



ИНДИВИДУАЛЬНЫЙ ПРЕДПРИНИМАТЕЛЬ
Соколов Сергей Николаевич

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а, офис 601
тел.: (3532) 60-01-58, 99-12-54, e-mail: expert-ogs@yandex.ru

ОТЧЕТ № 02Н/2014

об оценке рыночной стоимости торгово-выставочного зала № 2 по продаже автомобилей, назначение: нежилое, одноэтажный с цокольным этажом, общая площадь 3471,2 кв.м., инв.№53:234:002:000193850, лит.В1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м.



ЗАКАЗЧИК

ООО «Аурум» в лице конкурсного управляющего Я.П. Стрельникова

ИСПОЛНИТЕЛЬ

ИП С.Н.Соколов

ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА: 06 июня 2014г.

г. Оренбург



ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

06 июня 2014 года

Конкурсному управляющему
ООО «Аурум»
Г-ну Стрельникову Я.П.

Уважаемый Ярослав Петрович!

В соответствии с Договором оказания профессиональных услуг по оценке № 01/2014 от 05 мая 2014г., произведена оценка рыночной стоимости недвижимого имущества, принадлежащего ООО «Аурум», для целей реализации в рамках конкурсного производства.

Оценка объекта проведена по состоянию на 14 мая 2014 года.

Объект оценки представляет собой торгово-выставочный зал № 2 по продаже автомобилей, назначение: нежилое, одноэтажный с цокольным этажом, общая площадь 3471,2 кв.м., инв.№53:234:002:000193850, лит.В1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м., расположен на земельном участке, кадастровый номер 56:21:1901001:234, общей площадью 5311кв.м.

Исследования и анализ, приведённые в Отчёте, были проведены в период с 05 мая 2014 года по 06 июня 2014 года.

Проведённые исследования, анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества составляет:

**77 950 000 (СЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ
ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ С НДС**

в том числе земельный участок, кадастровый номер 56:21:1901001:234, площадью 5311кв.м.:

**9 464 000 (ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ)
РУБЛЕЙ**

Выводы, содержащиеся в нашем отчете, основаны на расчетах, заключениях и иной информации, полученной в результате исследования рынка, на нашем опыте и профессиональных знаниях, на деловых встречах, в ходе которых нами была получена определенная информация. Источники информации и методика расчетов и заключений приведены в соответствующих разделах отчета.

Оценщик не проводил, как часть этой работы, аудиторскую или иную проверку предоставленной ему информации, используемой в настоящем отчете, поэтому не несет ответственности за достоверность данной информации.

Оценка была произведена в соответствии с Федеральными стандартами оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательными к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г.

Необходимую информацию и анализ, используемые для оценки стоимости, Вы найдете в соответствующих разделах отчета.

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

Благодарим Вас за возможность оказать услуги для Вашей организации.

С уважением,
Индивидуальный предприниматель
Соколов С.Н.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

ОГЛАВЛЕНИЕ:

Сертификат качества оценки	4
Определение задания на оценку	4
Краткие выводы и заключения.....	6
Ограничительные условия и сделанные допущения.....	6
Процесс оценки.....	7
Используемое определение стоимости	7
Аналитическая записка по итогам социально-экономического развития Оренбургской области за 2013 год	8
Анализ рынка недвижимости	10
Анализ среды местоположения объекта	16
Анализ местоположения объекта	17
Описание объекта оценки.....	18
Анализ наилучшего и оптимального использования объекта	19
Затратный подход	20
Доходный подход	32
Сравнительный подход	32
Сведение результатов	40
Заключение о величине рыночной стоимости	43
Сведения о специалистах, принимавших участие в данной работе:	43
Список используемой литературы.....	44



ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Сертификат качества оценки

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

1. Факты, изложенные в отчете, верны и соответствуют действительности.
2. Содержащиеся в отчете анализ, мнения и заключения принадлежат самим оценщикам и действительны строго в пределах ограничительных условий и допущений, являющихся частью отчета.
3. Оценщики не имеют ни настоящей, ни ожидаемой заинтересованности в оцениваемом имуществе, и действуют непредвзято и без предубеждения по отношению к участвующим сторонам.
4. Вознаграждение оценщиков не зависит от итоговой оценки стоимости, а также тех событий, которые могут наступить в результате использования заказчиком или третьими сторонами выводов и заключений, содержащихся в отчете.
5. Оценка была проведена, а отчет составлен в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г., Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденных Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г.
6. Оценщики лично произвели наружный и внутренний осмотр оцениваемого имущества.

