (наличие):

• электроснабжение • центральное отопление (бойлерная на 1 этаже)	• трубы водопровода •	• трубы канализации •
--	--------------------------	--------------------------

В таблице приведена экспликация помещений оцениваемого объекта.

Таблица №12. Экспликация помещений

Литера по плану	Этаж	Номер помещения	Назначение помещения	В том числе площадь торговая		Общепользная площадь, кв.м.	Высота помещения по внутреннему обмеру
				основная	вспомогат		
1	2	3	4	5	6	7	8
А	2 этаж	1	Торговый зал	30,2		30,2	2,39
			Итого по помещению:	30,2		30,2	

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

Процент износа – 50.

Помещение магазина расположено на 2 этаже двухэтажного кирпичного здания постройки 1917 года. Наружные стены здания имеют трещины, выкрашивание и выпадение кирпичей. Перекрытие деревянное, потолок оцениваемого помещения зашит плитами Армстронг по металлическому каркасу. Состояние потолка хорошее.

Оконные и дверные проемы помещения магазина из пластиковых конструкций, состояние хорошее.

Отделка стен- штукатурка, оклейка обоями, состояние хорошее.

Здание по адресу г. Киров, ул Ленина, 86 имеет сети центрального отопления , электричества, водопровода и канализации. В оцениваемом помещении имеются центральное отопление (чугунные радиаторы), электроснабжение, также в помещении выведены трубы водопровода и канализации, в которые возможно осуществить врезку и установить сантехнические приборы. На дату оценки санузел отсутствует.

В этом же здании помещения второго этажа заняты фирмой «Три грации», «Вятка тур» и тд

Вход в помещение магазина осуществляется по наружной лестнице, во дворе здания. Въезд во двор со стороны улицы Ленина, во дворе имеется небольшая площадка для стоянки автотранспорта.

На момент осмотра помещение находится в хорошем и удовлетворительном состоянии.

4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ И ОБОСНОВАНИЕ ЗНАЧЕНИЙ ИЛИ ДИАПАЗОНОВ ЗНАЧЕНИЙ ЦЕНООБРАЗУЮЩИХ ФАКТОРОВ

4.1. МАКРО- И МИКРОЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ВЛИЯЮЩИЕ НА СТОИМОСТЬ ОБЪЕКТА

4.1.1 Основные показатели социально-экономического развития Российской Федерации

Таблица №13 Основные показатели социально-экономического развития

	Май 2010г.	В % к		Январь- май 2010г. в % к январю- маю 2009г.	Справочно		
		мая 2009г.	апрелю 2010г.		май 2009г. в % к		январь- май 2009г. в % к январю- маю 2008г.
					мая 2008г.	апрелю 2009г.	
Валовой внутренний продукт, млрд.рублей	9862,0 ¹⁾	102,9 ²⁾			90,6 ³⁾		
Индекс промышленного производства ^{4),5)}		112,6	101,2	110,3	85,5	99,2	84,9
Продукция сельского хозяйства, млрд.рублей	145,5	103,1	108,0	103,5	101,8	108,4	102,1
Грузооборот транспорта, млрд.т-км	396,9	113,5	100,5	112,7	81,2	102,0	82,2
в том числе железнодорожного транспорта	171,7	112,4	100,9	114,1	82,4	104,2	77,2
Оборот розничной торговли, млрд.рублей	1312,1	105,1	102,1	102,9	94,9	101,4	98,2
Объем платных услуг населению, млрд.рублей	385,7	99,3	97,5	100,1	94,8	99,8	97,6
Внешнеторговый оборот, млрд.долларов США ⁶⁾	51,1 ⁷⁾	142,8 ⁸⁾	97,5 ⁹⁾	143,8 ¹⁰⁾	54,5 ⁸⁾	101,5 ⁹⁾	55,7 ¹⁰⁾
в том числе экспорт товаров	32,0	152,2	95,1	159,1	52,3	101,4	52,1
импорт товаров	19,1	129,3	101,8	121,4	58,0	101,7	62,2
Инвестиции в основной капитал, млрд.рублей	632,2 ¹¹⁾	105,5 ¹¹⁾	119,2 ¹¹⁾	99,6 ¹¹⁾	75,2	115,6	80,0
Индекс потребительских цен		106,0	100,5	106,7	112,3	100,6	113,3
Индекс цен производителей промышленных товаров ⁴⁾		119,1	102,7	121,9	93,5	100,6	94,6
Реальные располагаемые денежные доходы ¹²⁾		102,8	94,0	106,2	104,7	96,9	101,9
Среднемесячная начисленная заработная плата одного работника ¹²⁾ :							
номинальная, рублей	20562	113,4	101,0	111,4	107,5	100,0	110,8
реальная		107,0	100,5	104,4	95,7	99,4	97,8
Общая численность безработных, млн.человек	5,6 ¹²⁾	85,7	90,4	93,4	158,2	96,9	141,5
Численность официально зарегистрированных безработных, млн.человек	2,0	91,0	93,5	105,0	158,3	97,4	137,7

1) Данные за I квартал 2010г. (первая оценка).

2) I квартал 2010г. в % к I кварталу 2009 года.

3) I квартал 2009г. в % к I кварталу 2008 года.

4) По видам деятельности "Добыча полезных ископаемых", "Обрабатывающие производства", "Производство и распределение электроэнергии, газа и воды".

5) С учетом поправки на неформальную деятельность.

6) Данные рассчитаны Банком России в соответствии с методологией платежного баланса в ценах франко-граница страны экспортера (FOB).

7) Данные за апрель 2010 года.

8) Апрель 2010г. и апрель 2009г. в % к соответствующему месяцу предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

9) Апрель 2010г. и апрель 2009г. в % к предыдущему месяцу, в фактически действовавших ценах.

10) Январь-апрель 2010г. и январь-апрель 2009г. в % к соответствующему периоду предыдущего года, в фактически действовавших ценах.

11) Оценка.

12) Предварительные данные.

http://www.gks.ru/wps/PA_1_0_S5/Documents/jsp/Detail_default.jsp?category=1112178611292&elementId=1140087276688

Развитие регионов в условиях кризиса

Необходимо провести анализ рисков регионов страны в условиях кризиса

- Риски монопрофильности регионов. В России более 20 регионов, в каждом из которых преобладает всего лишь одна отрасль экономики. Среди этих регионов есть сильные — специализирующиеся на экспортной промышленности (нефтегазовые и металлургические) и менее развитые — специализирующиеся на импортозамещающем машиностроении; исключение во второй группе — сильные Самарская и Ярославская области

- Бюджетные риски. Чем богаче субъект РФ, тем выше в доходах регионального бюджета доля налога на прибыль. В Москве и экспортно-сырьевых регионах она составляет 30–50% всех доходов бюджета. В кризисный период поступление этого налога резко сократилось. Так, в Москве за январь — апрель 2009 года соответствующие налоговые платежи составили 132 млрд. руб., что на 25% ниже, чем за тот же период 2008 года. Бюджетным рискам наиболее подвержены металлургические и нефтегазовые регионы.
- Риски занятости. Несмотря на сокращение занятости в период кризисного спада 1990-х годов, в России все еще остается немало регионов с высокой индустриальной занятостью. К наиболее трудоемким отраслям относятся машиностроение, текстильная промышленность, черная металлургия. Именно в регионах, где доминируют эти отрасли, кризисные риски максимальны.
- Риски монопрофильных городов. Из 1095 городов России около 440 соответствуют критериям монопрофильных. Угроза резкого спада занятости и снижения зарплаты наиболее велика для 160 моногородов, предприятия которых принадлежат крупным компаниям. Так, в моногородах Ханты-Мансийского автономного округа сосредоточено 70% всего населения региона, Свердловской области — 34%, Самарской области — 28%.

В моногородах, жизнедеятельность которых зависит от крупных компаний, сосредоточено 12 млн. человек, или 11% городского населения страны.

Таблица №14 Доля занятых в промышленности от общей численности занятых (%)

Область	Доля (%)
Владимирская область	34
Ивановская область	31
Свердловская область	31
Челябинская область	31
Кемеровская область	30
Ярославская область	29
Самарская область	28
Ульяновская область	28
Ханты-Мансийский АО	28
Нижегородская область	27
Новгородская область	27
Пермская область	27
Удмуртия	27
Вологодская область	26
Калужская область	26
Тверская область	26
Архангельская область	25
Ленинградская область	25
Тульская область	25
Кировская область	24
РФ в целом	21

Судьба слаборазвитых регионов будет зависеть от состояния федерального бюджета, 13–14% которого идет на межбюджетные трансферты. В 17 регионах страны доля безвозмездных перечислений достигает 50–93% всех доходов их бюджета, еще в 11 регионах — 40–50%, в итоге почти треть регионов страны практически целиком зависит от федеральной помощи. Главная проблема — адекватность расходов, так как финансовых ресурсов уже не хватает. Риски роста безработицы для менее развитых регионов не так сильны

4.1.2 Основные итоги развития экономики области в январе-мае 2010 года

Таблица №15 Основные итоги развития

	Январь - май 2010	Май 2010	В % к соответствующему периоду 2009	
			январь - май 2010	май 2010
ЭКОНОМИЧЕСКИЕ ПОКАЗАТЕЛИ				
Оборот организаций, млн. рублей	137105,7	26644,5	114,7	112,5
в том числе организации с основным видом деятельности:				
сельское хозяйство, охота и лесное хозяйство	5620,5	1037,7	114,6	106,7
рыболовство, рыбоводство	К	К	100,0	100,0
добыча полезных ископаемых	399,3	45,5	118,8	в 2,2р
обрабатывающие производства	34944,1	7356,8	116,3	124,0
производство и распределение	20136,0	2736,2	120,3	109,7

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 31 -

	Январь - май 2010	Май 2010	В % к соответствующему периоду 2009	
			январь - май 2010	май 2010
электроэнергии, газа и воды				
строительство	2861,9	500,7	81,0	77,3
оптовая и розничная торговля; ремонт автотранспортных средств, мотоциклов, бытовых изделий и предметов личного пользования	54714,3	11153,0	115,1	109,4
гостиницы и рестораны	1293,1	286,0	102,0	105,5
транспорт и связь	9632,4	1976,3	120,4	118,8
финансовая деятельность	К	К	100,0	100,0
операции с недвижимым имуществом, аренда и предоставление услуг	4592,5	1003,2	103,0	105,6
государственное управление и обеспечение военной безопасности; социальное страхование	377,9	71,3	110,3	107,0
образование	821,8	150,3	103,4	100,7
здравоохранение и предоставление социальных услуг	947,5	188,5	103,6	101,8
предоставление прочих коммунальных, социальных и персональных услуг	756,4	137,4	121,2	109,4
Индекс промышленного производства ¹⁾	х	х	106,7	97,4
добыча полезных ископаемых	х	х	112,4	109,7
обрабатывающие производства	х	х	110,5	100,4
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	х	х	96,3	82,1
Индекс промышленного производства в % к предыдущему месяцу	х	91,0	х	х
Объём отгруженных товаров собственного производства, выполненных работ и услуг собственными силами по видам деятельности ²⁾ , млн. рублей				
добыча полезных ископаемых	194,9	22,7	120,1	141,5
обрабатывающие производства	33468,8	6978,1	116,1	123,5
производство и распределение электроэнергии, газа и воды	11521,6	1281,4	116,3	101,1
Поголовье скота в хозяйствах всех категорий на 1 июня 2010 г., тыс. голов				
крупный рогатый скот	292,8	х	93,5	х
коровы	108,2	х	93,9	х
свиньи	215,5	х	105,8	х
овцы и козы	61,6	х	96,3	х
Производство в хозяйствах всех категорий, тыс. тонн				
скот и птица на убой (в живом весе)	34,5	5,8	107,5	105,3
молоко	202,6	44,9	103,0	102,0
яйца куриные, млн. штук	195,1	40,1	107,3	106,9
Продуктивность скота и птицы в сельскохозяйственных				
надой молока на одну корову, кг	2028	437	111,1	111,2
средняя яйценоскость кур-несушек, штук	134	27	100,0	96,4
Инвестиции в основной капитал ³⁾ , млн. рублей	3444,5	744,6	74,2 ⁴⁾	68,1 ⁴⁾
Объём работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", млн. рублей	2826,6	595,6	77,3 ⁴⁾	88,4 ⁴⁾
в % к предыдущему месяцу	х	82,9 ⁴⁾	х	х
Введено в действие жилых домов, тыс. кв. м общей площади	106,2	38,5	99,8	178,6
Объём перевозок грузов транспортом общего пользования, тыс. тонн	4770,2	844,0	109,3	109,0
Грузооборот транспорта общего пользования, млн. т-км	16593,5	3156,8	110,9	107,4
Перевезено пассажиров общественным транспортом, тыс. человек	66114,1	13760,7	95,5	96,4
Пассажирооборот общественного	1162,5	268,9	88,8	83,9

	Январь - май 2010	Май 2010	В % к соответствующему периоду 2009	
			январь - май 2010	май 2010
транспорта, млн. пасс.-км				
Оборот оптовой торговли, млн. рублей	41686,6	7962,4	102,5 ⁴⁾	103,1 ⁴⁾
Индексы цен				
производителей промышленных товаров	112,1 ⁵⁾	102,1 ⁶⁾	106,8	114,0
производителей сельскохозяйственной продукции	101,9 ⁵⁾	98,0 ⁶⁾	101,4	104,8
строительной продукции	105,6 ⁵⁾	104,3 ⁶⁾	102,9	107,3
на строительно-монтажные работы	108,0 ⁵⁾	107,4 ⁶⁾	106,1	113,4
Индекс тарифов на				
грузовые перевозки	100,0 ⁵⁾	100,0 ⁶⁾	103,6	101,6
услуги пассажирского транспорта	103,6 ⁵⁾	104,2 ⁶⁾	102,3	103,8
услуги связи для юридических лиц	103,0 ⁵⁾	100,0 ⁶⁾	103,1	103,6

СТРОИТЕЛЬСТВО

СТРОИТЕЛЬНАЯ ДЕЯТЕЛЬНОСТЬ. Объём работ, выполненных по виду деятельности "Строительство", в январе - мае 2010 года составил 2826,6 млн. рублей, или 77,3 процента к январю - маю 2009 года.

ЖИЛИЩНОЕ СТРОИТЕЛЬСТВО. В январе - мае 2010 года предприятиями и организациями всех форм собственности и населением построена 1391 квартира общей площадью 106,2 тыс. кв. метров, что на 0,2 процента меньше, чем в январе - мае 2009 года. Населением за свой счёт и с помощью кредитов построено 47 тыс. кв. метров общей площади жилых домов, что составило 44,2 процента общего объёма жилья, введённого в январе - мае 2010 года.

Средняя фактическая стоимость 1 кв. метра общей площади жилых домов и общежитий (без индивидуальных жилых домов), построенных в январе - мае 2010 года, составила 27606 рублей.

Динамика ввода в действие жилых домов

Таблица №16 Динамика ввода жилых домов

	Введено общей площади, тыс. кв. м		В % к соответствующему периоду предыдущего года	
	всего	в том числе индивидуальное строительство	всего	в том числе индивидуальное строительство
2009				
Январь	17,4	13,2	180,3	143,9
Февраль	15,3	14,9	108,6	129,2
Март	16,2	15,3	146,1	138,4
<i>Январь - март</i>	<i>48,8</i>	<i>43,4</i>	<i>140,4</i>	<i>136,7</i>
Апрель	36,0	14,9	177,7	164,8
Май	21,5	13,7	145,2	108,3
Июнь	29,2	15,4	135,8	91,7
<i>Январь - июнь</i>	<i>135,6</i>	<i>87,4</i>	<i>115,2</i>	<i>124,5</i>
Июль	28,1	12,7	в 2,0р	105,0
Август	14,0	11,0	42,6	88,5
Сентябрь	14,7	12,1	33,9	56,0
<i>Январь - сентябрь</i>	<i>192,4</i>	<i>123,2</i>	<i>92,7</i>	<i>105,9</i>
Октябрь	33,5	10,3	123,3	49,7
Ноябрь	33,4	13,0	55,1	40,8
Декабрь	71,7	27,5	54,9	92,9
<i>Год</i>	<i>330,9</i>	<i>173,9</i>	<i>77,7</i>	<i>87,6</i>
2010				
Январь	9,1	7,5	52,3	56,5
Февраль	12,2	11,9	79,8	79,7
Март	13,2	9,9	81,8	65,0
<i>Январь - март</i>	<i>34,5</i>	<i>29,3</i>	<i>70,7</i>	<i>67,5</i>
Апрель	33,2	10,7	92,3	71,7
Май	38,5	7,0	178,6	50,9

4.2. АНАЛИЗ МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

4.2.1 Описание региона

Кировская область находится в центрально-восточной части европейской России, простираясь на 570 километров с севера на юг и на 440 километров с запада на восток. Общая площадь территории области в современных границах составляет 120,8 тысяч квадратных километров.

Область выгодно расположена на перекрестке торговых путей. Через нее проходят железнодорожные магистрали, связывающие центр России с Уралом, Сибирью и Дальним Востоком, а также с южными регионами. По водным путям - реке Вятке и ее притокам протяженностью более двух тысяч километров - область имеет выход в Балтийское, Белое, Каспийское, Азовское и Черное моря. С соседними регионами Кировская область связана сетью автомобильных дорог, крупнейшая из которых - автомагистраль федерального значения Санкт-Петербург - Екатеринбург.

Основное природное богатство Вятки - лес, преимущественно хвойных пород, занимающий более 60% территории. По запасам леса Кировская область является одним из богатейших регионов в европейской части России. Деловая древесина и материалы экспортируются в десятки стран мира. Вятские леса издавна славятся значительными запасами лекарственных трав, грибов, ягод и дичи. Область богата минеральными источниками и лечебными грязями. На их базе построены широко известные курорты "Нижне-Ивкино", "Вятские увалы", санаторий "Колос".

Кировская область - одна из крупнейших в Нечерноземной зоне Российской Федерации. Областной центр - г. Киров с населением 501 тыс. человек основан в 1374 году. Расстояние от Кирова до Москвы - 896 км. Численность населения региона - 1613,4 тысячи человек. Из них городское - 70,6%. Плотность населения - 13,4 человек на 1 кв. км.

На территории региона проживают представители более 100 национальностей. Основные этнические группы: русские (90,4%), татары (2,7%), марийцы (2,6%), удмурты (1,4%), украинцы (1,1%).