Определение задания на оценку

Согласно Договора оказания профессиональных услуг по оценке № 01/2014 от 05 мая 2014г., Заказчик поручает, а Оценщик производит оценку рыночной стоимости торгово-выставочного зала № 2 по продаже автомобилей, назначение: нежилое, одноэтажный с цокольным этажом, общая площадь 3471,2 кв.м., инв.№53:234:002:000193850, лит.В1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м.

1. Имя клиента, нанимающего оценщика:

ООО «Аурум» в лице конкурсного управляющего Стрельникова Я.П.
ОГРН 1085658023483, ИНН 5610123154

2. Имя оценщика:

Индивидуальный предприниматель Соколов С.Н.
Юридический адрес: 460001 г. Оренбург, ул. Кима, д.6/1, кв.36.
Фактический: 460021 г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а к. 601.
ОГРНИП 314565811200367, присвоен 22 апреля 2014г., ИНН 560901690016

Свидетельство № 01065 от 09.01.2008г. о том, что Соколов С.Н. является членом НП «Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков».

Страховой полис: Гражданская (профессиональная) ответственность Соколова С.Н. застрахована ООО «Росгосстрах» на сумму 3 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 02-03/09-146 от 09.01.2014г. сроком до 09.01.2015г.

3. Собственник объектов оценки:

ООО «Аурум», ОГРН 1085658023483, ИНН 5610123154

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

4. Дата оценки:

14 мая 2014 года.

5. Дата осмотра объектов оценки:

14 мая 2014 года.

6. Дата составления отчета:

06 июня 2014 года.

7. Цели оценки:

Реализация в рамках конкурсного производства

8. Задачи оценки

Определение рыночной стоимости

9. Применяемые стандарты оценки:

Работа выполнена в соответствии с требованиями Федерального Закона «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» № 135-ФЗ от 29.07.98г. и Федеральных стандартов оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательных к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г.

10. Форма отчета: письменная;**11. График проведения оценки:**

с 05 мая 2014 года по 06 июня 2014 года

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Краткие выводы и заключения

Оцениваемый объект:	Торгово-выставочный зал № 2 по продаже автомобилей, назначение: нежилое, одноэтажный с цокольным этажом, общая площадь 3471,2 кв.м., инв.№53:234:002:000193850, лит.В1, адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м. Земельный участок, Категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование – под размещение производственно-административных зданий, общая площадь 5311кв.м., адрес (местонахождение) объекта: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный сельсовет, поселок Пригородный, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:21:1901001
Балансовая стоимость	Не представлена Заказчиком.
Наилучшее использование земельного участка как свободного	Использование под строительство объектов торгового назначения
Наилучшее использование земельного участка с имеющимися улучшениями	Использование под строительство объектов торгового назначения
Величина стоимости по затратному подходу	103 719 945 руб.
Величина стоимости по доходному подходу	Не применялся
Величина стоимости по сравнительному подходу	71 803 224 руб.
Рыночная стоимость	77 950 000 руб.

Ограничительные условия и сделанные допущения

Действие сертификата качества оценки ограничивается следующими условиями:

1. Оценщики не несут ответственности за достоверность текущих и ретроспективных данных о деятельности предприятия, представленных администрацией
2. От Оценщиков не требуется появляться в суде или свидетельствовать иным образом по поводу Отчета или оцененного имущества, кроме как на основании отдельного договора с Заказчиком или официального вызова суда.
3. При проведении оценки Оценщики предполагали отсутствие каких-либо скрытых фактов, влияющих на стоимость оцениваемого имущества. На Оценщиках не лежит ответственность по обнаружению (или в случае обнаружения) подобных фактов.
4. Исходные данные, использованные Оценщиками при подготовке отчета, были получены из надежных источников и считаются достоверными. Тем не менее, Оценщики не могут гарантировать их абсолютную точность, поэтому там, где это возможно, делаются ссылки на источник информации.
5. В задачу настоящего отчета не входило проведение юридической экспертизы правоустанавливающих документов на объект оценки.
6. Мнение Оценщиков относительно стоимости действительно только на дату оценки. Оценщики не принимают на себя ответственность за последующие изменения социальных,

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

экономических, юридических и природных условий, которые могут повлиять на стоимость оцениваемого имущества.

7. В случае невыполнения условий договора по оплате услуг, Оценщик вправе признать отчет аннулированным, не хранить копии и не выдавать их заинтересованным лицам.

8. Отчет об оценке содержит профессиональное мнение Оценщиков относительно стоимости оцениваемого имущества и не является гарантией того, что оно перейдет из рук в руки по цене, равной указанной в отчете стоимости.

Процесс оценки

В процессе оценки были выполнены следующие работы:

- осмотр земельного участка и объекта оценки, их окрестностей и находящихся улучшений;
- первичный сбор информации о составе, размере, техническом состоянии, способе использования объектов оценки;
- определение наилучшего использования земельного участка (свободного и с улучшениями);
- оценка рыночной стоимости объектов оценки затратным подходом;
- оценка рыночной стоимости объектов оценки доходным подходом;
- оценка рыночной стоимости объектов оценки сравнительным подходом;
- согласование результатов;
- подготовка отчета об оценке.

Используемое определение стоимости

Понятие "*рыночная стоимость*", используемое в настоящем отчете определяется на основании Федерального Закона РФ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации" от 29.07.98 г. № 135 – ФЗ.

Согласно Федеральному закону под *рыночной стоимостью* объекта оценки понимается наиболее вероятная цена, по которой данный объект оценки может быть отчужден на открытом рынке в условиях конкуренции, когда стороны сделки действуют разумно, располагая всей необходимой информацией, а на величине 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.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

**Аналитическая записка по итогам социально-экономического развития
Оренбургской области за 2013 год**

Социально-экономическое развитие города Оренбурга за 2013 год характеризовалось положительной динамикой по основным макроэкономическим показателям. Деятельность администрации города Оренбурга была направлена на решение приоритетных вопросов местного значения, обеспечение устойчивого роста всех сфер экономики города, создание эффективного диалога бизнеса и власти, обеспечение жизнедеятельности города, повышения благосостояния и качества жизни жителей города Оренбурга. Среди 43 муниципальных образований Оренбургской области по результатам ежегодного мониторинга социально-экономического развития территорий Оренбургской области город Оренбург третий раз подряд занял I место по всем макроэкономическим показателям.

По итогам XIII ежегодного областного конкурса «Лидер экономики- 2013» город Оренбург в десятый раз подряд признан лучшим муниципальным образованием Оренбургской области.

По итогам работы Евразийского экономического форума муниципальных образований «Оренбуржье-2013» город Оренбург завоевал II место в номинации «Лучшее муниципальное образование по инвестиционной привлекательности».

*Основные показатели социально-экономического развития
города Оренбурга за 2013 год*