В Кировской области действует большое количество предприятий различных отраслей промышленности. Главенствующее положение в структуре промышленности занимают машиностроение и металлообработка, легкая и пищевая, лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная промышленность. Развиваются химическая и нефтехимическая промышленность, производство стройматериалов, черная и цветная металлургия. Область занимает одно из ведущих мест в России по объему деревообработки, производству кабельной и конденсаторной бумаги, неизолированных алюминиевых проводов, железнодорожных кранов, учебно-наглядных пособий и лыж. Область является основным отечественным производителем бытовых стиральных машин - автоматов с фронтальной загрузкой, крупнейшим производителем в России и в странах СНГ бытовых электроплит, монополистом в странах СНГ по производству фторполимеров. В области находится один из крупнейших в России завод по обработке цветных металлов, выпускающий цветной прокат различных наименований. Кировская область - единственный в России и странах СНГ производитель лифтовых направляющих. Занимает ведущее место по объемам производства высокоточных профилей.

Строительный комплекс представляет более 600 подрядных строительно-монтажных организаций. В области 54 процента инвестиций идут на промышленное строительство. Предприятия строительного комплекса выпускают силикатный кирпич, силикатные плиты, крупные стеновые бетонные и силикатные блоки, стеновые панели, сборные железобетонные конструкции и изделия, нерудные материалы, керамзит. Область обеспечивает себя основными строительными материалами, развитие отрасли базируется преимущественно на собственном сырье, за исключением цемента и оконного стекла.

Продукция области известна более чем в 40 странах дальнего зарубежья, в том числе в США, Англии, Германии, Франции и Канаде. Ведущее место в промышленности по объему производства занимает машиностроение и металлообработка (16,1%), пищевая (13,9%), химическая и нефтехимическая промышленность (22,4%), лесная, деревообрабатывающая и целлюлозно-бумажная отрасль (12,7%), электроэнергетика (20,8%), легкая промышленность (4,4%) от общего объема промышленного производства.

В сельском хозяйстве доминируют крупные и средние агропромышленные предприятия различной специализации. Многие сельскохозяйственные предприятия расширили сферы деятельности, интегрируя производство, переработку, торговлю, агросервис.

Преобладающие отрасли сельского хозяйства:

- выращивание производственных культур - рожь и картофель,
- мясная и молочная промышленность,
- производство меда,
- производство пива,
- переработка льна, картофеля, зерновых, дикорастущих грибов и ягод.

Вятский край издревле славен пушным промыслом. Меховому комбинату "Метако" уже более ста лет. Фабрика "Белка", одна из крупнейших в России, и сравнительно молодая фирма "Калинка" с успехом демонстрируют свои коллекции на ежегодных показах в Германии, Италии, Франции и на всех престижных выставках России. Кировская область обладает уникальным научным потенциалом.

Здесь высоко развита наука прикладного характера. По одному перечню научных учреждений можно судить о глубине проводящихся в крае научных исследований: институт микробиологии и Волго-Вятский центр прикладной биотехнологии, институты лесного хозяйства, НИИ охотничьего хозяйства и звероводства, зональный

научно-исследовательский институт сельского хозяйства Северо-Востока, НИИ гематологии и переливания крови, НИИ средств вычислительной техники. Все названные учреждения имеют современную опытную и производственную базу, что позволяет быстрее внедрять научные разработки в производство.

Кировская область обладает уникальными возможностями для культурного сотрудничества и туризма, значительным историко-культурным наследием. На ее территории имеется 3588 памятников археологии, истории, градостроительства и архитектуры, сохранились археологические памятники VII тысячелетия до нашей эры. Реализуется обширная программа реставрации ценнейших памятников церковного зодчества XVIII- XIX веков.

В условиях перехода к рыночным отношениям оно становится все более весомым сектором экономики и берет на себя очень важные функции: быстро реагирует на конъюнктуру рынка, заполняет рыночные ниши в отраслях производства товаров и услуг. Малое предпринимательство дополняет крупный бизнес, выполняет функции поставщиков сырья, комплектующих, посреднические, торговые услуги, услуги грузоперевозок, сервисные услуги. В Кировской области в этом секторе экономики ориентировочно занято более 194,6 тысячи человек. В малом бизнесе создано более 40 тысяч рабочих мест, в том числе более 3,0 тысяч в 2003 году.

В общей численности хозяйствующих субъектов региона доля субъектов малого предпринимательства включая малые предприятия, частных предпринимателей составляет 73,9%. По России она – 73%, а по Приволжскому федеральному округу – 74,6%.

По данным Кировского областного комитета государственной статистики в области зарегистрировано 5293 малых предприятия.

Деятельность малых предприятий осуществляется практически во всех отраслях экономики:

В структуре производства малых предприятий 30,4% занимает торговля и общественное питание, 28,0% промышленная продукция, 22,5% – строительная продукция, сельское хозяйство – 3,4%. На малое предпринимательство приходится 75 – 78% розничного товарооборота региона, 75 – 76% бытовых услуг, около половины строительно-монтажных работ.

Личными подсобными хозяйствами населения в 2003 году произведено продукции примерно на 8,62 млрд. рублей или 58,4% от общего объема сельскохозяйственного производства. Здесь производят 99,5% овощей, 82% картофеля, 48% мяса и 32% молока.

У физических лиц в области сегодня находится половина колесных и пятая часть гусеничных тракторов, треть грузовых автомобилей и каждый пятый автобус.

4.2.2 Рейтинг региона

По классификации, принятой в рейтинговом агентстве «РА «Эксперт», Киров относится к типу 3С1 – незначительный потенциал при высоком риске.

4.2.3 Общие сведения о МО «город Киров»

Муниципальное образование «город Киров». Дата образования: 30 декабря 1996г. Территория: 70,5 тыс. га.

Административный центр – г. Киров.

Таблица №17– Общие сведения о МО «город Киров»

497,4 тыс. жителей	89 школы
16608 предприятий, организаций	16 учреждений начального профессионального образования
146 крупных и средних промышленных предприятий	28 средних специальных учебных заведения
9 крупных и средних сельскохозяйственных предприятий	22 ВУЗа
402,8 км автомобильных дорог с твердым покрытием	31 больницы
Киров - крупная железнодорожная станция	24 учреждений культуры
2940 предприятий малого бизнеса	447 спортивных сооружений и площадок
131 детских дошкольных учреждений	21 действующих церковных приходов

Таблица №18– Земельные ресурсы

Виды ресурсов	Оценка объемов запасов, тыс. га
Земли сельскохозяйственного назначения	36,782
Земли поселений (городов, поселков, сельских поселений)	20,152
Земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, обороны, безопасности и иного специального назначения за пределами поселений	1,405
Земли особо охраняемых территорий и объектов	1,366
Земли лесного фонда	5,598
Земли водного фонда	1,167
Земли запаса	3,992

Таблица №19– Предприятия МО «город Киров»

Отрасль народного хозяйства	Количество предприятий и организаций
Промышленность	1875
Сельское хозяйство	430

Отрасль народного хозяйства	Количество предприятий и организаций
Строительство	1238
Транспорт и связь	945
Торговля и общественное питание	6076
Бытовое обслуживание	106
Информационно-вычислительное обслуживание	81
Жилищно-коммунальное хозяйство	736
Здравоохранение, физическая культура и социальное обеспечение	332
Образование	441
Культура и искусство	181
Наука и научное обслуживание	217
Кредитно-финансовые и страховые организации	200
Прочие виды деятельности сферы материального производства	210

Источник: Кировский областной комитет государственной статистики <http://kks.kirov.ru>

4.3. АНАЛИЗ РЫНКА НЕДВИЖИМОСТИ

4.3.1. Классификация и сегментация рынка недвижимости

Земельные участки вне поселений - межселенные территории:

- - под дачное и садово-огородное использование;
- - под жилую застройку;
- - промышленного и иного специального назначения промышленности, транспорта, энергетики, обороны и др.;
- - сельскохозяйственного назначения;
- - природоохранного, природно-заповедного, оздоровительного, рекреационного, историко-культурного назначения;
- - лесного фонда, водного фонда;
- - участки недр;
- - земли резерва, назначение которых не определено.

Жилье - жилые здания и помещения:

- - многоквартирные жилые дома, квартиры в них и другие помещения для постоянного проживания в домах отдыха, гостиницах, больницах, школах и т.п.;
- - индивидуальные, двух- и четырехсемейные малоэтажные жилые дома старой застройки, а также дома традиционного типа – домовладения и дома нового типа – коттеджи, таунхаусы.

Коммерческая недвижимость:

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

Промышленная недвижимость:

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

Недвижимость социально-культурного назначения:

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

Согласно Российскому законодательству Гражданский Кодекс РФ, статья 130, недвижимость – это земельные участки, участки недр, обособленные водные объекты и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно. К недвижимым вещам также относятся подлежащие обязательной государственной регистрации воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические объекты.

В России рынок недвижимости традиционно классифицируется по назначению:

- рынок жилья
- рынок коммерческой недвижимости.

Рынок жилья представляет собой рынок квартир, коттеджей, то есть, всех объектов, в которых возможно проживание человека. Рынок коммерческой недвижимости — это рынок объектов, используемых для коммерческой деятельности: офисы, склады, торговые площади, даже самолеты согласно Российскому законодательству.

Рынок жилья традиционно классифицируется следующим образом:

- а) рынок покупки / продажи недвижимости;
- б) рынок аренды недвижимости.

Рынок покупки / продажи в свою очередь можно разделить на:

- Первичный рынок — это рынок жилых объектов, которые впервые предложены на рынке жилья, или находятся в стадии строительства.
- Вторичный рынок — это рынок жилых объектов, которые уже построены и выводились на рынок жилья ранее.
- Действия, которые можно совершить над объектами, принадлежащим к первым двум типам рынков — полная передача прав владения и распоряжения объектом недвижимости.

Рынок аренды недвижимости — это рынок жилых объектов, которые используются их владельцами - арендодателями для извлечения постоянного дохода, получаемого от арендаторов. На этом рынке передаются права пользования объектами недвижимости.

Рынок жилой недвижимости можно классифицировать основываясь на форме собственности. Например, основные формы собственности на жилье в России:

- частная собственность - приватизированные квартиры,
- кооперативная собственность - собственнику принадлежит доля (пай) в кооперативе,
- муниципальная собственность - собственность города, района.

Объекты недвижимости могут классифицироваться по нескольким характеристикам:

- а) по качеству квартиры - площадь, количество комнат, балкон, этаж и др.,
- б) по качеству дома - материал стен, время постройки, наличие лифта, консьержа, др.,
- с) по качеству района города - удаленность от центра, экологичность, развитость инфраструктуры района, др.

Таблица №20 Классификация рынков недвижимости

Признак классификации	Виды рынков
Вид объекта	Земельный, зданий, сооружений, предприятий, помещений, многолетних насаждений, вещных прав, иных объектов
Географический (территориальный)	Местный, городской, региональный, национальный, мировой
Функциональное назначение	Производственных помещений, жилищный, непроизводственных зданий и помещений
Степень готовности к эксплуатации	Существующих объектов, незавершенного строительства, нового строительства
Тип участников	Индивидуальных продавцов и покупателей, промежуточных продавцов, муниципальных образований, коммерческих организаций
Вид сделок	Купли-продажи, аренды, ипотеки, вещных прав
Отраслевая принадлежность	Промышленных объектов, сельскохозяйственных объектов, общественных зданий, другие
Форма собственности	Государственных и муниципальных объектов, частных
Способ совершения сделок	Первичный и вторичный, организованный и неорганизованный, биржевой и внебиржевой, традиционный и компьютеризированный

Участники рынка недвижимости.

Можно выделить следующие группы участников:

- (1) Основная - покупатели и продавцы недвижимости, или арендаторы и арендодатели.
- (2) Посредники - организации, которые осуществляют взаимодействие между основными участниками.
 - агентства недвижимости - сопровождение сделок, информационное обеспечение, поиск клиентов, управление собственностью и т.д.;
 - информационные площадки - рекламные издания, базы данных, информационные и аналитические агентства или интернет сайты.

В России самые крупные агентства недвижимости, оказывающие широкий спектр услуг — Миэль, Бест-Недвижимость, Penny Lane Realty.

Примером информационных площадок в России могут служить сайты www.realestate.ru или www.rentline.ru, чья основная функция — предоставление информации о предложениях не одного, а нескольких агентств недвижимости. Среди популярной прессы можно отметить в России — «Из рук в руки», «М2», «Квартира, Дача, Дом».

- (3) Инвесторы - организации или физические лица, покупающие или арендующие недвижимость для извлечения дохода — через перепродажу, аренду и т.д.

Существует множество компаний, предлагающих сервисы инвесторам — от исследований рынка и помощи в поиске / покупки / продажи недвижимости до управления недвижимостью - property management и увеличения её стоимости.

- (4) Девелоперы - компании, осуществляющие реализацию инвестиционных проектов, строительство новых домов и т.д.

- (5) Организации, которые оказывают консультационные и финансовые услуги участникам рынка: банки, кредитные общества, юридические конторы, оценщики.

(6) Организации, обеспечивающие техническую поддержку объектов недвижимости - ремонтные организации.

В России пока это направление только зарождается, за рубежом – находится на достаточно высоком уровне.

(7) Различные ассоциации, гильдии, объединяющие участников рынка для более последовательного представления их интересов.

(8) Важный участник рынка недвижимости – государство, функция которого – регулировать рынок и устанавливать правила игры.

4.3.2 Рынок недвижимости РФ

Обзор рынка недвижимости по данным фирмы РосРиэлт-Недвижимость.
http://www.rosrealt.ru/analytics.php?act=archive_list

Таблица №21 Средняя стоимость недвижимости в России на май 2010 г, изменение цены за месяц:

Недвижимость, тип сделки	Средняя цена на недвижимость в мае 2010 г.	Изменение цены на недвижимость за месяц	Изменение цены с начала 2010 года	Количество объявлений
ПРОДАЖА				
Квартиры	42 378 руб. за кв.м.	-2.21%	-4.32%	18586
Вторичный рынок	41 163 руб. за кв.м.	-2.52%	-5.25%	14565
Новостройки	46 779 руб. за кв.м.	-1.47%	-2.08%	4021
Дома	7 500 472 руб.	+31.8%	+18.04%	8734
Земля	237 116 руб. за сотку	-0.82%	+0.21%	9243
Офисы	87 471 руб. за кв.м.	+45.3%	+58.16%	689
Торговые площади	63 375 руб. за кв.м.	+12.02%	+11.32%	200
Гаражи	822 282 руб.	+2.05%	+19.1%	198
АРЕНДА				
1 комнатные квартиры	12 008 руб. в месяц	+1.09%	-5.47%	2411
2 комнатные квартиры	16 828 руб. в месяц	+0.92%	-2.95%	1949
Офисы	7 272 руб. за кв.м. в год	-4.57%	-7.9%	1046
Торговые площади	8 730 руб. за кв.м. в год	-3.45%	+10.28%	229

Таблица №22 Средняя цена квартиры

Город	Средняя цена квартиры (руб. за кв.м.)	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год	Количество объявлений
Москва	120 998	-5.73%	-11.01%	280
Санкт-Петербург	86 452	-0.19%	-1.34%	401
Сочи	80 107	+0.99%	+0.96%	403
Подольск	71 318	+1.71%	+1.47%	66
Геленджик	65 240	+5.63%	+4.77%	310
Туапсе	59 059	+0.05%	-85.83%	63
Нижевартовск	58 676	-2.8%	-9.17%	67
Кисловодск	57 694	+14.95%	+15.23%	52
Электросталь	56 536	-0.25%	-0.51%	100
Анапа	54 006	+0.04%	-2.29%	98
Новороссийск	53 336	-0.43%	+16.99%	56
Тюмень	52 443	+1.17%	+7.61%	146
Новосибирск	49 255	-0.97%	+4.27%	120
Екатеринбург	49 098	+0.74%	+9.72%	84
Уфа	48 844	+2.12%	+1.58%	129
Нижний Новгород	47 802	+0.48%	+3.19%	90
Волгоград	45 674	+0.78%	-0.18%	84
Иркутск	44 938	+1.65%	-5.52%	75
Ростов-на-Дону	43 284	-11.48%	-8.99%	457
Казань	42 319	-2.01%	+4.99%	87
Краснодар	41 980	-1.98%	-1.55%	3138
Кемерово	41 450	-4.34%	+1.01%	61
Томск	40 163	-0.92%	+1.72%	832
Пермь	38 853	-2.74%	-4.91%	54
Ижевск	38 182	-0.57%	+8.13%	55
Новокузнецк	38 140	-0.74%	+2.07%	80
Красноярск	37 614	-1.47%	+5.08%	306
Самара	37 580	-15.19%	-5.72%	71
Челябинск	37 561	-4.23%	-32.76%	87
Рязань	37 214	-2.47%	-40.97%	55
Тула	36 067	+6.49%	+14.12%	63

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 38 -

Город	Средняя цена квартиры (руб. за кв.м.)	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год	Количество объявлений
Астрахань	35 891	+4.93%	+8.33%	56
Омск	35 508	-0.18%	+3.28%	125
Таганрог	35 157	-0.82%	+0.09%	82
Киров	34 702	+0.08%	+1.16%	600
Пенза	34 096	-1.68%	-0.46%	94
Барнаул	33 805	+3.82%	+11.21%	90
Ставрополь	32 924	+0.3%	-1.1%	79
Ессентуки	31 986	-0.54%	+4.65%	56
Саратов	31 702	-15.68%	-14.19%	108
Чебоксары	31 402	+1.56%	+6.68%	228
Улан-Удэ	30 768	+1.18%	+1.45%	184
Ульяновск	30 246	+2.21%	+3.7%	74
Волгодонск	30 056	-0.45%	-0.8%	73
Курск	29 887	-1.57%	+17.6%	78
Нижний Тагил	25 568	-11.9%	-7.98%	58