Показатели	Ед. изм.	2013 год	% к 2012 г.
Индекс потребительских цен по Оренбургской области (июнь 2013 к декабрю 2012)	%	106,0	х
Отгружено товаров собственного производства, выполнено работ и услуг собственными силами организациями по фактическим видам деятельности по крупным и средним хозяйствующим субъектам			
- добыча полезных ископаемых	млрд.руб.	42,6	157,8
- обрабатывающие производства	млрд.руб.	70,5	94,6
- производство и распределение электроэнергии, газа и воды	млрд.руб.	33,5	94,8
Объем работ, выполненных по виду экономической деятельности «Строительство» (по крупным и средним организациям)	млрд.руб.	12,2	76,3
Ввод в действие жилых домов	тыс.м ²	254,5	111,6
Оборот розничной торговли (без субъектов малого предпринимательства)	млрд.руб.	157,2	107,9
Объем платных услуг (оценка)	млрд.руб.	36,0	105,2
Уровень официально зарегистрированной безработицы	%	0,37	-
Среднемесячная начисленная заработная плата по крупным и средним предприятиям ¹	руб.	22 791,1	110,9
Средний размер ежемесячной пенсии	руб.	9 679,0	109,5

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Просроченная задолженность по заработной плате на 01.07.2013	млн.руб.	-	-
Удельный вес убыточных предприятий в общем количестве крупных и средних предприятий (январь–май)	%	18,9	+2,6
Исполнение бюджета города:			
- по доходам	млн.руб.	11,17	102,9
- по расходам		11,02	96,6
Недоимка по налогам и сборам в бюджет города	млн.руб.	106,9	91,2

Малый бизнес и предпринимательство

Поддержка субъектов малого и среднего предпринимательства осуществлялась в соответствии с муниципальной программой «О развитии малого и среднего предпринимательства в городе Оренбурге на 2012-2014 годы». На предприятиях отмечался рост производственных показателей, введено новое технологическое оборудование, освоены новые производства, расширен ассортимент продукции, увеличилось количество рабочих мест и наблюдался рост заработной платы. На поддержку предпринимательства города Оренбурга в 2013 году из бюджета города Оренбурга выделены средства в размере 15,0 млн. руб., из областного бюджета 3,5 млн. руб. Сумма субсидий, перечисленных предприятиям за 2013 год, составила 16,7 млн. руб.

Строительство

Сдано в эксплуатацию 3 462 квартир общей площадью 254,5 тыс.кв.м., что составляет 111,6% к 2012 году, в том числе населением за счет собственных и привлеченных средств - 86,0 тыс.кв.м. (в 2,3 раза больше 2012 года). Основная часть строительства социально значимых объектов и объектов жилищно-коммунального хозяйства осуществляется за счет средств бюджетов всех уровней. В 2013 году финансирование из бюджета города и областного бюджета составило 1 129,9 млн. руб. (136% от лимита 2012 года), в т.ч. из областного бюджета 788,5 млн. руб.

В соответствии с правилами предоставления субсидий областного бюджета подписаны соглашения между Правительством Оренбургской области и администрацией города Оренбурга о предоставлении субсидий на софинансирование капитального ремонта и ремонта автомобильных дорог общего пользования населенных пунктов на сумму 181,6 млн.руб., капитального ремонта и ремонта дворовых территорий многоквартирных домов, проездов к дворовым территориям многоквартирных домов в границах населенных пунктов на сумму 112,1 млн. руб., строительства социальных объектов на сумму 150,7 млн. руб. Кроме того, из бюджета области на завершение строительства объектов, начатых в 2011-2012 годах, выделены средства в размере 195,0 млн. руб.

Агропромышленный комплекс

В ведении землепользователей, занимающихся сельскохозяйственным производством, находится 70,6 тыс. га сельскохозяйственных угодий, из них 53,5 тыс. га пашни. Неблагоприятный температурный режим в период роста и формирования урожая не позволили получить планируемую продуктивность сельскохозяйственных культур. В результате аномальных погодных условий в июне-июле погибли зерновые культуры на площади 9,2 тыс. га или 26% от посевной площади. В 2013 году убрано зерновых 12,3 тыс. т (145% к 2012 году) на площади 26,2 тыс. га при урожайности 4,7 ц/га, картофеля 7,8 тыс. т (122%) на площади 393 га при урожайности 266 ц/га, овощей 22,8 тыс. т (в 2,2 раза) на площади 545 га при урожайности 419 ц/га.

Потребительский рынок

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

За 2013 год открыто 32 предприятия торговли, в т. ч. 20 продовольственных сетевых магазинов, 9 - непродовольственных (специализированных), 3 - смешанных. Предоставлено 325 рабочих мест. На 01.01.2014 количество предприятий торговли составило 2 043 объекта (101,6% к 2012 году). Продолжается укрупнение предприятий и совершенствование форм обслуживания. Покупательский спрос смещается в сторону стационарной розничной сети.

Сфера общественного питания развивается высокими темпами. За 2013 год оборот общественного питания составил 10,82 млрд. руб. (106,7 % к 2012 году). На территории города размещено 9542 торговых мест. Общая площадь, занятая под размещение рынков и торговых объектов рыночного формата города, составляет 545,78 тыс. кв.м. (120,5%)

Трудоустройство и занятость населения

С начала года трудоустроено около 10 тыс. чел. (116% к 2012 года). В службу занятости от 1,8 тыс. работодателей заявлено 44 тыс. вакансий, в т.ч. по рабочим профессиям - 33,2 тыс. (75,5%). Повышенным спросом у работодателей пользуются профессии: бетонщик, водитель, каменщик, кровельщик, штукатур-маляр, монтажники, электромонтажники, работники общественного питания и торговли, токарь, сварщик, слесарь и др. Из специалистов и служащих востребованы торговые агенты, врачи, медицинские сестры, фельдшеры, воспитатели детских садов, технологи, инженеры различных профилей, мастера производственного оборудования и др. С целью снижения уровня производственного травматизма в 351 (136,5% к 2012 году) организации города проведена аттестация 18 264 (137,6%) рабочих мест по условиям труда, что составляет 100% от подлежащих аттестации рабочих мест.

Экология

По данным «Оренбургского областного центра по гидрометеорологии и мониторингу окружающей среды» экологическая обстановка в городе Оренбурге характеризовалась как «относительно спокойная».

Уровень загрязнения атмосферы не превысил средние значения по России. Отмечается снижение значений комплексного индекса загрязнения атмосферного воздуха по сравнению с 2012 годом на 17%. Основными источниками загрязнения атмосферы являлись предприятия газоперерабатывающего комплекса, нефтепереработки, машиностроения, теплоэнергетики, автомобильный и железнодорожный транспорт.

Муниципальные финансы

В бюджет города Оренбурга за 2013 года поступило 11 177,6 млн. руб., доходы бюджета исполнены на 102,9% к годовым назначениям. В общей сумме доходов налоговые доходы составили 4 379,3 млн. руб., неналоговые доходы - 853,3 млн.руб., безвозмездные поступления - 5 944,9 млн. руб. За счет увеличения поступлений налога на доходы физических лиц, земельного налога, налога на имущество физических лиц и государственной пошлины налоговые доходы увеличились на 202,8 млн. руб. по сравнению с 2012 годом и составили 102,9% к годовым назначениям. Расходная часть бюджета города исполнена на 96,6% к годовым назначениям в сумме 11 028,1 млн. руб. Основной объем средств бюджета в сумме 8 079,7 млн. руб. или 73% направлен на финансирование социальной сферы.

Источник http://www.orenburg.ru/official/socio_economic_development

Анализ рынка недвижимости

На сегодняшний день на рынке недвижимости Оренбургской области достаточно развиты такие сегменты как: коммерческая недвижимость (офисная, торговая, производственная, складская, развлекательная) и жилая недвижимость. Наибольшую долю на рынке продаж

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

(предложения) составляет рынок жилья. На втором месте – коммерческая недвижимость. Что касается рынка аренды, также лидирующую позицию занимает жилая недвижимость, на втором – офисная недвижимость, на третьем – торговая. В целом, структура рынка относительно постоянна и со временем изменяется незначительно.

Жилая недвижимость.

Мониторинг предложения по продаже квартир в 2013 году позволил выявить следующие показатели стоимости квадратного метра вторичных квартир: наиболее дорогие квартиры расположены в Ленинском и Центральном районах, а наиболее доступные - в Южном поселке и Промышленном районе. На первичном рынке наиболее дорогие квартиры также находятся в Ленинском и Центральном районах.