Таблица №23 Средняя цена покупки дома

Город	Средняя цена покупки дома (руб.)	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год	Количество объявлений
Сочи	25 573 359	-0.71%	-5.64%	202
Геленджик	16 935 975	-0.44%	+5.99%	222
Москва	15 231 910	+4.4%	+21.21%	172
Ставрополь	12 098 834	-4.43%	-16.29%	41
Санкт-Петербург	11 393 267	-4.4%	-8.58%	163
Краснодар	9 783 459	+7.99%	-45.86%	570
Туапсе	8 035 769	-4.07%	-0.42%	57
Анапа	7 957 320	-0.91%	-1.96%	153
Новороссийск	6 710 222	+8.81%	+32.5%	90
Тюмень	6 381 992	-3.31%	+1.82%	67
Ростов-на-Дону	6 215 356	-0.17%	+10.9%	225
Самара	5 611 500	-0.21%	-6.49%	40
Томск	5 548 368	-9.51%	-6.67%	121
Саратов	5 503 144	-9.91%	-14.47%	38
Новосибирск	5 293 898	-24.93%	-9.92%	48
Армавир	5 285 938	-2.68%	-3.99%	32
Казань	5 263 357	-1.16%	-5.17%	58
Белгород	5 243 106	-2.85%	-6.43%	95
Обнинск	5 032 353	—	—	85
Иркутск	4 822 430	-10.53%	+14.08%	41
Волгоград	4 821 333	+10.51%	+14.29%	45
Таганрог	4 801 973	-0.05%	-0.42%	107
Нижний Новгород	4 369 256	+1.12%	-4.04%	43
Барнаул	4 361 384	-9.99%	-13.21%	59
Сухум	3 361 628	-1.43%	-1.33%	36
Майкоп	3 062 429	-15.6%	-20.53%	35
Энгельс	2 914 337	-10.64%	-9.98%	62
Калуга	2 848 393	-7.66%	-7.52%	56
Тула	2 831 493	+8.31%	+4.31%	67
Владимир	2 794 222	-9.39%	-2.12%	45
Киров	2 521 351	-1.75%	+8.78%	37
Красноярск	2 401 537	-3.84%	-9.57%	149
Рязань	2 296 093	-8.64%	-15.32%	70

Таблица № 24 Средняя цена земельного участка

Город	Средняя цена земельного участка (руб. за сотку)	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год	Количество объявлений
Геленджик	888 940	-2.62%	-6.31%	221
Сочи	666 164	-0.1%	+6.49%	438
Краснодар	496 348	+1.52%	-3.51%	526
Томск	479 191	-8.4%	-12.36%	148
Новороссийск	478 599	-5.93%	-4.68%	51
Чебоксары	469 268	-13.76%	-19.97%	35

Город	Средняя цена земельного участка (руб. за сотку)	Изменение цены за месяц	Изменение цены за год	Количество объявлений
Анапа	383 254	-51.18%	-52.92%	131
Тюмень	358 977	+34.88%	+41.41%	128
Ульяновск	344 947	0%	-4.85%	32
Самара	342 754	-8.93%	-3.98%	76
Ростов-на-Дону	328 119	+9.91%	+22.27%	290
Санкт-Петербург	304 681	+5.5%	+5.89%	207
Саратов	292 959	-2.81%	-4.14%	46
Туапсе	286 997	+1.49%	+10.62%	48
Барнаул	251 632	-10.67%	+13.3%	54
Воронеж	225 749	-1.31%	-7.24%	38
Москва	217 746	-5.27%	+3.93%	310
Иркутск	204 263	+41.1%	+43.38%	86
Новосибирск	200 649	-2.72%	-2.74%	125
Липецк	189 262	-6.87%	-23.38%	41
Екатеринбург	184 320	+0.82%	+1.31%	41
Челябинск	184 029	+1.56%	-4.04%	103
Ижевск	183 018	-7.32%	-7.32%	44
Казань	178 327	-5.64%	-24.3%	117
Нижний Новгород	176 650	+0.23%	-3.36%	84
Таганрог	166 056	+5.77%	+3.32%	45
Пермь	149 736	-3.08%	-4.36%	72
Рязань	137 572	-18.24%	-18.37%	45
Белгород	127 569	-1.17%	-1.99%	57
Майкоп	113 203	-3.62%	-17.32%	38
Обнинск	99 502	—	—	65
Калуга	98 273	-7.85%	-4.98%	73
Астрахань	98 071	-3.9%	+2.47%	55
Волгоград	89 649	+1.99%	+14.02%	33
Уфа	82 027	+22.39%	+48.75%	39
Ярославль	79 033	-9.62%	-21.01%	37
Омск	76 465	-12.01%	-11.62%	53
Красноярск	72 269	-2.97%	-3.69%	210
Малоярославец	62 196	—	—	68
Тула	57 397	-18.02%	+11.18%	159
Владимир	55 792	+2.76%	+21.71%	39
Киров	53 577	+4.92%	-2.69%	31
Пенза	50 334	+2.11%	-6.85%	57
Улан-Удэ	50 055	-6.17%	-0.1%	45
Курск	25 780	-11.77%	-14.15%	32

4.3.3 Рынок жилой недвижимости г. Кирова

Жилищное строительство в Кировской области

Первый квартал 2010 года оказался крайне противоречивым периодом, с неустойчивой динамикой роста и неопределенными ожиданиями. Все это отразилось в статистике. Провалившись незначительно в январе и марте на 0.2 и -0.21% соответственно (впервые с сентября 2009 года), в итоге ценники выдали минимальный рост (0.54%). Средневзвешенная цена типовых недвижимости на вторичном рынке в марте составила 32.2 тыс. руб./кв. метр. Индексы вторичного жилья показали разнонаправленную динамику. 1комн. квартиры за квартал показали рост (0.9%), 2комн. - (0.8%), 3комн. имели отрицательную динамику (-0.2%).

Лидерами роста оказались 1комн. хрущевки в районе Филейки (+7.6%), в Нововятске (+6.0%), в Центре (+4.9%), 2комн. нп квартиры в районе Зонального института (+5.5%).

Лидерами падения стали 1комн. нп в Коминтерне (-9.0%), в районе ЖДвокзала и Центрального рынка (-3.0%), в районах Лепсе, Филейка (-2.3%), в Центре (-2.0%), 2комн. хрущевки в Нововятске (3.2%), 3комн. квартиры нп в Центре (-6.1%).

Несмотря на увеличивающийся рост интереса к рынку недвижимости в целом, именно на вторичном рынке местами наблюдаются определенные провалы. При кажущемся «вот оно, началось» следующая неделя характеризовалась полным штилем. Волнообразный характер спроса сменился пилообразным.

Потихоньку идет вымывание недорогого жилья по всем районам города. Если в предыдущие полгода постоянно шло замещение одних дешевых предложений другими, то сейчас предложение недорогих квартир постоянно снижается. Недорогие ценники стали понемногу подниматься, а разрыв между срочными и остальными предложениями уменьшаться. Появились первые небольшие и устойчивые признаки роста. Начался спрос не только по 1-2комн. квартирам, но и небольшой спрос по недорогим 3комн. квартирам. Это уже более показательно.

Пока же общий уровень спроса на вторичном рынке, микроскопически прирастая, остается примерно на одном уровне и оставляет желать лучшего. Стоит отметить рост предложения от частных лиц.

Первичный рынок.

Посерьезней движения на рынке новостроек. Острая фаза кризиса для строителей позади. Повышенный спрос к новому жилью идет в основном за счет роста интереса к новостройкам бизнес-класса, сданного или близким к сдаче. Спрос на жилье эконом-класса при небольшой ценовой разнице от бизнес-жилья остается пока в роли аутсайдера, дожидаясь очередных федеральных вливаний. Объясняется это тем, что на сегодняшний день существует предпочтение платежеспособного покупателя в сторону более качественного жилья.

На рынок новостроек обратил внимание спекулянт. Эта категория покупателей просто так на рынок не заходит. Спекулятивный интерес появляется там, где существует приличная дельта между заявленной ценой застройщика и вынужденными продажами тех же застройщиков или дешевыми предложениями от зачетников, выставляющих объекты по ценам ниже себестоимости.

Следует сказать о смене стратегии продаж со стороны застройщика. Система рассрочек, выступившая альтернативой ипотеки, сегодня является основой реализации на первичном рынке жилья.

В выигрыше обе заинтересованные стороны. Покупатель, внесший 10-30% первоначального взноса, страхуется от повышения цены и, по сути, получает беспроцентный кредит до момента сдачи дома, а строитель, имея стабильные ежемесячные поступления, спокойно выстраивает перспективу своего бизнеса. Продажи со скидками сегодня почти полностью вытеснены и применяются строителями крайне неохотно.

К моменту приближения сдачи дома стали меняться и формы зачетов между застройщиками и зачетниками. Проблемы с реализацией таких объектов сейчас минимальны и к зачету материалами принимается лишь половина жилья, за вторую предлагается выкуп за живые.

Показателями оживления на рынке может служить активный поиск строителями новых площадок и осторожное поднятие ценников. Основной аргумент при этом - приближающиеся сроки сдачи дома. Проблема дефицита площадок под застройку обещает уйти в прошлое - с подготовкой администрацией города Кирова 350 участков к аукционам.

На сегодняшний день имеются предложения, значительно отличающиеся от цен на вторичном рынке, не только в домах эконом-класса, но и в более качественных застройках. Поэтому именно от строителей можно ожидать основную волну роста.

Для сравнения, средневзвешенная стоимость кв. метра на вторичном рынке – 32.2 тыс. руб., стоимость предложения жилья на первичном рынке - 26.3 (в эконом-классе) и 31.5 тыс. руб. (в бизнес-классе).

В строительном секторе царит значительное оживление. Рынок живет ожиданиями. Серьезные комплексные меры, задекларированное сверху желание «разогреть рынок», придать ему динамики, безусловно, пойдут строителям на пользу.

Перспективы рынка.

Мы уже говорили о природе ценовых процессов на рынке жилья, когда двигателем основной массы, а это альтернативные сделки, составляющие от 80% рынка, являются инвестиционные деньги, составляющие остальные 20%. Раньше это были средства как инвесторов и спекулянтов, так и вливания реальных покупателей. Во время ипотечного бума (с 2005 года) именно кредитные покупатели стали составлять основу 20-ти процентов. В кризисное время на замену ипотечному покупателю пришли федеральные деньги.

Вся «альтернатива» является стороной, которой безразлична цена кв. метра на рынке и находится в ожидании команды для роста. Чтобы раскатать весь рынок надо придать ускорение именно этим 20%.

Повышенное внимание к строительному сектору экономики, помощь ипотечными программами, выкуп жилья по федеральным программам, подогревание интереса со стороны ЗАИНТЕРЕСОВАННОГО СОБСТВЕННИКА подстегнет размытый кризисом отложенный покупательский спрос. Движение на рынке будет зависеть от баланса спроса и предложения. Перекося «есть жилье - нет денег, есть деньги – нет жилья» в любую сторону или отложит это движение до момента реального повышения покупательской способности, когда рынок сам нащупает потребность в жилье, или произойдет рост цен ввиду дефицита новостроек.

Начальный шаг помощи со стороны государства, прежде всего, направлен на кризисный дострой. При реализации этого шага решится задача первой скорой помощи. А дальше можем столкнуться уже со следующей проблемой (есть деньги – нет жилья). Для баланса кировский рынок будет срочно нуждаться в реализации новых «Солнечных» проектов.

По поводу доступности жилья. Сейчас рассматриваются и обсуждаются разные виды помощи молодым семьям. Дифференцировав ипотечные ставки в пользу первичного рынка, ипотека со вторичного рынка перешла бы в первичку. Это, в свою очередь, стимулировало бы рынок новостроек и сделало бы вторичку менее интересной и востребованной. Не хотелось бы снова наступать на старые грабли. Предоставление дополнительных льгот при покупке именно новостроя могло бы уменьшить динамику роста жилья в целом и сделало бы его действительно более доступным.

Пока рынок находится на низком старте, в состоянии готовности искусственно вырасти на ожиданиях, с одной стороны, но, с другой, Минфин предупреждает...

Поживем-увидим.

Индексы цен типового жилья на вторичном рынке г. Кирова (1КВ2010)

Таблица №25 Индексы

	Зкомн	% индекс	2комн	% индекс	1комн	% индекс	Ср. взв.	% индекс
--	-------	----------	-------	----------	-------	----------	----------	----------

							цена кв.м.	
Март 10	29,66	- 1.1	31,57	+ 0.3	34,98	+0.02	32,20	- 0,21
Февр.10	29,99	+ 1.1	31,46	+ 0.2	34,98	+1.5	32,27	+ 0,95
Янв. 10	29,68	- 0.1	31,39	+ 0.2	34,48	-0.6	31,97	- 0,20
Дек. 09	29,7		31,33		34,68		32,03	+ 0,25
Индекс за квартал		-0.2		+0.8		+0.9		+0.54

Аренда жилых помещений (цены с учетом коммунальных услуг)

Таблица №26 Аренда жилья

	декабрь	январь.10	%	февраль	%	март	%	март/дек
1комн	8274	8012	-3.2	7967	-0.6	7830	-1.7	-5.4
2комн	10369	9690	-6.5	10102	+4.2	10304	+2.0	-0.6
3комн	12954	11722	-9.5	13750	+17.3	12488	-9.2	-3.6

По данным ГК «Тройка» InvestorKirov.Ru

4.3.4 Рынок коммерческой недвижимости г. Кирова

Данный обзор освещает ситуацию с торговыми площадями в городе Кирове.

Рынок торгово-развлекательных комплексов

На данный момент в городе насчитывается более 20 торговых центров, расположенных в различных районах города. В настоящее время в городе активно развивается развлекательный сектор. Один из самых современных развлекательных центров «Колизей» расположен рядом с ТЦ «Глобус» и включает боулинг на 12 дорожек, бильярд, кинотеатр, кафе и ресторан.

Киров как достаточно крупный город, является привлекательным для целого ряда крупных международных сетевых компаний, в последнее время планирующих увеличить объемы своего присутствия на рынке Кирова, но пока всемирно известные бренды не могут достойно представить свою продукцию, как правило, из-за отсутствия торговых площадок необходимого уровня. Ведущие позиции на рынке торговой недвижимости сегодня принадлежат местным компаниям.

Существующие в данном регионе торговые центры («Вятка-Цум», «Сити-Центр», «Глобус», «Максимум», «Маяк» и др.), по представленному в них ассортименту, лишь частично удовлетворяют потребности населения по потреблению продуктов питания, товаров первой необходимости и развлечений.

Со строительством новых торговых центров в 2006 году в Кирове появилась тенденция увеличения доли торговых центров с развлекательной составляющей.

Владельцы торговых комплексов в борьбе за покупателей либо расширяют существующие зоны развлечений либо изначально в проекте закладывают большие площади под развлекательную часть. При этом девелоперы стараются как можно больше разнообразить ассортимент предлагаемых развлечений. Детские комнаты, тематические зоны отдыха, парки развлечений, мультиплексы и рестораны на любой вкус. Это происходит, несмотря на то, что арендные ставки в зонах развлечений, как правило, не очень высокие, за исключением арендных ставок на площади под игровые автоматы.

«Торговый центр» - это совокупность предприятий торговли, услуг, общественного питания и развлечений, подобранных в соответствии с концепцией, осуществляющих свою деятельность в специально спланированном здании или комплексе таковых. В нашем городе сегодня в какой-то степени данному понятию могут соответствовать лишь 2 объекта - «Глобус» на Воровского и «Фестиваль» на Волкова. В Кирове же магазин, в котором представлены более трех торговых точек разного направления, уже считается торговым центром. Формату «торговый центр» сегодня соответствуют 2-3 объекта. И более 80 предприятий лишь позиционируют себя в качестве торгового центра.

Рейтинг крупных торговых центров города Кирова (площадью не менее 5000 кв. м).

Таблица №27 Рейтинг ТЦ

Место	Название ТЦ	Площадь (кв. м)	Арендные ставки (руб. в месяц за кв. м)	Проходимость чел / день	Парковка мест / машин	Расстояние от остановки общественного транспорта (метры)
1	«Росинка»	13000	300-600	Нет данных	50	150
2	«Глобус»	12000	300-800	Около 20000	300	50
3	«Фестиваль»	9300	300-700	4000	300	300
4	ЦУМ	7810	Нет	от 11000- 25000 (18000)	80	10
5	«Европейский»	6000	300-800	10000	80	50

Отдельные параметры торговых центров

Таблица №28 Параметры торговых центров

Наименование	«Глобус»	«Фестиваль»	«Росинка»	«Европейский»	ЦУМ
--------------	----------	-------------	-----------	---------------	-----

Наличие эскалаторов	1	1	0	0	0
Наличие пассажирских и/или грузовых лифтов	1	1	1	1	1
Наличие электрораздвижных дверей	1	1	0	0	0
Наличие системы информационных указателей	1	1	1	1	1
Наличие отдельного бюджета на рекламу	0	1	1	1	1

Параметры «идеального» торгового центра г. Кирова

Как видно из представленных таблиц «идеальный» торговый центр в Кирове имеет следующие параметры:

Таблица №29 Параметры торговых центров

Площадь, сдаваемая в аренду (кв. м)	13000
Минимальные арендные ставки (руб. в месяц за кв. м)	300
Максимальные арендные ставки (руб. в месяц за кв. м)	900
Проходимость чел / час	20000
Парковка мест / машин	300
Расстояние от остановки общественного транспорта (метры)	10
Наличие эскалаторов	1
Наличие пассажирских и/или грузовых лифтов	1
Наличие электрораздвижных дверей	1
Наличие системы информационных указателей	1
Наличие отдельного бюджета на рекламу	1

Значимость показателей торгового центра

Таблица №30 Значимость показателей торговых центров

Показатель торгового центра	Вес показателя (%)
Площадь, сдаваемая в аренду (кв. м)	100
Минимальные арендные ставки (руб. в месяц за кв. м)	90
Максимальные арендные ставки (руб. в месяц за кв. м)	90
Проходимость чел / час	100
Парковка мест / машин	100
Расстояние от остановки общественного транспорта (метры)	80
Наличие эскалаторов	50
Наличие пассажирских и/или грузовых лифтов	50
Наличие электрораздвижных дверей	50
Наличие системы информационных указателей	50
Наличие отдельного бюджета на рекламу	80

Итоговый рейтинг вычислялся методом определения расстояния до «идеального» в N -мерном пространстве (где N – количество признаков), с учетом весов признаков, определенных методом экспертных оценок.