Максимальная стоимость квадратного метра жилья установлена в Ленинском районе, в домах, ограниченных улицами Донецкая, Газовиков, Ленинская, Чкалова, Маршала Жукова и проспектом Гагарина (от 42,7 до 65,5 тыс.руб./кв.м.), а также в Центральном районе, в домах, расположенных на улицах Терешковой, Комсомольская, Володарского, Краснознаменной и проспекте Победы (от 41,5 до 60 тыс.руб./кв.м.). При этом, наиболее дорогими по стоимости квадратного метра являются 1-комнатные квартиры.

Минимальная стоимость квадратного метра жилья в Промышленном районе – первичный рынок – 37,5 тыс.руб., вторичный рынок – 40,0 тыс.руб., а также в поселке Южном – первичный рынок – 36,5 тыс.руб., вторичный рынок - 38,7 тыс.руб.

Средняя стоимость квартир улучшенной планировки и «хрущевок», а также средняя стоимость 1 кв.м. в различных районах города на дату проведения исследования рынка недвижимости. Эти данные приведены в таблице:

Район города	Количество комнат	Средняя стоимость квартир, руб.		Средняя стоимость 1 кв.м., руб.	
		«хрущевка»	ул.планировка	«хрущевка»	ул.планировка
Центральная часть, Форштадт	1	1 800 000	2 050 000	60 000	62 121
	2	2 150 000	2 700 000	47 778	54 000
	3	2 700 000	3 150 000	46 552	49 219
23 микрорайон, Восточный поселок, Малая земля	1	1 700 000	1 950 000	56 667	59 091
	2	1 950 000	2 550 000	43 333	51 000
	3	2 450 000	2 900 000	42 241	45 313
Степной поселок, Северо-восточная часть	1	1 750 000	1 950 000	58 333	59 091
	2	2 100 000	2 500 000	46 667	50 000
	3	2 500 000	2 900 000	43 103	45 313
Южный поселок, Маяк, Красный городок	1	1 550 000	1 900 000	51 667	57 576
	2	1 800 000	2 250 000	40 000	45 000
	3	2 100 000	2 650 000	36 207	41 406

Главная тенденция 2013 года – стабилизация и рост платежеспособного спроса населения на жилье и, как следствие, стабилизация цен на недвижимость

Коммерческая недвижимость.

На сегодня рынок коммерческой недвижимости в целом находится в стадии стабилизации. Что касается офисной недвижимости, предъявляется спрос на недорогие офисы, расположенные в центре или прилегающих к центру районах. Основным критерий выбора – цена. Учитывая, что предложение в аренду офисной недвижимости сегодня превышает спрос, выбор арендаторов падает на более качественные помещения. Класс коммерческой недвижимости определяет около двух десятков различных критериев: возраст объекта; его

планировка; отделка; наличие лифтов, систем кондиционирования и другого инженерного оборудования; наличие независимых источников энергосбережения, охраны, телефонной сети и Интернета; возможности проводки; количество парковочных мест и некоторые другие параметры. Согласно Единой классификации офисной недвижимости, принятой Московским Исследовательским Форумом (Moscow Research Forum) к классу «А» должно соответствовать более 16 пунктов, классу «В» - более 10, классу «С» - менее 10. Более 60% рынка офисов г. Оренбурга – это офисы класса «С» и «D». Предложение офисов класса «В» на рынке сегодня тоже есть. Их можно арендовать по цене 500-1000 рублей за кв.м. Готовых к эксплуатации офисов класса «А» в г. Оренбурге пока нет. Важно отметить: хотя офисные помещения общей площадью до 50 кв. м. (34 %) в структуре предложения на продажу доминируют, массовым спросом пользуются площади до 150 кв.м. Более крупные объекты могут подолгу задерживаться на рынке. В Оренбурге офисные помещения продаются по цене 30-80 тыс. рублей за 1 кв. м. Коридор цен по аренде офисной недвижимости в целом по городу составляет 300-1000 рублей за 1 кв.м. Проанализировав данный сегмент рынка по городам Оренбургской области можно сделать вывод, что коммерческая недвижимость в разы уступает областному центру, соответственно и цены варьируются от 50 до 300 рублей за 1 кв. м.