Рейтинг «Пятерка лучших торговых центров города Кирова»:

Таблица №31 Торговые центры

Место	Наименование	Рейтинг (нормализованное расстояние до идеала)	Рейтинг (процент приближения к идеалу)
1	«Глобус»	0,40	59%
2	«Фестиваль»	0,41	58%
3	ЦУМ	0,45	54%
4	«Европейский»	0,55	45%
5	«Росинка»	0,56	44%

По данным на 1 января 2010 года в сфере торговли и общественного питания Кирова функционируют около 3000 объектов, в том числе более 1000 магазинов и около 700 предприятий общественного питания, а также 48 торговых центров (в том числе объекты не соответствующие современным тенденциям). Площадь торговых центров Кирова по состоянию на начало 2010 года составляет около 95 тыс. кв. м. По общей величине площадей в торговых центрах на душу населения в 2009 году Киров занял 21 место среди 22 городов Исследования, в 2006 году город также занимал 21 место. По приросту торговых площадей на душу населения за последние три года город занимает снова 21 место. Уровень насыщенности торговыми центрами в Кирове оценивается специалистами ИА "INFOline", как низкий, в 2009 году уровень обеспеченности торговыми площадями на тысячу человек в городе оказался почти в 2,5 раза ниже, чем среднероссийский уровень.

Рынок торговой недвижимости Кирова мало насыщен: так, наблюдается недостаток качественных торговых площадей. В основном в городе распространены торговые центры, более подходящие под понятие "универмаг", которые не отвечают требованиям современного ритейла. Все торговые площади Кирова можно

разделить на несколько основных групп: традиционные помещения под магазины в зданиях советской постройки, занимающие всю площадь (универмаги); приспособленные торговые помещения на первых, в подвальных и цокольных этажах жилых, производственных и административных зданий с проведенной реконструкцией; специализированные торговые помещения в зданиях, построенных в конце 90-х и до 2004 года, на 1-2 этажах или в пристройках, и современные торговые центры.

Рынок торговой недвижимости Кирова до 2009 года характеризовался большой закрытостью для иногородних девелоперов и сетей, но в 2009 году ситуация изменилась, благодаря чему рынок города начал расти более активно, так в 2009 году в Кирове был открыт торговый центр Metro C&C, расширила свое присутствие в регионе сеть "Магнит", а в 2010 году ожидается открытие гипермаркета "Карусель".

Пик ввода торговых центров в Кирове приходится на 2007 год, в то время как в 2008 году не было введено ни одного крупного центра. В 2008 году ожидалось открытие торгово-развлекательного центра "Jam Moll", но ввод был отложен, и комплекс, который станет крупнейшим в Кировской области, планируют открыть в 2010 году. А в 2009 году в Кирове были открыты торговые центры "Максимум" и Metro Cash & Carry. Из долгосрочных планов можно отметить торговый центр ГК "Ташир", реализация которого по состоянию на 1 квартал 2010 года находится на стадии проектирования. Других масштабных проектов не ожидается, да и заявленные проекты, которые еще не начали строиться, могут быть заморожены на стадии проектирования.

Структура предложения торговых центров

На начало 2010 года в Кирове действуют 6 крупных торговых центров современного типа. Самыми популярными объектами среди жителей города являются три торговых центра: Вятка-ЦУМ, "Европейский" и "Росинка". ЦУМ (7 тыс. кв. м) с 1976 года функционировал в формате центрального универмага. Сейчас это современный торговый центр. ТЦ "Европейский" (до 2003 года – "Дом быта") представлял собой серое здание без внешней отделки с магазинами советского типа. После передачи этого объекта муниципальной собственности в доверительное управление в здании был проведен косметический ремонт, пристроены внешние лестницы, привлечены новые арендаторы. На первом этаже появились игровой зал и кафе. Кроме того, ТЦ "Европейский" – многофункциональный комплекс. Здесь же на 4-м и 5-м этажах располагаются офисы. ТЦ "Росинка" наиболее близок к стандартам современного торгового центра и динамично развивается. В 2004 году у основного здания появилась пристройка – "Росинка-Бис", кроме того, некоторая площадь была отдана под развлекательную индустрию: начал работу клуб "Город".

Крупнейшие действующие торговые центры Кирова

Таблица №32 Торговые центры

Название (девелопер)	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Якорные арендаторы	Дата ввода
Глобус (ООО "Система-Глобус")	Воровского ул., 135	25000	12000	"Глобус"	До 2006
Комплекс "Росинка" и "Росинка-Бис" (ООО "Росинка-плюс")	Воровского ул., 71	13000	н.д.	"Спортландия", "Центр Обувь"	До 2006
Фестиваль (ЗАО "Вятка-ЦУМ")	Космонавта Волкова ул., 6	12000	9300	"Л'Этуаль", SELA	2007
Вятка-ЦУМ (ЗАО "Вятка-ЦУМ")	Воровского ул., 77	12000	9300	Sela, Sport-Life	2007
Европейский	Воровского ул., 43	11419	6600	"ИнтерСпорт", Мехх	До 2006

Источник: ИА "INFOline", по данным компании

До 2009 года на рынке торговой недвижимости Кирова не были представлены федеральные девелоперы, причем, по мнению участников рынка, одной из причин этого является монопольное положение местного бизнеса. Весь местный рынок производства и реализации продуктов, а также большинство земель Кирова и пригорода находятся в руках нескольких компаний, руководство которых непосредственно было связано с политической элитой области, что заметно сказывается на развитии их бизнеса. В 2009 году, после назначения губернатором

региона Никиты Белых, открытость региона для федеральных инвесторов повысилась. Так в 2009 году были открыты: торговый центр Metro, и ТЦ "Максимум" а в 2010 году планируется открытие торгового центра Jam Moll. Причем с ТЦ Максимум сложилась непростая ситуация, так через несколько месяцев после открытия центра появилась информация о его закрытии в связи с тем, что объект не был принят в эксплуатацию в установленном порядке. ТЦ "Максимум" расположен в здании бывшей мебельной фабрики "Стайлинг" и по документам ТЦ расположен в производственном корпусе. Собственники реконструируют объект под общественное здание многофункционального назначения, однако реконструкция не оформлена, акта ввода объекта в эксплуатацию нет.

Торговые центры Кирова, открытые в 2009 году

Таблица №33 Торговые центры

Название (девелопер)	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Якорные арендаторы	Дата открытия
Максимум ("Максимум")	Пролетарская ул., 15	11000	н.д.	"Магнит" (по состоянию на март 2010 года не открыт); Domino	2009
METRO (METRO Cash & Carry)	Московская ул./Ульяновская ул.	10500	6500	-	Октябрь 2009

Долгожданным открытием 2009 года стало открытие ТЦ Metro C&C, объект общей площадью 10,5 тыс.кв.м расположился на пересечении улицы Московская и Ульяновская. Metro C&C стал первым международным ритейлером открывшим свой магазин в Кирове.

Перспективы открытия новых торговых центров в Кирове

Одним из первых объектов, заявленных на 2008 год, был торгово-развлекательный центр "Jam Moll". В мае 2007 года управляющая компания London Consulting & Management Company и компания Hermitage Construction & Management заключили контракт, в результате которого LCMC принялась за разработку концепции нового торгово-развлекательного центра в городе Кирове. Четырехэтажный торговый центр регионального значения "Jam Молл", общая площадь которого 37 600 кв. м, будет расположен в самом центре города. В 2007 году LCMC были подписаны предварительные оферты и согласованы технические условия с якорными арендаторами, среди которых рассматривались "Вестер", "Мосмарт" и "М.Видео". Открытие комплекса "Jam Moll" изначально было запланировано компанией на третий квартал 2008 года, однако было перенесено на 3-4-й квартал 2009 года, а потом на 3 квартал 2010 года. В феврале 2009 года "Мосмарт" отказался от участия в проекте, и договор аренды, который был подписан между компаниями в 2008 году, был расторгнут. Компания "Вестер" также не планирует участвовать в проекте. Подтвердили свое участие в качестве арендаторов "М.Видео", "Детский Мир", "Спортмастер" и др. Кто станет арендатором FMCG в комплексе, пока неизвестно. Открытие комплекса запланировано на сентябрь 2010 года.

Строящиеся и проектируемые торговые центры Кирова

Таблица №34 Торговые центры

Девелопер	Название	Адрес	Общая площадь, кв. м	Арендопригодная площадь, кв. м	Год ввода
Hermitage Construction & Management	Jam Молл	Горького ул., 4	47500	27500	3 квартал 2010
Ташир	РИО	Лепсе ул., 20	40000	н.д.	Проектирование

В Кирове существует ряд проектов, которые находятся на стадии разработки. Так, группа компаний ГК "Ташир" в январе 2009 года объявила, что планирует построить в Кирове полноформатный торгово-развлекательный центр "РИО" общей площадью 40 000 кв. м. Также ОАО НИПИИ "Кировпроект" спроектировало многофункциональный жилой квартал, включающий торгово-развлекательный комплекс "Циолковский". Его предполагается разместить на Октябрьском проспекте на основе бывшего ДК "Циолковский". Согласно проекту, первая очередь включает 69 тыс. кв. м, из которых жилой комплекс насчитывает 20 тыс. кв. м, торгово-развлекательный центр – 20 тыс. кв. м, бизнес-центр – 16 тыс. кв. м, паркинг – 13 тыс. кв. м. Стоимость строительства первой очереди составляет 2,7 млрд. руб.

По прогнозам специалистов ИА "INFOLine", в 2010 году в Кирове ожидается ввод рекордного количества площадей в торговых центрах, это произойдет благодаря открытию торгового центра Jam Молл, открытие которого по уточненным данным запланировано на 3 квартал 2010 года, таким образом, общий объем ввода площадей в Кирове в 2010 году составил около 50 тыс.кв.м. Если ввод заявленных объектов состоится в срок, то по итогам 2010 года общий объем площадей в торговых центрах Кирова составит около 132 тыс.кв.м.

Тенденции на рынке торговой недвижимости Кирова

Значимыми тенденциями рынка торговой недвижимости Кирова в 2009 году стали:

- увеличение перспективности рынка города для реализации девелоперских проектов, так в 2009 году в городе состоялось открытие двух значимых торговых центров, "Максимум" и Metro, которые увеличили качественные торговые площади в городе на 21,5 тыс.кв.м (суммарная площадь центров);

- миграция арендаторов из торговых центров на рынки. Представитель МУП "Центральный рынок" Кирова сообщил, что количество продавцов на рынке увеличилось и связано это не только с сезонными колебаниями, но и с переходом арендаторов из торговых центров;
- снижение ставок аренды и увеличение числа вакантных площадей

Срок экспозиции объектов при сдаче их в аренду во время кризиса увеличился

Экономический кризис заставил многие компании отказаться от занимаемых торговых и офисных площадей и уронил арендные ставки. Исследования проводились «Поволжским центром развития»

Исследование сроков реализации коммерческих площадей базируется на информации электронных баз данных www.pgn.ru и www.volga-info.ru, журнала «Зеленая площадь», информационной системы «Центр». Программный комплекс АДОИ, используемый «Поволжским центром развития», риэлторы города Кирова подтверждают

4.3.5. Обзор земельного рынка г. Кирова

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

- земли сельскохозяйственного назначения;
- земли поселений;
- земли промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земли для обеспечения космической деятельности, земли обороны, безопасности и земли иного специального назначения;
- земли особо охраняемых территорий и объектов;
- земли лесного фонда;
- земли водного фонда;
- земли запаса.

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

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

Для отслеживания ситуации с порядком оформления земельных участков и оценки их стоимости, существующих в практике органов самоуправления г. Кирова и области, необходимо сделать следующие замечания.

С начала года вступил в силу федеральный закон «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации». Этот документ вводит новые правила по предоставлению участков под жилищное строительство. Сейчас получить земельный участок под строительство в

Рыночная стоимость земельного участка – это стоимость, которая наиболее часто фигурирует на открытом рынке. Суть рыночной стоимости характеризует определение - это наиболее вероятная цена, по которой объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине цены сделки не отражаются какие-либо чрезвычайные обстоятельства. Рыночная стоимость земельных участков характерна в основном, для вторичного рынка. Первичный рынок земли характеризует, в основном, нормативная стоимость (выкуп государственных и муниципальных участков в собственность). Исходя из определения рыночной стоимости видно, что для расчета ее необходим развитый рынок.

В 2008 году Управлением Роснедвижимости по Кировской области провело переоценку удельных показателей кадастровой стоимости, так как последняя кадастровая оценка проводилась в 2003 году. Постановлением Правительства Кировской области от 15 января 2008 года № 119/11 «Об утверждении кадастровой стоимости земельных участков в составе земель населенных пунктов по муниципальным образованиям Кировской области» были утверждены новые значения удельных показателей кадастровой стоимости. Далее представлена таблица средних значений удельных показателей кадастровой стоимости в г. Киров в 2009 и 2003 годах.

Таблица №35 – Средние значения удельных показателей в 2003 и 2009 гг.

№ п/п	Вид разрешенного использования	УПКС в 2009 году	УПКС в 2003 году	Различие, %
1	Земельные участки, предназначенные для размещения домов многоэтажной жилой застройки	3370,14	724,04	365,46%
2	Земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки	118,62	77,58	52,90%
3	Земельные участки, предназначенные для размещения гаражей и автостоянок	2851,27	598,7	376,24%
4	Земельные участки, находящиеся в составе дачных, садоводческих и огороднических объединений	96,38	45,15	113,47%
5	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов торговли, общественного питания и быстрого обслуживания	3600,2	699,03	415,03%
6	Земельные участки, предназначенные для размещения гостиниц	2298,92	712,29	222,75%
7	Земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии	3211,46	618,07	419,59%
8	Земельные участки, предназначенные для размещения объектов рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения	464,35	42,53	991,82%
9	Земельные участки, предназначенные для размещения производственных и административных зданий, строений, сооружений промышленности, коммунального хозяйства, материально-технического, продовольственного снабжения, сбыта и заготовок	722,07	264,41	173,09%
10	Земельные участки, предназначенные для размещения электростанций, обслуживающих их сооружений и объектов	35,95	-	-
11	Земельные участки, предназначенные для размещения портов, водных железнодорожных вокзалов, автодорожных вокзалов, аэропортов, аэродромов, аэровокзалов	41,77	-	-
12	Земельные участки, занятые водными объектами, находящимися в обороте	-	42,7	-
13	Земельные участки, предназначенные для разработки полезных ископаемых, размещения железнодорожных путей, автомобильных дорог, искусственно созданных внутренних путей, причалов, пристаней, полос отвода железных и автомобильных дорог, водных путей, трубопроводов, кабельных, радиорелейных и воздушных линий связи и линий радиотелефонии, воздушных линий электропередачи конструктивных элементов и сооружений, объектов, необходимых для эксплуатации, содержания, строительства, реконструкции, ремонта, развития наземных и подземных зданий, строений, сооружений, устройств транспорта, энергетики и связи; размещения наземных сооружений и инфраструктуры спутниковой связи, объектов космической деятельности, военных объектов	127,66	190,07	-32,84%
14	Земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, раками, городскими садами	0,16	44,79	-99,64%
15	Земельные участки, предназначенные для сельскохозяйственного использования	1,75	42,52	-95,88%

На основании представленной выше таблицы видно, что по большинству категорий земельных участков произошло увеличение кадастровой стоимости земельных участков. Максимальное значение роста – 991,82 %

составляет для земельных участков, предназначенных для размещения рекреационного и лечебно-оздоровительного назначения. Полученное значение можно объяснить увеличением ценности земельных участков. На земельные участки, занятые особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами удельный показатель кадастровой стоимости уменьшился на 99,64 %, также снизились удельные показатели кадастровой стоимости для земельных участков, предназначенных для сельскохозяйственного использования на 95,88 %.

Анализ представленной выше показывает, что величина удельных показателей по остальным категориям использования земельных участков изменилась от 52,90 % (земельные участки, предназначенные для размещения домов индивидуальной жилой застройки) до 419,59 % (земельные участки, предназначенные для размещения административных и офисных зданий, объектов образования, науки, здравоохранения и социального обеспечения, физической культуры и спорта, культуры, искусства, религии). Значительное увеличение кадастровой стоимости связано с общим увеличением стоимости улучшений земельных участков.

Максимальное значение удельного показателя кадастровой стоимости отмечается для земельных участков, предназначенных для размещения и бытового обслуживания, и составляет 3600,2 руб./кв.м. Минимальное значение удельного кадастрового показателя, по результатам кадастровой оценки 2008 года отмечено у земельных участков, занятых особо охраняемыми территориями и объектами, городскими лесами, скверами, парками, городскими садами и составляет 0,16 руб./кв.м. Полученные значения объясняются доходом, приносимым объектом недвижимости.

Анализ структуры предложения земельных участков в зависимости от площади показывает, что максимальное количество предложений к продаже представлено с площадью до 1 га (10 – 20 соток). Доля земельных участков большей площадью незначительна, что связано с потребительскими свойствами земельных участков. Основная масса земельных участков представлена с категорией использования для жилищного строительства. Оптимальной площадью земельного участка для строительства индивидуального жилого дома является площадь 10 – 15 соток. Наибольший экономический доход приносят земельные участки для жилищного строительства. Предложения к продаже земельных участков площадью более 1 га ограничено для обычных покупателей высокой стоимостью. Для использования таких участков в целях жилищного строительства требуется привлечение денежных средств для проведения выделения и оформления права собственности на земельные участки меньшей площади. Таким образом, на рынке земли преобладают предложения к продаже земельных участков с площадью до 1 га, что связано с потребительскими качествами.

На вторичном рынке стали реализовываться участки, принадлежащим частным лицам и компаниям. Для этого этапа рынка земли характерны следующие особенности:

- на рынке все больше предлагаются застроенные земельные участки, т.е. единые объекты недвижимости (особенно характерно для производственных баз и складских комплексов);
- стоимость земли растет, как и стоимость улучшений в целом;
- на рынке, чаще всего, предлагаются земельные участки под строительства жилья, офисных помещений, объектов торговли, т.е. тенденция приобретения земли под объекты коммерческой недвижимости сохраняется.

При анализе цен на земельные участки, находящиеся в частной собственности и фигурирующие на рынке, необходимо иметь в виду, что цена предложения не является окончательной. Обычно, имеются колебания в ту или иную сторону. В частности, практика оценочной деятельности рекомендует снижать цены предложений на 5 – 10 %. Далее, цены предложений могут диктоваться не только рынком, а также рядом субъективных и объективных причин. Основной чертой рынка земли, находящейся в частной собственности, является закрытость информации, т.е. цены свершившихся сделок практически никогда не публикуются в средствах массовой информации. И главное, состояние рынка такого, что цены предложений на сегодняшний день являются практически единственным источником информации о возможных рыночных ценах.

Говоря о стоимости земельных участков, необходимо учитывать еще несколько немаловажных факторов, присущих только земле – это конфигурация и площадь участка, электроснабжение, водоснабжение и т.д. Иногда имеет значение и наличие застройки (асфальтирование, бетонирование). Из теории оценки известно, что чем больше отношение длины участка к его ширине, тем дешевле в расчете на единицу площади становится участок. Отсюда, чаще всего, участок квадратной формы может иметь значительно большую стоимость, чем прямоугольный или неправильной формы. Этот фактор имеет немаловажное значение при строительстве какого-либо объекта, так как согласовано СНИПам имеются ограничения как по площади застройки, так и прочих параметров (минимальная ширина вдоль фронта улицы, минимальные отступы строений от границ участков и т.д.). Огромное значение имеет рельеф участка. В случаях, когда участок представляет собой склон, либо неровную поверхность, то цена его, естественно, будет ниже, чем у относительно плоского, ровного участка. Улучшения таких участков удорожают строительство, а значит, при прочих равных условиях, снижает стоимость земли.

Анализ рынка земельных участков проведен оценщиком на основании предложений к продаже земельных участков, представленных в средствах массовой информации (газеты «Из рук в руки», «Народные страницы») и предложения риэлторских агентств ООО «Валькирия» (г. Киров, ул. Московская, д.3), «Инком – Недвижимость» (г. Киров, ул. Ленина, д.83), «Investor.Kirov.ru», филиал фирмы «МИС – Вятская недвижимость» (г. Киров, ул.К.Маркса,18), АН «Старый город» (г. Киров, ул. Попова, д.1, офис 203) и др.

В 2009 году цены предложений составляют величины от 1900 до 5000 руб. за 1 кв. м в центральной части города, в Юго-западном районе на ул. Воровского представлены земельные участки под строительство бизнес центра, офисно-гостиничного комплекса по цене 4000 руб./кв. м. с готовыми проектами.

В производственной зоне г. Кирова (район ул. Луганская, Производственная, Щорса, Профсоюзная – окраинная часть), выделение которой достаточно условно, предлагаемые на продажу земельные участки, обычно, имеют значительную площадь (до нескольких гектаров) и характеризуются наименьшими ценами по сравнению с другими районами. Для производственной зоны характерно отсутствие крупных торговых комплексов, офисных зданий современных конструкций жилые здания характеризуются малоэтажностью. Для этой зоны наиболее характерной чертой является предложения имущественных комплексов, включая земельный участок и ряд зданий и сооружений. Стоимость земельного участка в этом случае сложно определить, так как стоимость улучшений достаточно резко колеблется. В целом, стоимость земли в этой зоне не превышает обычно, 300 – 400 руб./кв. м. Так, по ул. Тихая (район ул. Щорса) предлагается земельный участок под строительство производственных зданий по цене 1045 руб./кв. м., район ТЭЦ-4 (производственно-складской комплекс) – 420 руб./кв. м.

Вся имеющаяся информация показывает, что рынок земли в Кировской области находится в стадии становления. С одной стороны, это объяснимо, так как рынок функционирует лишь только около пяти лет и «правила игры» еще не определены. С другой стороны, у рынка имеются черты, присущие только российской действительности и уровню развития экономики в целом – это непрозрачность рынка, отсутствие средств у многих предприятий для выкупа земли в собственность, прочие субъективные факторы, которые могут напрямую влиять как на рынок в целом, так и на рыночную стоимость земельных участков.

Таблица №36 Сводная таблица по ценам предложений

Наименование населенного пункта	площадь участка до 15 соток, руб. за 1 кв. м	площадь участка более 15 соток руб. за 1 кв. м	Площадь участка до 5 га, руб. за 1 га	Площадь участка до 5 га, руб. за 1 га
Киров	400-3500	200-1500	4 300 000	
Дороничи	310-340	250-270		
Бахта	130-200			
Порошино	150-380			
Коминтерн	100-230	100-2000	2 900 000-5 500 000	
Боровица	380-450	450-600		680 000 -700 000
Субботиха	280-320	280-350		
Новый	440-750			
Слободской район	150-280	110-330	750 000-2 800 000	67 000-570 000
Чепецкий район	160-310	40-150	25 000	36 000-40 000
Слободской район	130-330		110 000	
Орловский район	100-230	110-160		
Куменский район	190-280			2 400 000
Оричевский район	100-180	40-120		
Юрьянский район	120-140	90-160	40 000	

4.4. АНАЛИЗ РЫНКА ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

Объект оценки относится к торговым помещениям.

Факторы, влияющие на цены предложений и арендные ставки на рынке коммерческой недвижимости:

Назначение объекта

Основным моментом, влияющим на стоимость коммерческой недвижимости, является назначение объекта (варианты его использования). Весь рынок коммерческой недвижимости делится на несколько сегментов: торговая, административная (офисная), производственно-складская и общественное питание.

Цена на объект недвижимости напрямую связана с его текущим использованием или вариантами возможного использования. Как правило, самые высокие цены формируются рынком на объекты торговли, далее следуют офисные помещения и по самым низким ценам за 1 кв.м. площади на рынке выставляются объекты производственно-складского назначения.

Пример использования рынком фактора можно привести следующий- на сайте www.dom43.ru весь объем предложений по рынку объектов недвижимости имеет классификацию

Жилая недвижимость

[квартира \(21915\)](#)

[комната \(3680\)](#)

[дом \(1006\)](#)

[1/2 дома \(386\)](#)

[коттедж \(342\)](#)

Земля

Коммерческая недвижимость

[офисное помещение \(508\)](#)

[гараж \(186\)](#)

[помещение \(178\)](#)

[торговое помещение \(155\)](#)

[помещение под магазин \(155\)](#)

[многофункциональное помещение \(141\)](#)

[земельный участок \(674\)](#)[земельный участок под строительство \(543\)](#)[садовый участок \(104\)](#)[помещение под офис \(107\)](#)[производственно-складской комплекс \(89\)](#)[складское помещение \(89\)](#)[административное здание \(80\)](#)<http://www.dom43.ru/>

• Местоположение

Большую роль в стоимости играет местоположение. В целом в городе сейчас есть определенный баланс в плане котируемости районов. Это очень четко проследить по торговому сегменту. Десятилетиями складывались естественные торговые коридоры: участки улицы Воровского от ул. Карла Маркса до Октябрьского проспекта и на юго-западе. Цены в этих районах отличаются (в большую сторону) от цен в отдаленных районах г. Кирова.

На сайте также можно выявить такой фактор как местоположение.

Объект	офисное помещение	✓
Адрес		
Область	Кировская обл	✓
Город	Киров г	✓
Нас. пункт		
Улица		
Микрорайоны	<input type="checkbox"/> Автовокзал <input type="checkbox"/> Вересники <input type="checkbox"/> ГАИ <input type="checkbox"/> Дв.Пионеров <input type="checkbox"/> Дом Техники <input type="checkbox"/> Дружба <input type="checkbox"/> ЖДВ <input type="checkbox"/> Зональный <input type="checkbox"/> Искож <input type="checkbox"/> Киров-2 <input type="checkbox"/> Коминтерн <input type="checkbox"/> Красное <input type="checkbox"/> Красный Химик <input type="checkbox"/> Лепсе <input type="checkbox"/> Макарье <input type="checkbox"/> Нововятск <input type="checkbox"/> Новый <input type="checkbox"/> ОЦМ <input type="checkbox"/> Порошино <input type="checkbox"/> Радужный <input type="checkbox"/> Сл.Дымково <input type="checkbox"/> Сошени <input type="checkbox"/> Филейка <input type="checkbox"/> Ц.рынок <input type="checkbox"/> Центр <input type="checkbox"/> Чистые пруды <input type="checkbox"/> ЮЗР	

http://www.dom43.ru/estate_base?oblast_id=0&town_id=0&object_id=16&object_type=1#result

Наибольшие цены предложений имеют объекты, расположенные в центре и в районе центрального рынка. Цены предложений от 30 тыс. до 130 тыс. руб. за 1 кв. м

• Физические характеристики (площадь, техническое состояние и т.д.)

Площадь. Исходя из анализа и мониторинга рынка стоимость 1 кв.м. напрямую зависит от площади объекта в целом. Прослеживается рост стоимости 1 кв.м. площади пропорционально уменьшению общей площади объекта.

Техническое состояние. В Кирове коммерческую недвижимость принято делить на три категории: с ремонтом, без ремонта и в состоянии непригодно к использованию. С ремонтом - только в новостройках или полностью реконструированных зданиях. Здесь важно все - и транспортная доступность, и большая подземная стоянка, и центральная система вентиляции и кондиционирования воздуха, и скоростные лифты, и дорогая отделка помещений, и служба охраны, и профессиональная управляющая компания.

Без ремонта - типичные здания советского учреждения или реконструированный заводской корпус - помещения, изначально не предназначенные для офисной деятельности (наиболее привычные кировчанам). Последний капитальный ремонт в зданиях, как правило, велся в прошлом веке с использованием устаревающих материалов и технологий.

Состояние непригодно к использованию - здания с устаревшими инженерными коммуникациями, с деревянными перекрытиями, отсутствием специализированных служб жизнеобеспечения. Как правило, такие помещения нуждаются в капремонте, в них часто случаются большие пожары.

Физические характеристики также отмечаются профессиональными участниками рынка недвижимости как ценообразующие факторы.

Объект: офисное помещение	Лепсе	385 / - / -	1
Адрес: Киров г, Кирпичная ул			т.руб
№ 89315			
Дата: 2010.05.18 12:27			
Дополнительно / Контакты			
Услуги, Гостиница, 1 эт. жилого дома, 20 кабинетов, отдельный вход, хороший ремонт, с/у, Тт, потолок 3 м., своя парковка на 7			

машин.

Корпорация "Инком - Недвижимость" - Центральный офис, г. Киров, ул. Ленина, д.83, 37-37-22, 67-72-73, 37-52-59, 67-99-77, 67-71-51, 64-67-35, 64-63-11

Агент: 37-52-59, 67-99-77

В корзину

Объект: **офисное помещение**

Адрес: Киров г, Маклина ул

Центр

74 / - / -

1
т.руб

№ 89314

Дата: 2010.05.18 12:27

Дополнительно / Контакты

з-он ст. Прогресс 1 эт. жилого дома, 3 кабинета, отдельный вход, черновая отделка, с/у. Тт. потолок 2.8 м, парковка

Корпорация "Инком - Недвижимость" - Центральный офис, г. Киров, ул. Ленина, д.83, 37-37-22, 67-72-73, 37-52-59, 67-99-77, 67-71-51, 64-67-35, 64-63-11

Агент: 37-52-59, 67-99-77

В корзину

Объект: **офисное помещение**

Адрес: Киров г, Большевигов ул

Центр

230 / - / -

1
т.руб

№ 106422

Дата: 2010.05.18 12:27

Дополнительно / Контакты

р-он Филармонии.1 эт. жилого дома, отдельный вход, с/у. Тт. хороший ремонт, парковка, планировка кабинетная.

Корпорация "Инком - Недвижимость" - Центральный офис, г. Киров, ул. Ленина, д.83, 37-37-22, 67-72-73, 37-52-59, 67-99-77, 67-71-51, 64-67-35, 64-63-11

Агент: 37-52-59, 67-99-77

В корзину

Объект: **офисное помещение**

Адрес: Киров г, Московская ул

Центр

110 / - / -

1
т.руб

№ 89313

Дата: 2010.05.18 09:43

Дополнительно / Контакты

з-он П. Гостиницы 2 эт. нежилого зд-я, общий вход, 3 кабинета, хороший ремонт, Тт. парковка с арендаторами

Корпорация "Инком - Недвижимость" - Центральный офис, г. Киров, ул. Ленина, д.83, 37-37-22, 67-72-73, 37-52-59, 67-99-77, 67-71-51, 64-67-35, 64-63-11

Агент: 37-52-59, 67-99-77

В корзину

Ценообразующим фактором является вид ремонта.

Выше представлены предложения на продажу объектов недвижимости с указанием состояния «хороший ремонт», «черновая отделка»

Объект: офисное помещение Адрес: Киров г, Ленина ул	Центр	4 / 4 кирпич	119 / - / -	3900 т.руб	
№ 126944 Дата: 2010.05.17 08:52 Дополнительно / Контакты сост хор, мансардный этаж, окна на Ленина.					
Агентство "Право и недвижимость", г. Киров, ул. Горбачева д. 50, 35-46-35, 64-61-61, 64-09-09					
Агент: 78-03-54, 8-922-911-31-41 В корзину					
Объект: офисное помещение Планировка: индивидуальная Адрес: Киров г, Герцена ул	Центр	1 / 3 кирпич	300 / - / -	15000 т.руб	
№ 129653 Дата: 2010.05.11 12:11 Дополнительно / Контакты возможна рассрочка платежа, в собственности, состояние отличное, ремонт, сигнализация					
ООО "Регион", г.Киров, ул. Ленина, д. 102а, оф. 172, 37-51-98, 37-19-36					

Агент: 46-20-99, 37-51-98

[В корзину](#)

Выше представлены предложения на продажу объектов недвижимости с указанием состояния «состояние хорошее», «состояние отличное» и т.д.

Коммерческая недвижимость в настоящее время имеет активность лишь на рынке аренды, т.к. наблюдается миграция арендаторов в поисках более «дешевых» ставок. В связи со сложившейся ситуацией, собственники незначительно снизили арендные ставки. В целом резкого снижения арендных ставок на коммерческую недвижимость не наблюдается.

Гораздо сложнее обстоит дело с продажей. В настоящее время, на внутреннем рынке спрос очень низкий, а внешние инвесторы сворачивают проекты и срывают договоренности до более благоприятных времен. В целом, по оценкам специалистов рынка недвижимости, снижение ставок по аренде составило от 10 до 20%. Но это нельзя назвать падением цен, а лишь колебанием рынка в сложных условиях.

Рынок коммерческой недвижимости города Кирова формируют крупные компании «Валькирия», «Боди», «Инком-недвижимость», «Альтернатива», «Авеаль» и др.

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

Таблица №37 Ценообразующие факторы

№пп	Группа факторов	Элементы группы для сделок купли-продажи
1	Качество прав	Обременение объекта договорами аренды
		Сервитуты и общественные обременения
		Качество права на земельный участок в составе объекта
2	Условия финансирования	Льготное кредитование продавцом покупателя
		Платеж эквивалентом денежных средств
3	Особые условия	Наличие финансового давления на сделку
		Нерыночная связь цены продажи с арендной ставкой
		Обещание субсидий или льгот на развитие
4	Условия рынка	Изменение цен во времени
		Отличие цены предложения от цены сделки
5	Местоположение	Престижность района
		Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения
		Доступность объекта (транспортная и пешеходная)
		Качество окружения (рекреация и экология)
6	Физические характеристики	Характеристики земельного участка
		Размеры и материалы строений
		Износ и потребность в ремонте строений
		Состояние окружающей застройки
7	Экономические характеристики	Возможности ресурсосбережения
		Соответствие объекта принципу ННЭИ
8	Сервис и дополнительные элементы	Обеспеченность связью и коммунальными услугами
		Наличие парковки и (или) гаража
		Состояние системы безопасности
		Наличие оборудования для бизнеса

Качество прав для объектов-аналогов и объекта оценки связывается со степенью обремененности последних частными и публичными сервитутами, приводящими к снижению ценности обремененного объекта в сравнении с объектом полного права собственности

Обременение объекта-аналога или объекта оценки договором аренды со ставками арендной платы, не согласованными с динамикой изменения рыночных условий в период действия договора аренды, может привести к снижению дохода от эксплуатации приобретаемого объекта в сравнении с рыночным уровнем.

Если такое снижение касается объекта-аналога, то цена сделки с ним корректируется в сторону увеличения. Если объект-аналог не обременен таким договором аренды, а объект оценки сдан в аренду на невыгодных условиях, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в меньшую сторону.

Права владения и пользования объектом-аналогом или объектом оценки могут ограничиваться частным или публичным сервитутом, а также иными обременениями.

Любое из указанных выше ограничений может привести к уменьшению ценности объекта. Следовательно, если обременение касается объекта-аналога, то цена последнего корректируется в сторону увеличения. Напротив, если ограничиваются возможности использования объекта-оценки, то цена объекта-аналога уменьшается на величину поправки.

Отличие качеств права на земельный участок в составе объекта-аналога или объекта оценки проявляется в случаях, когда: собственник строения при сделке передает покупателю не право собственности, а право аренды или иное имущественное право на земельный участок; имеется или отсутствует запрет на последующую продажу объекта без изменения (или с изменением) прав на земельный участок.

В данном случае поправка может оцениваться путем капитализации изменений платежей за пользование землей. Другие случаи осложнений или запретов можно будет учитывать только на основании сравнительного анализа сделок и экспертных оценок вклада конкретных особенностей обременения.

При **анализе условий финансирования** рассматриваются субъективные договорные условия расчетов по сделке, состоявшейся для объекта-аналога и планируемой для объекта оценки. При этом возможны варианты:

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

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

В этом случае осуществляется оценка рыночной стоимости упомянутого платежного средства и именно сумма, соответствующая этой стоимости (а не сумма, указанная в договоре купли-продажи недвижимости) считается ценой (или соответствующей частью цены) сделки.

Группа факторов, именуемая условиями продажи, включает прочие субъективные условия договора сделки, внешние по отношению к объекту и рассматриваемые в случае их отличия от условий, предусмотренных определением оцениваемого вида стоимости.

Финансовое давление обстоятельств, связанных с банкротством или реализацией обязательств приводит к вынужденному ускорению совершения сделки, т.е. время экспозиции объекта на рынке заведомо уменьшено по сравнению с рыночным маркетинговым периодом. В этом случае продажа совершается срочно за счет снижения цены. Учет влияния финансового давления на сделку родственных связей, партнерских и других отношений оказывается возможным лишь на уровне экспертных оценок, опирающихся на анализ реальной ситуации. Чаще всего такие оценки сделать затруднительно и сделки с объектами-аналогами, обремененными такого типа давлением, из рассмотрения исключаются.

Учет влияния на цены сделок нерыночных соотношений между арендной платой и ценой сделки необходим в случаях, когда покупатель и продавец связаны между собой отношениями купли-продажи и аренды одновременно.

Распространенной является ситуация, когда покупатель дает разрешение продавцу арендовать продаваемые помещения (полностью или частично) в течение длительного времени после продажи. Для снижения налоговых платежей стороны договариваются об одновременном снижении (против рыночных цен) цены купли-продажи и контрактных арендных ставок. Корректировку цены сделки объекта-аналога можно выполнить, исходя из условия, что продавец кредитует покупателя.

К данным элементам сравнения относится также случай продажи объекта-аналога арендодателем арендатору на условиях, предусмотренных опционом, условия которого не соответствуют рыночным условиям на дату продажи.

Наличие или перспектива получения правительственной или иной субсидии для развития инфраструктуры или возможность льготного кредитования развития объекта могут дополнительно стимулировать покупателей, обеспечивая превышение цены сделки над рыночно обоснованной величиной. Величина поправки может быть оценена, исходя из предположения, что субсидии уменьшат в будущем вклад покупателя в развитие инфраструктуры на эту величину. Такая оценка осуществляется сравнением конкретных данных о нормах отчисления средств на инфраструктуру в районе расположения объекта оценки и объекта-аналога. При обещании льготного кредитования поправка оценивается, исходя из текущей стоимости разницы между годовыми платежами по льготному и рыночному кредитованию.

Условия рынка связаны с изменениями соотношения спроса и предложения, в том числе из-за смены приоритетов по функциональному использованию объектов оцениваемого типа. Эти изменения влияют и на величину отличия цены предложения от цены сделки.

Условиями рынка определяется изменение цен на недвижимость за промежуток времени от момента совершения сделки с объектом-аналогом до даты оценки. Корректировке подлежат различия в рыночных ценах на объекты недвижимости, имеющие назначение, аналогичное объекту оценки, но переданные ранее от продавца к покупателю в момент, «отстоящий» от момента оценки более чем на один месяц. Приближенная оценка величины поправки на время сделки с объектом-аналогом осуществляется на основе анализа изменения во времени индекса инфляции, цен на строительную продукцию, а также цен сделок с недвижимостью в различных сегментах рынка.

Если для объекта-аналога известна цена предложения, она корректируется внесением поправки (как правило, в сторону уменьшения), определенной на основе экспертных оценок операторов рынка недвижимости.

К факторам местоположения относятся:

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

Удаленность его от центра деловой активности и жизнеобеспечения (ситус), в том числе от административных, общественных, финансовых, торговых, складских комплексов, источников снабжения ресурсами.

Транспортная и пешеходная доступность объекта, в том числе близость его к основным и вспомогательным транспортным магистралям, к парковкам для автомобилей и к остановкам общественного транспорта.

Качество ближайшего окружения, в том числе тип застройки и архитектурные особенности строений, близость к рекреационной зоне – лесу, парку, озеру, реке, а также удаленность от источников экологического дискомфорта – свалок, химических и других вредных производств.

Влияние различий всех факторов этой группы на цены сделок с объектами-аналогами и объектами оценки учитывается при корректировке цеп сделок техникой сравнительного анализа на основе рыночных данных.

Физическими характеристиками обладают земельный участок и улучшения.

К характеристикам земельного участка относятся: размер, форма, топографические и геологические параметры, уровень подготовленности (избавления от растительности и неровностей) земельного участка и качество почвенного покрова. При этом из топографических параметров участка важнейшими являются неровности поверхности, наличие склонов, холмов, рвов и скальных образований.

Из геологических параметров наибольшего внимания заслуживают прочностные характеристики (несущая способность) пород земной коры под участком, наличие и режимы проявления грунтовых вод.

Полезны также сведения о возможном залегании полезных ископаемых (как источнике возможных обременений в будущем).

Из характеристик улучшений основное внимание уделяется размерам здания, включая строительный объем, этажность и номер этажа помещения. Учитываются размеры помещений, в том числе общая площадь всех помещений, площади основных, вспомогательных и технических помещений, высота потолков. Существенное влияние на цены сделок оказывают тип и качество материалов, из которых изготовлены элементы конструкций.

В состав важных факторов включены: состояние элементов конструкций, потребность в их реконструкции и ремонте, внешний вид строения (архитектурный стиль) и состояние фасада, ориентация входа (во двор или на улицу).

Кроме характеристик собственно строения, существенными оказываются и характеристики окружения: тип и архитектура окружающей застройки, состояние фасадов строений и благоустроенность территории, загрязненность почвы и воздушной среды.

Корректировки по различиям большинства факторов этой группы осуществляются на основании сравнения цен сделок. Корректировка на различие размеров помещений и строительного объема осуществляется на основе данных о рыночной стоимости единицы площади или единицы объема строения данного типа. Поправки на различия величин площади земельных участков в составе объекта-аналога и объекта оценки определяются на основе данных о рыночной стоимости единицы площади земельного участка. При оценке и внесении поправок к ценам сделок с объектами-аналогами, имеющими размеры, отличные от размеров объекта оценки, полезным будет использование техник корректировки удельных цен.

Поправки, связанные с потребностью в ремонте, рассчитываются по величине издержек на проведение ремонтных работ с добавлением прибыли предпринимателя, рассчитанной по норме отдачи на капитал, вложенный в новое строительство.

К экономическим относятся характеристики, которые оказывают влияние на доходность объекта.

Существенным для экономики и ценности объекта являются возможности экономии ресурсов. От отношения полезной площади к общей площади помещений зависит характеристика доходности объекта: чем больше это отношение, тем больше отношение дохода к затратам на эксплуатацию объекта и тем меньше доля суммы, подлежащей резервированию на воспроизводство объекта (возврата капитала) в чистом доходе от сдачи объекта в аренду. Корректировка на отличие этой характеристики для объекта-аналога и объекта оценки может быть выполнена капитализацией перерасхода средств на налоги, страховку, эксплуатационные, коммунальные платежи и другие операционные расходы за «избыточные» квадратные метры вспомогательных и технических помещений.

Невозможность контроля (при отсутствии счетчиков расходов) и минимизации потерь тепла и других ресурсов (из-за конструктивных особенностей улучшений) ведет к увеличению коэффициента операционных расходов, а также к уменьшению чистого операционного дохода и стоимости. Потеря стоимости вследствие отсутствия счетчиков может быть оценена как стоимость установки последних.

Потери стоимости из-за недостатков проекта или конструкций, приводящих к различию расходов ресурсов для объекта оценки и объекта-аналога, оцениваются по разнице коэффициентов операционных расходов.

Использование объекта-аналога до и после продажи может не в полной мере соответствовать принципу наилучшего и наиболее эффективного использования (ННЭИ). Так, например, при выполнении обязательного требования о соответствии этому принципу набора функций, реализуемых на объекте, весьма часто не в полной мере реализуется потенциал объекта для извлечения скользящих или прочих доходов, не используются дополнительные меры стимулирования арендаторов для уменьшения потерь от недозагрузки и неплатежей. Это обстоятельство должно учитываться путем корректировки цены сделки с объектом-аналогом рыночно обоснованной поправкой к величине эффективного валового дохода.

Наличие или отсутствие необходимых или желательных элементов сервиса, включая дополнительные компоненты, не относящиеся к недвижимости, может оказывать существенное влияние на цену сделки.

Отсутствие или недостатки телефонных линий, центральной или местной системы отопления, системы газо-, водо- и энергоснабжения, канализационных систем приводит к снижению ценности объекта. При наличии этих недостатков у объекта-аналога цену сделки надлежит корректировать в сторону увеличения. Если эти недостатки присущи объекту оценки, то цена сделки с объектом-аналогом корректируется в сторону уменьшения.

При наличии магистральных коммуникаций соответствующего профиля вблизи объекта величина корректировки определяется затратами на подключение к этим коммуникациям с учетом прибыли предпринимателя. При отсутствии магистральных коммуникаций корректировки определяются затратами на создание автономных систем обеспечения объекта ресурсами и удаления отходов (также с учетом прибыли предпринимателя).

Для реализации большинства доходных функций весьма важным условием является наличие парковки для автотранспорта. При этом эталонным считается вариант, когда минимальное число парковочных мест не меньше максимально возможного. Любое отклонение от требования «эталона» приводит к необходимости соответствующей корректировки цены сделки (как правило, путем капитализации будущих затрат покупателя на постоянную или временную аренду части прилегающих территорий).

Наличие или отсутствие на объекте технических средств систем безопасности (в достаточном количестве и должного качества), а также договорных отношений с надежной службой безопасности оказывают (за редкими исключениями в нетипичных случаях) влияние на сумму сделки. В этом случае корректировку цены сделки можно выполнить путем добавления (исключения) затрат (с прибылью предпринимателя) на установку (ремонт, замену) оборудования и поиск партнера из числа фирм, специализирующихся на обеспечении безопасности.

Нередко в цену продажи объекта-аналога включаются предметы собственности, не являющиеся элементами объекта недвижимости: торговле или офисное оборудование, личное имущество собственника или управляющего (первый вариант). Иногда такого рода элементы оказываются в составе недвижимого имущества, являющегося объектом оценки (второй вариант). В таких случаях скорректированная цена сделки (расчетная цена объекта оценки) находится путем уменьшения цены (в первом варианте) или увеличения (во втором варианте) цены сделки с объектом-аналогом на расчет.

Местоположение: 610000, Кировская обл., г. Киров, Первомайский район, ул. Ленина, д. 86.

Оцениваемое помещение является встроенным и расположено на втором этаже 2-х этажного кирпичного дома. Дом, в котором находится оцениваемое помещение, расположен в центральном районе города. Данная часть города является достаточно привлекательной для объектов коммерческой недвижимости, престижность района высокая.

Ближайшее окружение составляют в основном жилые дома, социальные и общественные объекты (магазины). Степень застройки – высокая. Дом находится в квартале между улицами Дрелевского и Герцена.

Магазин расположен во дворе здания, посещаемость магазина высокая.

Остановка общественного транспорта находится ориентировочно в 50-100 м. от объекта.

Транспортная доступность общественного городского и частного транспорта высокая. По ул. Ленина организовано движение общественного транспорта. Эта улица является центральной автомагистралью города. Автостоянки по ул. Ленина нет, имеется небольшая автостоянка во дворе.

Оцениваемое помещение имеет хорошее и удовлетворительное состояние конструкций.

Оценщиком были проанализированы предложения на продажу объектов торговой недвижимости.

Имеются данные о предложениях коммерческой недвижимости, расположенной в аналогичных районах.

В данном здании независимыми оценщиками была проведена оценка рыночной стоимости помещений торговых Помещение площадью 80,5 кв м по цене 2 270 000 руб, или 28 199 руб за 1 кв м , помещение площадью 87,1 кв м по цене 2 257 000 руб, или 25 913 руб за 1 кв м , помещение площадью 65,4 кв м по цене 33 639 руб за 1 кв м

Объект: помещение под магазин под офис Планировка: другая Адрес: Киров г, Ленина ул, 102	Центр	кирпич	100 / - / -	45 т.руб/кв.м.
№ 235744 Дата: 2010.07.06 11:24 Дополнительно / Контакты в собственности, недорого, торг, цоколь, отдельный вход, срочно, документы готовы, возможно под офис, чистая продажа, здание построено в 1998 г., проходное место(КРАСНАЯ ЛИНИЯ)левая башня,цоколь,разумный торг,отделка помещения,подаптека магазин офис. ООО"Энре", г.Киров, ул.Воровского, д.92 к.1, 47-40-14, 8-922-944-75-14 Агент: 8-953-687-25-69 Игорь Витальевич В корзину				

Объект: помещение под магазин

Адрес: Киров г, Ленина ул

№ 220224

Дата: 2010.07.13 15:26

[Дополнительно / Контакты](#)

Центр

1 / 0

138.8 / - / -

7500000

кирпич

руб

Покажем в любое время. Два торговых зала, семь подсобных помещений . Состояние нормальное, проходное место.

64-55-46, 8-912-724-18-52

[В корзину](#)

Цена предложения 1 кв м составляет 54 000 рублей

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Ленина ул	Центр	508 / - / -	32500 т.руб
№ 42168 Дата: 2010.06.09 00:00 Дополнительно / Контакты магазин промтовары. два этажа. ремонт ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19 В корзину			

Цена предложения 1 кв м составляет 64 000 рублей

Имеются следующие данные о сдаче помещений в данной части города в аренду.

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Ленина ул, 76	Центр	1 / 5	30.3 / - / -	1300 руб/кв.м. в мес.
№ 228442 Дата: 2010.07.14 12:01 Дополнительно / Контакты Преперекресток Ленина-Энгельса. макс. проходимость, отдельный вход. Агентство недвижимости "Тройка", г. Киров, ул. Дрелевского, 6, 38-15-59, 64-64-98, 32-13-81 В корзину				

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Ленина ул, 76	Центр	1 / 5	83 / - / -	1200 руб/кв.м. в мес.
№ 228437 Дата: 2010.07.14 12:02 Дополнительно / Контакты Центр города. перекресток Ленина-Энгельса. максимальная проходимость. отд. вход. Агентство недвижимости "Тройка", г. Киров, ул. Дрелевского, 6, 38-15-59, 64-64-98, 32-13-81 В корзину				

Объект: помещение под магазин Планировка: полногабарит Адрес: Киров г, Воровского ул	Центр	1 / 2 кирпич	63 / - / -	40 т.руб в мес.
№ 148008 Дата: 2010.07.19 11:42 Дополнительно / Контакты перекресток с ул. Ленина, красная линия, новый ремонт, отдельный вход ООО "Вердикт плюс", г. Киров, ул. Ленина, д.89 к.1 , 78-96-18 Агент: 78-96-18 В корзину				

Вывод:

Аналогичные помещения в центральной части города продаются по ценам 28-64 тыс. руб. за 1 кв. м. Сдача в аренду по цене 640-1300 руб за 1 кв м

4.5. АНАЛИЗ НАИЛУЧШЕГО И НАИБОЛЕЕ ЭФФЕКТИВНОГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Оцениваемый объект относится к объектам торгового назначения.

НЭИ земельного участка «как свободного»

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

НЭИ земельного участка с улучшениями

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

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

Экономически оправданным является использование актива в качестве магазина.

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

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

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

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

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

5. ОПИСАНИЕ ПРОЦЕССА ОЦЕНКИ

5.1 РАСЧЕТНЫЕ МЕТОДЫ ДЛЯ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

5.1.1 Выбор подходов и методов оценки объекта

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

Для оценки недвижимости, Оценщик использовал следующие подходы:

Сравнительный подход.

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

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

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

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

Доходный подход

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

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

5.1.2 Обоснование отказа от затратного подхода

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

Заказчиком был представлен технический паспорт на оцениваемые помещения, расположенные на 2 этаже кирпичного здания.

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

5.2. СРАВНИТЕЛЬНЫЙ ПОДХОД

5.2.1 Описание метода

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

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

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

В данной оценке для расчета применен метод качественного сравнения цен.

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

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

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

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

Применение метода заключено в последовательном выполнении следующих шагов:

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

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

5.2.2 Подбор аналогов

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

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

Объект сравнения №1

Помещение магазина, площадью 65,4 кв.м. Адрес г. Киров, ул. Ленина, д.86 Кадастровый номер 43:40:0305:0010:11575/09:1013/А. Назначение – торговое. Этаж первый. Помещение находится в кирпичном здании постройки 1917 года. Фундаменты ленточные бутовые, перекрытия деревянные, кровля железная. Полы помещения дощатые, двери- входная дверь металлическая, внутренние простые деревянные. Отделка помещения - штукатурка стен, оклейка обоями стен, подвесной потолок. Инженерное оборудование- центральное отопление, элеткроснабжение. Износ по паспорту ссоставляет 51 процент.

Помещение имеет один вход не на красной линии. Специально оборудованной парковки нет.

Цена продажи 2 200 000 руб Стоимость 1 кв.м. – 33 639 руб. Данные <http://www.admkirov.ru>.

Объект сравнения №2

Объект: помещение под магазин под магазин, офис Планировка: хрущевка Адрес: Киров г, Ленина ул, 102в	Центр	1 / 5 кирпич	46 / - / -	2050 т.руб
№ 196727 Дата: 2010.06.19 13:01 Дополнительно / Контакты				
ООО "Центр Плюс", Киров, Дрелевского 18, 2 этаж, оф.27, 64-75-20, 38-19-68, 78-75-26, сайт				
Агент: 8-912-823-04-08, 8-953-695-04-08 В корзину				

Помещение под магазин на первом этаже кирпичного пятиэтажного жилого дома.

Состояние хорошее. Здание 1963 года постройки. Фундаменты ленточные железобетонные ,стены кирпичные. Оконные и дверные блоки помещения деревянные, полы дощатые, линолеумные. Внутренняя отделка улучшенная.

Помещение оснащено центральным отоплением, водоснабжением, канализацией , электричеством, телефоном.

Вход в помещение со стороны двора. Автостоянки нет

Объект сравнения №3

Нежилое помещение. Площадь 57,6 кв м Кадастровый номер 43:40:000300:0007:4857/01:1006/В Назначение: торговое Адрес г. Киров, ул. Ленина, 71

Нежилое помещение расположено на первом этаже здания. Год постройки здания неизвестен. (ориентировочно до 1917)

Фундаменты ленточные , стены кирпичные. Оконные и дверные блоки помещения деревянные полы плиточные.

Внутренняя отделка улучшенная.

Оцениваемое помещение оснащено центральным отоплением, водоснабжением, канализацией , электричеством, телефоном.

Состояние конструктивных элементов удовлетворительное. Имеется небольшая парковка

Рыночная стоимость 2 109 000 руб

Объект сравнения №4

Помещение магазина, площадью 80.5 кв.м. Адрес г. Киров, ул. Ленина, д.86 Кадастровый номер 43:40:000305:0027:11575/09:1008/А. Назначение – торговое. Помещение используется под магазин «Три грации».

Планировка объекта предусматривает отдельный вход, наличие торговых и подсобных помещений, коридора и других мест общего пользования. Здание имеет фундамент ленточный бутовый, стены кирпичные, перекрытия деревянные, крыша железная, окан створные филенчатые, отсутствует канализация, (выгребная яма). Износ 52 процента по данным технического паспорта. Цена продажи 2 270 000 руб Стоимость 1 кв.м. – 28 199 руб. Данные <http://www.admkirov.ru>.

Расчет для помещений

Таблица №38 Объекты сравнения

Наименование	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5
Объект	помещение под магазин	помещение под магазин	помещение под магазин	помещение под магазин
Адрес	г. Киров, ул. Ленина, д. 86	г. Киров, ул. Ленина, 102в	г. Киров, ул. Ленина, 71	г. Киров, ул. Ленина, 86
Дата предложения	июль 2010г.	июль 2010г.	июль 2010г.	июль 2010г.
Источник информации	http://www.admkirov.ru .	ООО "Центр Плюс", Киров, Дрелевского 18, 2 этаж, оф.27, 64-	http://www.admkirov.ru .	http://www.admkirov.ru .

Наименование	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
1	2	3	4	5
		75-20, 38-19-68		
Общая площадь, м2	65,4	46	57,6	80,5
Этажность	1 этаж 2-х этажного дома	1 этаж	1 этаж	1 этаж 2-х этажного дома
Местоположение	Центр	Центр	Центр	Центр
Коммуникации	центр отопление, электричество	все	все	центр отопление, электр, водопровод, канализация, выгребная яма
Отделка	улучш	улучш	улучш	улучш
Техническое состояние конструкций	хорошее	хорошее	хорошее	хорошее
Условия	состояние хорошее, удовл. Год постройки здания до 1917. вход не на красной линии, центр отопление, электричество.	состояние хорошее, переведено в нежилое	состояние хорошее, удовл	состояние хорошее, удовл. Год постройки здания до 1917.
Предполагаемое использование	помещение под магазин	помещение под магазин	помещение под магазин	помещение под магазин
Цена предложения 1 кв.м.	33639	44565	36615	28199

Необходимо выполнить проверку выбранных объектов сравнения.

Выборка объектов аналогов должна удовлетворять условиям однородности и нормального распределения.

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

Проводим описательную статистику по цене предложения

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

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

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

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

Для негруппированных данных среднее арифметическое определяется по следующей формуле:

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

где n — объем выборки; x_i — варианты выборки

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

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

Дисперсией называется средний квадрат отклонения значений признака от среднего арифметического.

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

Дисперсия признака определяется на основе квадратической степенной средней:

$$\sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2}{n} \quad \text{или} \quad \sigma^2 = \frac{\sum (x_i - \bar{x})^2 \cdot m_i}{\sum m_i}$$

$$\sum_{i=1}^n (x_i - \bar{x})^2$$

. В этой формуле — сумма квадратов отклонений значений признака x_i от среднего арифметического \bar{x} . Для получения среднего квадрата отклонений эта сумма поделена на объем выборки n .

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

$$\sigma_B = \sqrt{\sigma_B^2}$$

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

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

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

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

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

Рассчитанные показатели приведены ниже

Таблица №39 Показатели

№пп	Наименование показателя	Обозначение	Величина
1	среднее арифметическое		35754
2	среднее линейное отклонение		6750
3	медиана	Me	35127
4	мода		нет
5	дисперсия выборки		34983266
6	среднее квадратичное отклонение		5915
7	размах вариации	H	16366
8	минимум		28199
9	максимум		44565
10	сумма	Σ	143018
11	счет	n	4

Для проверки однородности и нормальности распределения выборки рассчитываются следующие показатели

- Коэффициент вариации
- Коэффициент асимметрии
- Коэффициент эксцесса

Коэффициент вариации характеризует относительную меру отклонения измеренных значений от среднеарифметического:

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

Коэффициент вариации является относительной мерой рассеяния признака.

Коэффициент вариации используется и как показатель однородности выборочных наблюдений. Считается, что если коэффициент вариации не превышает 10 %, то выборку можно считать однородной, т. е. полученной из одной генеральной совокупности. Чем больше значение **коэффициента вариации**, тем относительно больший разброс и меньшая выравненность исследуемых значений. Если **коэффициент вариации** меньше 10%, то изменчивость вариационного ряда принято считать незначительной, от 10% до 20% относится к

средней, больше 20% и меньше 33% к значительной и если коэффициент вариации превышает 33%, то это говорит о неоднородности информации и необходимости исключения самых больших и самых маленьких значений.

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

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

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

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

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

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

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

Таблица №40 Показатели статистические

№пп	Наименование	Обозначение	Величина	Формула расчета	Требуемое значение
1	коэффициент вариации		16,542		меньше 30%
2	коэффициент (показатель) асимметрии	A	0,295	$((a_1 - a)^3 + (a_2 - a)^3 + \dots + (a_{12} - a)^3) / (n * (n-3))$	
3	коэффициент (показатель) эксцесса	E	-1,099	$((a_1 - a)^4 + (a_2 - a)^4 + \dots + (a_{12} - a)^4) / (n * (n-4)) - 3$	
4	стандартная ошибка асимметрии	m_a	0,717	$\sqrt{6 * (n-1) / ((n+1) * (n+3))}$	
5	стандартная ошибка эксцесса	m_e	0,582	$\sqrt{24 * n * (n-2) * (n-3) / ((n-1)^2 * (n+3) * (n+5))}$	
6	отношение коэффициента асимметрии к стандартной ошибке асимметрии	A / m_a	0,411	A / m_a	не более 3
7	отношение коэффициента эксцесса к стандартной ошибке эксцесса	E / m_e	-1,889	E / m_e	не более 3

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

5.1.3 Обоснование выбора единиц сравнения

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

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

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

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

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

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

- Данная единица сравнения является удельной характеристикой (удельной ценой), что существенно ослабляет зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующего фактора. Оценщик считает обоснованным использование именно удельной цены, а не единицы измерения в качестве единицы сравнения. Можно привести такой пример: помещение площадью 50 м² не обязательно в два раза дороже, чем помещение площадью 100 м², потому что в зависимости от факторов спроса и

предложения на данном сегменте рынка цена 1 м² помещения площадью 50 м² может быть как дороже, так и дешевле цены 1 м² помещения площадью 100 м².

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

1. Данные единицы сравнения редко используется (практически не используется) покупателями и продавцами, а также другими специалистами на конкретном сегменте рынка.

2. Данные единицы сравнения не являются общими для объекта оценки и объектов-аналогов ввиду отсутствия детальной информации по объектам- аналогам.

3. Данные единицы сравнения не являются удельной характеристикой (удельной ценой), что неоправданно повышает зависимость этой характеристики от общего количества ценообразующих факторов.

4. Имеется взаимозависимость единиц сравнения

5.1.4 Ценообразующие факторы (Элементы сравнения)

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

Описание элементов сравнения приведено в таблице ниже

Таблица №41 Описание ценообразующих факторов

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

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 65 -

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
Обещание субсидий или льгот на развитие	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю	Нет информации о возможных субсидиях и льготах покупателю
<i>Условия рынка</i>					
Изменения цен во времени	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки	Дата предложения соответствует периоду проведения оценки
Отличие цены предложения от цены сделки	Цена сделки определяется по результатам оценки	Скидки на торг нет	Уменьшение цены предложения на 10 % (скидка на торг)	Скидки на торг нет	Скидки на торг нет
<i>Местоположение</i>					
Престижность района	Расположен в центральной части города	Расположен в центральной части города, аналог	Расположен в центральной части города, аналог	Расположен в центральной части города, аналог	Расположен в центральной части города, аналог
Близость к центрам деловой активности и жизнеобеспечения	Район характеризуется высокой степенью деловой активности	Степень деловой активности местоположения высокая, аналог	Степень деловой активности местоположения высокая, аналог	Степень деловой активности местоположения высокая, аналог	Степень деловой активности местоположения высокая, аналог
Доступность транспортная и пешеходная	Пешеходная и транспортная доступность высокая, расстояние до остановки транспорта 50 - 100м.	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог	Пешеходная и транспортная доступность хорошая расстояние до остановки транспорта 50-100 м аналог
Качество окружения	Жилые дома, офисы	Жилые дома, офисы, торговые объекты, аналог	Жилые дома, офисы, торговые объекты аналог	Жилые дома, офисы, торговые объекты аналог	Жилые дома, офисы, торговые объекты аналог
<i>Физические характеристики</i>					
Общая площадь	30,2 кв. м.	Площадь больше, стоимость кв.м. меньше, хуже	Площадь больше, стоимость кв.м. меньше, хуже	Площадь больше, стоимость кв.м. меньше, хуже	Площадь больше, стоимость кв.м. меньше, хуже
Год постройки	1917	Это же здание	Здание 1963 года постройки, лучше	Здание постройки до 1917 года, аналог	Это же здание
Этажность	2 этаж	Помещение на 1 этаже, окна низко, фактически цоколь, аналог	1 этаж, расположен над цокольным, вход по лестнице, аналог	Помещение на 1 этаже, окна низко, фактически цоколь, аналог	Помещение на 1 этаже, окна низко, фактически цоколь, аналог
Материал стен	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич	кирпич
Коммуникации	инженерные коммуникации частично	инженерные коммуникации аналогичны	подведены все инженерные коммуникации, лучше	подведены все инженерные коммуникации, лучше	инженерные коммуникации аналогичны
Отделка	Улучшенная	аналог	аналог	аналог	аналог
Техническое состояние состояние, потребность в ремонте	удовл и хорошее состояние, находится в эксплуатации	удовл и хорошее состояние, находится в эксплуатации аналог	удовл и хорошее состояние, находится в эксплуатации аналог	удовл и хорошее состояние, находится в эксплуатации аналог	удовл и хорошее состояние, находится в эксплуатации аналог
Предполагаемое использование	Торговое	Торговое, аналог	Торговое, аналог	Торговое, аналог	Торговое, аналог
Наличие парковки, входная группа	Вход со стороны двора, парковка небольшая	Помещение находится в том же здании, вход не	Вход со стороны двора, аналог	Помещение находится на красной линии,	Помещение находится в том же здании, на

Наименование элементов сравнения	Объект оценки	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3	Объект сравнения №4
		на красной линии аналог		лучше	красной линии, лучше
Состояние системы безопасности	Соответствует требованиям	Соответствует требованиям	Соответствует требованиям	Соответствует требованиям	Соответствует требованиям

Обоснование корректировок

Отличие цены предложения от цены сделки. Требуется поправка на торг к ценам предложений.

Поправка на торг

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

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

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

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

Результаты опроса риэлторских компаний приведены ниже.

Таблица №42 Величина скидок на торг

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

Скидку на торг применяем в размере 10 процентов (среднее значение) Скидка на уторговывание применяется к цене предложения по объекту сравнения №2. Объекты сравнения №1,3,4 имеют цену продажи, поэтому скидка на торг не требуется.

Качество прав.

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

Условия финансирования

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

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

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

Условие рынка

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

Местоположение

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

Объект оценки расположен в центральной части города, объекты сравнения №1,2,3,4 также расположены в центральной части города, аналогичны, корректировки не требуются.

Удаленность от центров деловой активности.

Объекты сравнения №1,2,3,4 выбраны таким образом, что их расположение также находится в аналогичной части города по степени деловой активности, корректировки не вводятся. Объекты сравнения №1,4 расположены по такому же адресу что и объект оценки. Объект сравнения №3 находится на противоположной стороне улицы Ленина, аналогичен.

Транспортная и пешеходная доступность.

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

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

Физические характеристики

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

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

Стоимость 1 кв м 50,0 тыс руб

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

Стоимость 1 кв. м 41,6 тыс. руб.

Объекты сравнения имеют большую площадь, вводится корректировка в сторону увеличения..

Год постройки.

Год постройки оцениваемого объекта около 1917. Объекты сравнения №1,4 находятся в том же самом здании, год постройки аналогичен. Объект сравнения №3 расположен по адресу г. Киров, ул Ленина, 71, год постройки этого здания неизвестен, есть только данные, что здание постройки до 1917 года. Следовательно по данному показателю объект сравнения №3 аналогичен оцениваемому. Объект сравнения №2 по адресу г. Киров, ул Ленина, 102в расположен в более новом здании, 1963-года постройки, вводится понижающая корректировка.

Материал стен.

Объекты сравнения и объект оценки расположены в зданиях с кирпичными стенами, аналогичны

Коммуникации, отделка.

Объекты сравнения №1,4 имеют аналогичные коммуникации с объектом оценки, так как расположены в том же здании, что и объект оценки, объект оценки №2 представляет собой жилое помещение, переведенное в нежилое, имеет все коммуникации. Объект сравнения №3 также имеет все инженерные коммуникации, требуется корректировка в сторону уменьшения. Отделка аналогична для всех объектов сравнения..

Техническое состояние. Объект оценки имеет удовлетворительное и хорошее состояние разных конструктивных элементов, техническое состояние позволяет эксплуатировать помещение, объекты сравнения аналогичны.

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

Сервис и дополнительные элементы.

Парковка. Объект оценки расположен во дворе здания, есть небольшая площадка для автотранспорта, объект сравнения №1 имеет вход не на красной линии, аналогичен, корректировки не требуется, объект сравнения №2 также имеет вход со стороны двора, стоянки для автомашин нет, по этому показателю объект аналогичен оцениваемому, корректировки не требуется. Объекты сравнения №3,4 на красной линии, нужны корректировки в сторону уменьшения.

5.1.3 Расчет рыночной стоимости

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

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

Шкала оценок для проведения сравнения

Таблица №43 Шкала оценок

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

Результат сравнения приведен ниже

Таблица №44 Расчетная таблица

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Цена предложения, руб./кв. м	г. Киров, ул. Ленина, д. 86	33 639	44 565	36 615	28 199
площадь, м2	30,2	65,4	46,0	57,6	80,5
Цена предложения с корректировкой на торг 10%, руб./кв. м		33 639	40 109	36 615	28 199
<i>Качество прав</i>					
сервитуты и общественные обременения		аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Условия финансирования</i>					
Льготное кредитование продавцом покупателя		аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Условия рынка</i>					
изменение цен во времени	тек	аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Местоположение</i>					
Престижность района		аналог	аналог	аналог	аналог
Удаленность от центра деловой активности		аналог	аналог	аналог	аналог
Транспортная доступность		аналог	аналог	аналог	аналог
Качество окружения		аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Физические характеристики</i>					
Этажность		аналог	аналог	аналог	аналог
Общая площадь, м2		хуже	хуже	хуже	хуже
Год постройки		аналог	лучше	аналог	аналог
Материал стен		аналог	аналог	аналог	аналог
Коммуникации		аналог	лучше	лучше	аналог
Отделка		аналог	аналог	аналог	аналог
Техническое состояние		аналог	аналог	аналог	аналог
предполагаемое использование		аналог	аналог	аналог	аналог
<i>Сервис и дополнительные элементы</i>					
Парковка		аналог	аналог	лучше	лучше
Состояние системы безопасности		аналог	аналог	аналог	аналог

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

Таблица №45 Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Цена предложения, руб/кв м		33 639	40 109	36 615	28 199
Качество прав					
сервитуты и общественные обременения		0	0	0	0
Условия финансирования					
Льготное кредитование продавцом покупателя		0	0	0	0
Условия рынка					
изменение цен во времени		0	0	0	0
Местоположение					
Престижность района		0	0	0	0
Удаленность от центра деловой активности		0	0	0	0
Транспортная доступность		0	0	0	0
Качество окружения		0	0	0	0
Физические характеристики					
Этажность		0	0	0	0
Общая площадь, м2		1	1	1	1
Год постройки		0	-1	0	0
Материал стен		0	0	0	0
Коммуникации		0	-1	-1	0
Отделка		0	0	0	0
Техническое состояние		0	0	0	0
предполагаемое использование		0	0	0	0
Сервис и дополнительные элементы					
Парковка, вход		0	0	-1	-1
Состояние системы безопасности		0	0	0	0
Суммарная корректировка, баллы		1	-1	-1	0
Суммарная корректировка, руб		5954,97	-5954,97	-5954,97	0,00
Скорректированная цена, руб		39 593,97	34 153,73	30 659,61	28 198,76

Расчет ведется следующим образом:

разность между максимальным и минимальным значением стоимости 1 кв. м площади объектов сравнения	40 109	-	28 199	=	11 910	рублей
Количество корректировок МАКС(Сумм коррект)-МИН(Суммарн коррект)=	1	-	-1	=	2	
Величина одной корректировки равна	11 910	:	2	=	5 955	рублей
Суммарная корректировка для 1-го объекта сравнения,	5 955	X	1	=	5 955	рублей
Суммарная корректировка для 2-го объекта сравнения	5 955	X	-1	=	-5 955	рублей
Суммарная корректировка для 3-го объекта сравнения	5 955	X	-1	=	-5 955	рублей
Суммарная корректировка для 4-го объекта сравнения	5 955	X	0	=	0	рублей
Скорректированная цена для 1-го объекта сравнения,	33 639	+	5 955	=	39 594	рублей
Скорректированная цена для 2-го объекта сравнения,	40 109	+	-5 955	=	34 154	рублей
Скорректированная цена для 3-го объекта сравнения,	36 615	+	-5 955	=	30 660	рублей
Скорректированная цена для 4-го объекта сравнения,	28 199	+	0	=	28 199	рублей

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

Ошибки можно разделить на две категории:

-случайные ошибки

-систематические ошибки

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

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

$$C_{\text{дов}} = C \pm G * t ,$$

где

C – среднее значение скорректированной цены объектов - аналогов;

G – среднеквадратичное отклонение;

t – коэффициент соответствия нормальному распределению Стьюдента.

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

Таблица №46 Показатели

Параметры	Объект оценки
Среднее значение скорректированной цены объектов - аналогов, C	33151,52
Дисперсия	18312253,51
Среднеквадратичное отклонение, G	4279,28
Коэффициент соответствия нормальному распределению Стьюдента с вероятностью 85 %, t	1,9955
Количество аналогов, n	4,00
Доверительный интервал, мин	24612,2
Доверительный интервал, макс	41690,8
Минимальное значение цены объектов - аналогов, руб.	28198,76
Максимальное значение цены объектов - аналогов, руб.	39593,97

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

Необходимо провести взвешивание результатов расчета.

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

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

где

Ki - количество корректировок.

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

Таблица №47 Расчет рыночной стоимости

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
Скорректированная цена, руб.		39593,97	34153,73	30659,61	28198,76
Значения корректировок по абсолютной величине		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		1	1	1	1
		0	1	0	0
		0	0	0	0

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 71 -

Характеристика	Объект оценки	Объект сравнения № 1	Объект сравнения № 2	Объект сравнения № 3	Объект сравнения № 4
		0	1	1	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	0	0
		0	0	1	1
		0	0	0	0
Суммарное количество корректировок		1	3	3	2
1/Ki		1,000	0,333	0,333	0,500
Сумма (1/Ki)		2,167	2,167	2,167	2,167
Доля аналога Di		0,462	0,154	0,154	0,231
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2		18274,14	5254,42	4716,86	6507,41
Рыночная стоимость 1 кв м	34752,8				
Рыночная стоимость объекта оценки , руб	1049535				

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

1/Ki	1	:	1	=	1,000	для 1-го объекта сравнения
1/Ki	1	:	3	=	0,333	для 2-го объекта сравнения
1/Ki	1	:	3	=	0,333	для 3-го объекта сравнения
1/Ki	1	:	2	=	0,500	для 4-го объекта сравнения
Сумма (1/Ki)					2,167	
Доля аналога Di	1,000	:	2,167	=	0,462	для 1-го объекта сравнения
Доля аналога Di	0,333	:	2,167	=	0,154	для 2-го объекта сравнения
Доля аналога Di	0,333	:	2,167	=	0,154	для 3-го объекта сравнения
Доля аналога Di	0,500	:	2,167	=	0,231	для 4-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	39 593,97	X	0,462	=	18274,14	для 1-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	34153,73	X	0,154	=	5254,42	для 2-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	30659,61	X	0,154	=	4716,86	для 3-го объекта сравнения
Доля цены аналога в итоговой величине стоимости объекта недвижимости, руб./м2	28198,76	X	0,231	=	6507,41	для 4-го объекта сравнения
Рыночная стоимость 1 кв м					34752,83	

Рыночная стоимость объекта недвижимости, определенная по сравнительному подходу, равна на дату оценки 12 июля 2010 года:

Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.

1049535 рублей, вкл. НДС

5.3. ДОХОДНЫЙ ПОДХОД

5.3.1 Общие положения

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

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

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

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

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

Метод капитализации доходов используется, если:

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

Метод прямой капитализации выражается следующей формулой:

$\text{Скап} = \text{ЧОД} / K$, где

Скап – текущая стоимость объекта оценки,

ЧОД – чистый операционный доход,

K – коэффициент капитализации.

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

Для определения стоимости объекта оценки методом прямой капитализации необходимо:

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

Расчет чистого операционного дохода

Расчет чистого операционного дохода производится в следующей последовательности:

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

Расчет потенциального валового дохода, действительного валового дохода

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

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

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

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

Объект сравнения № 1

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Ленина ул, 76	Центр	1 / 4 кирпич	30.3 / - / -	1300 т.руб/кв.м.
№ 211208 Дата: 2010.07.09 14:54 Дополнительно / Контакты красная линия, под магазин, аптеку, услуги, сост. хорошее, свой санузел, срочно сдаю "Альфа", г. Киров, ул. К.Либкнехта, д.105, 64-29-92, 64-28-65, 67-07-67, 37-49-10 Агент: 78-13-64, 37-49-10 Анатолий ООО АЛЬФА В корзину				

Объект сравнения № 2

Объект: помещение под магазин Планировка: полногабарит Адрес: Киров г, Воровского ул	Центр	1 / 2 кирпич	63 / - / -	40 т.руб в мес.
№ 148008 Дата: 2010.07.09 11:42 Дополнительно / Контакты перекресток с ул. Ленина, красная линия, новый ремонт, отдельный вход ООО "Вердикт плюс", г. Киров, ул. Ленина, д.89 к.1, 78-96-18 Агент: 78-96-18 В корзину				

Объект сравнения № 3

Объект: помещение под магазин Адрес: Киров г, Московская ул	Центр	45 / - / -	35000 руб в мес.
№ 121640 Дата: 2010.06.29 00:00 Дополнительно / Контакты отдельный вход, нормальное состояние <div><div>ООО "Валькирия", г. Киров, ул. Дрелевского, д.39, оф. 9, 10, 78-01-00, 70-87-65, 46-07-43, 38-31-19</div><div>Агент: 8-912-369-06-43, 70-87-65 В корзину</div></div>			

Данные приведены на июль 2010 года

Расчет арендной ставки приведен ниже

Таблица №48 Расчет рыночной стоимости арендной ставки

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Адрес	г. Киров, ул. Ленина, д. 86	г. Киров, ул. Ленина, 76	г. Киров, ул. Воровского	г. Киров, ул. Московская
Назначение помещения	помещение магазина	торговая площадь	помещение	торговая площадь под магазин
Арендуемая площадь, кв.м.	30,2	30,30	63,00	45,00
Арендная ставка, руб/кв.м в месяц с учетом НДС		1100,0	600,0	650,0
Форма реализации		Предложение долгосрочной аренды	Предложение долгосрочной аренды	Предложение долгосрочной аренды
Юридические передаваемые права	Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды	Право прямой аренды
Корректировка на условия продажи прав аренды		0,95	0,95	0,95
Скорректированная арендная ставка		1045,00	570,00	617,50
Дата предложения		июль 2010г.	июль 2010г.	июль 2010г.
Корректировка на дату оценки		0,0%	0,0%	0,0%

Характеристики	Оцениваемый объект	Объект сравнения №1	Объект сравнения №2	Объект сравнения №3
Скорректированная арендная ставка		1045,00	570,00	617,50
Местоположение	Центр	аналог	аналог	аналог
Корректировка на местоположение, (%)		0,00%	0,00%	0,00%
Величина корректировки, руб		0,00	0,00	0,00
Капитальность строения	Капитальное, КС-2	Капитальное, КС-1	Капитальное, КС-1	Капитальное, КС-1
Корректировка на капитальность строений		-10,00%	-10,00%	-10,00%
Величина корректировки, руб		-104,50	-57,00	-61,75
Инженерные коммуникации		лучше	лучше	лучше
Корректировка на наличие коммуникаций		-5,00%	-5,00%	-5,00%
Величина корректировки, руб		-52,25	-28,50	-30,88
Корректировка на масштаб		0,00%	0,00%	5,00%
Величина корректировки, руб		0,00	0,00	30,88
Улучшения, этажность	2 этаж	1 этаж, здание более поздней постройки	1 этаж, здание более поздней постройки	1 этаж, здание более поздней постройки
Корректировка на наличие улучшений		-10%	-10%	-10%
Величина корректировки, руб		-104,50	-57,00	-61,75
Удобство подъездных путей	Выход на центральную автомагистраль	Выход на центральную автомагистраль	Выход на центральную автомагистраль	Выход на центральную автомагистраль
Корректировка на удобство подъездных путей		-10%	-10%	-10%
Величина корректировки, руб		-104,50	-57,00	-61,75
Суммарная корректировка, руб		-365,75	-199,50	-185,25
Итоговая скорректированная стоимость 1 кв.м., руб		679,25	370,50	432,25
Абсолютная валовая корректировка	751,50	365,75	199,50	185,25
Относительная корректировка		48,669%	26,547%	24,651%
1/ок	9,88	2,05	3,77	4,06
Вес	100,00%	20,800%	38,133%	41,067%
Взвешенная рыночная стоимость 1 кв.м., руб	460,08	141,28	141,28	177,51

Полученные значения являются близкими по значению, поэтому итоговое значение арендной ставки принимается как среднеарифметическое значение, равное 460,08 руб. за 1 кв. м. в месяц.

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

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

Расчет ПВД производится по формуле:

$$ПВД = A \times S, \text{ где:}$$

A – ставка арендной платы (годовая);

S – площадь, сдаваемая в аренду.

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

Действительный валовый доход

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

Потери от незанятости при сборе арендной платы

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

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

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

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

где:

n_o

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

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

n_o – общее число арендных периодов в течение рассматриваемого срока.

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

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

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

Наименование	Объект оценки
Арендуемая площадь объекта, кв. м	30,2
Ставка арендной платы, руб./кв. м в год	5520,94
Потенциальный валовый доход, руб.	166 733
Вакансии и потери в%	8,33
Вакансии и потери в руб.	13 894
Действительный валовый доход, руб.	152 838

Расчет чистого операционного дохода, операционных расходов

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

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

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

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

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

При определении расходов на замещение, или резервного фонда на восстановление, предполагается, что в типичных рыночных условиях недвижимость будет эксплуатироваться на уровне, соответствующем нормативам и

стандартам для данного типа недвижимости, которые предполагают регулярную замену строительных элементов с коротким сроком службы, например:

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

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

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

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

Расчет ставки капитализации

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

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

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

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

Расчет ставки капитализации может выполняться следующими методами

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

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

Ставку капитализации в данном случае рассчитываем методом рыночной экстракции.

Расчет ставки капитализации

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

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

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

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

Расчет ставки капитализации может выполняться следующими методами

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

В практике получила распространение модель Гордона, также связывающая годовой доход с рыночной стоимостью, которая в основном применяется для оценки стоимости реверсии. В модели Ринга предполагается,

что поток доходов будет ежегодно снижаться. Такое допущение в условиях постоянно растущих арендных ставок выглядит весьма сомнительным. Поэтому такая модель практически не применяется. Метод Хоскольда также не нашел широкого применения при оценке недвижимости, т. к. он относится к ситуации, когда полученные от аренды деньги на годы аккумулируются на депозите или в других безрисковых и соответственно мало доходных инструментах, что не характерно для стратегии эффективного собственника. Наибольшее распространение получила модель Инвуда.

Ставку капитализации в данном случае рассчитываем методом рыночной экстракции.

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

Как известно, коэффициент капитализации равен

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

где:

K – коэффициент капитализации;

ЧОД₁ – прогнозная величина чистого операционного дохода;

C₀ – стоимость объекта недвижимости на дату оценки;

ЧОД₀ – текущая величина чистого операционного дохода на дату оценки;

t – годовой темп прироста чистого операционного дохода.

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

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

где:

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

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

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

a₁ – средний рыночный коэффициент недозагрузки объекта недвижимости;

a₂ – средняя рыночная величина отношения операционных расходов к арендной плате;

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

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

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

Рассмотрим данные рынка торговых помещений.

Таблица №50 Информация по торговым помещениям

Наименование	Объект №1	Объект №2	Объект №3	Объект №4	Объект №5	Объект №6	Объект №7	Среднее значение
Адрес	Киров г, Воровского ул, 92/2	Киров г, Маклина ул	Киров г, Ленина ул, 39а	Центр рынок	ЖДВ	Киров г, К.Либкнехта ул, 55	Киров г, Большевиков ул, 90	
Площадь объекта, кв м	140	64,1	131,7	145,2	338,2	310	242	
Цена предложения объекта недвижимости, руб	6720000	4200000	5500000	7986000	10822400	15500000	6050000	8111200
Арендная плата, руб	672000	384600	1106280	1184832	1298688	1302000	1103520	1007417
Ставка арендной платы, руб в год за 1 кв м	4800	6000	8400	8160	3840	4200	4560	5709
Цена предложения за 1 кв м общей площади, руб	48000	65523	41762	55000	32000	50000	25000	45326
Арендная ставка, руб/кв м	400	500	700	680	320	350	380	475,71

По представленным в выборке объектам определим валовый рентный множитель.

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

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

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

где:

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

C_{P0} – средняя стоимость продаж объектов недвижимости;

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

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

Таблица №51 Величины коэффициентов K_{BPM}

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

Коэффициент K_{BPM} определяется интерполяцией. Расчет следующий:

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

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

По вышеприведенной таблице производим расчет K_{BPM}

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

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

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

$K_{BPM} = 1,29$

Таблица №52 Расчет коэффициента

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

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

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

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

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

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

Таблица № 53. Величины коэффициентов K_K

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

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

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

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

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

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

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

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

Коэффициент капитализации равен

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

a_1 – средний рыночный коэффициент недозагрузки объекта недвижимости;

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

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

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

$$K_z = 1 - ((D_n \times 1) / N_a),$$

где:

K_z - коэффициент загрузки объекта;

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

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

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

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

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

Таблица № 56 Определение среднего значения распределенных арендных ставок

№пп	Адрес	Площадь, кв м	Вид отделки	Ставка, руб/кв м	Условия	Источник информации
1	ул. Молодой Гвардии, 46	32	улучшенная	500	Входит всё, кроме электричества, телефона, интернета, уборки, охраны	УК «Союз», тел. 38-04-36

ОТЧЕТ ОБ ОПРЕДЕЛЕНИИ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

- 80 -

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

Таблица №57 Определение среднего значения чистых арендных ставок

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

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

Проверка результата на точность представлена в таблице

Таблица №58 Результаты проверки на точность

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

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

Корректировка на отличия в условиях финансирования рассчитывается следующим образом:

$K_y = 1 - (A_{расп} / A_{чист})$,

K_y - корректировка на условия финансирования;

$A_{расп}$ – среднее значения «распределенных» арендных ставок;

ООО «Аналит» г. Киров, ул. Дрелевского, 18, тел 46-36-45, 781-786

2010 год

$A_{\text{чист}}$ – среднее значение «чистых» арендных ставок;

Величина корректировки на условия финансирования рассчитана в Таблице ниже.

Таблица №59 Расчет корректировки

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

Таким образом, величина a_2 равна 14 процентам.

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

Коэффициент капитализации равен

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

Коэффициент капитализации равен 14,4 процента

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

Далее проводится расчет рыночной стоимости оцениваемого объекта недвижимости.

Таблица №60 Расчет рыночной стоимости

Наименование	Объект оценки
Действительный валовой доход, руб.	152 838
Операционные расходы, руб.	22 926
Денежный поток от операционной деятельности, руб.	129 912
ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК ДО УПЛАТЫ НАЛОГОВ, руб.	129 912
Налог на имущество, руб.	0
ЧИСТЫЙ ДЕНЕЖНЫЙ ПОТОК, руб.	129 912
Ставка капитализации	14,400
Рыночная стоимость, руб.	902 170

Рыночная стоимость определяется следующим образом:

$$129\,912 : 0,144 = 902\,170 \text{ руб.}$$

Рыночная стоимость объекта оценки по доходному подходу равна на 12 июля 2010 года:

Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.

902 170 рублей, вкл. НДС

6. СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ, ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

6.1 СОГЛАСОВАНИЕ РЕЗУЛЬТАТОВ

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

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

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

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

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

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

Для целей согласования используются следующие критерии согласования

Таблица № 61 Присвоение условных обозначений критериям

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

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

Сопоставление относительной важности критериев

Таблица №62 Сопоставление критериев

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

Сопоставление относительной важности критериев

Таблица №63 Критерии оценки

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

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

2. Далее для каждого критерия определяется вес по формуле

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

3. Полученные веса нормируются

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

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

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

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

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

Таблица № 64 Вычисление весов критериев

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

Таблица №65 Сравнение оценочных подходов по критерию A

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

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

Таблица №66 Сравнение оценочных подходов по критерию B

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

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

Таблица №67 Сравнение оценочных подходов по критерию C

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

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

Таблица №68 Сравнение оценочных подходов по критерию D

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

Подход	Доходный	Сравнительный	Расчет	Итог расчета	Вес подхода по критерию
Доходный	1	0,143	$(1 \times 0,1432^{1/2})$	0,378	0,125
Сравнительный	7,000	1	$(1 \times 7)^{(1/2)}$	2,646	0,875
Итого				3,024	1,000

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

Расчет итоговых удельных весовых подходов

Таблица №69 Расчет итоговых весовых подходов

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

6.2 ИТОГОВАЯ ВЕЛИЧИНА РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ

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

Таблица №70 Значение рыночной стоимости

Подход	Значение рыночной стоимости, руб.	Вес	Итоговая величина рыночной стоимости, руб.
Доходный	902170	0,476	429805
Сравнительный	1049535	0,524	549524
ИТОГО			979328

Итоговая величина рыночной стоимости приведена в таблице

Таблица №71 Итоговая величина рыночной стоимости разными подходами

Наименование объекта	Результат, полученный сравнительным подходом, руб.	Результат, полученный доходным подходом, руб.	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	1 049 535	902 170	979 328

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

Рыночная стоимость 1 кв. м общей площади оцениваемого объекта получилась равной 32 400 рублей.

Тем временем риэлторские фирмы, занимающиеся продажей коммерческой недвижимости, выставляют аналогичные объекты по цене не менее 25 000 рублей за 1 кв. м, что отражено в расчетах сравнительного подхода. Можно сделать вывод, что рыночная стоимость оцениваемого объекта недвижимости соответствует рыночным данным.

Таблица №72 Итоговая величина рыночной стоимости

№пп	Наименование	Год ввода	Итоговая величина рыночной стоимости на дату оценки 12 июля 2010г., руб.
1	Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	1917	979 000 рублей

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

12 июля 2010 года с учетом НДС округленно равна:

Таблица №73 Итоговая величина рыночной стоимости

Помещение магазина. Площадь 30,2 кв. м.	979 000 рублей, вкл. НДС
---	--------------------------

Директор ООО «Аналит», оценщик

_____М.А.Королева

7.СВЕДЕНИЯ ОБ ОЦЕНЩИКЕ

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

Таблица №74 Данные об оценщике

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

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

Применяемые фирмой стандарты оценки соответствуют требованиям Федерального закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.1998 года; федеральных стандартов оценки ФСО №№1-3, сводом стандартов оценки Российского общества оценщиков (ССО РОО 2010) и «Международных стандартов оценки МСО-2005» Международного комитета по стандартам оценки (IVSC).

В работе по оценке принимали участие:

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

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

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

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

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

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

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

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

8. СПИСОК ЛИТЕРАТУРНЫХ ИСТОЧНИКОВ

Нормативные документы:

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

Методические материалы и литература:

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

15. Петров В.И. «Оценка стоимости земельных участков», учебное пособие, под ред. Д-ра экон. Наук проф. М.А.Федотовой.-М., КНОРУС, 2007.-208с.

16. В.Е.Кацман, И.В.Косорукова, А.Ю.Родин «Оценочная деятельность. Правовые, теоретические и математические основы» Учебное пособие, М., Маркет ДС, 2008-256 с.

17. Грибовский С.В. «Математические методы оценки стоимости недвижимого имущества», учебное пособие, под ред С.В.Грибовского, М.А.Федотовой, -М., Финансы и статистика, 2008-368 с

ПРИЛОЖЕНИЯ

Приложение №1 Копии документов заказчика

89

Приложение №2 Копии документов оценщика

94