В 2013г. на оренбургском рынке торговых помещений продолжился рост предложения, причем данный процесс затронул как сегмент рынка купли-продажи помещений, так и сегмент аренды. Значительное увеличение предложения в данном сегменте оренбургского рынка недвижимости обусловлено в первую очередь тем, что торговая недвижимость в последние годы считалась довольно привлекательным объектом для инвестиций, что связано как с большой доходностью, так и с высокой ликвидностью таких объектов. В г.Оренбурге функционируют крупные торгово-развлекательные комплексы «Армада», «Север», «Гулливер», «Три мартышки», «Новый мир» и др.

Краткая классификация объектов торгового назначения приведена в нижеследующей таблице.

<i>Торговые помещения</i>									
№ п/п	Характеристика	Классы							
		А		В		С		D	
1	Местоположение, транспортная доступность	на главных площадях и магистралях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	5	на транспортных артериях, вблизи ост. общественного транспорта, с удобным подъездом и подходом	4	на улицах и площадях, с не совсем удобным подъездом	3	внутри микрорайона, двора	2
2	Качество отделки	новое строительство; высококачественная отделка	5	недавний срок постройки, улучшенная отделка	4	срок эксплуатации более 20 лет, устаревшее или реконструированное здание иного назначения, стандартный ремонт	3	бывший жилой фонд стандартный ремонт	2
3	Состояние	в отличном состоянии	5	в отличном или хорошем	4	в хорошем или удовлетворительном	3	требует ремонта	2

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

				состоянии		состоянии			
4	Парковка	подземная парковка или многоуровневая наземная парковка с крытым переходом в здание	5	организованная наземная парковка с достаточным количеством мест; удобный подъезд к территории парковки	4	недостаточное количество мест на неохраемой наземной автопарковке	3	стесненность, неудобный подъезд	2
5	Наличие концепции здания	единый собственник здания, наличие «якорных арендаторов», наличие концепции позиционирования здания на рынке	5	несколько крупных собственников здания, наличие «якорных арендаторов»	4	несколько мелких собственников здания, наличие арендаторов разного качества	3	отсутствие концепции здания	2
Интервал класса		20-25		16-19		12-15		8-12	

Краткий обзор сегмента автосалонов г.Оренбурга

В г.Оренбург на сегодняшний день функционируют более пяти десятков автосалонов, охватывающие все основные бренды мирового и отечественного автомобилестроения, предоставляющие торговые и сервисные услуги:

Организация	Телефоны (Код города - 3532)	Адрес	Вид услуг
"AWD MOTORS"	75-19-20, 58-88-63	ул. 60 Лет Октября, 1/4	
"HONDA НА НЕЖИНСКОМ"	71-33-02, 71-32-40	п. Пригородный, 13 км шоссе Оренбург - Орск	Автосалон и сервисный центр автомобилей HONDA, запасные части и аксессуары
"MUSA MOTORS", Представительство	99-09-74	ул. 60 Лет Октября, 1/1	Официальный дилер Volvo.
"АВТОГРАД", ООО	52-53-09, 94-77-03	ул. Шоссейная, 24	Спецтехника, УАЗ, Грузовые машины.
"АВТОДИЛЕР", ТС	30-55-45, 30-55-46	ул. Монтажников, 17/2	Покупка и доставка автомобилей с американских аукционов.
"АВТОДОМ ОРЕНБУРЖЬЯ"	588-488	ул. Монтажников, 23/3	Покупка и продажа автомобилей через комиссионную площадку.
"АВТОМАГ", Автосалон	75-87-12, 75-19-12	пр-д Автоматики, 12; www.avtomagorenborg.ru	Официальный дилер ВАЗ. Антикор, ремонт автомобилей, установка автоаксессуаров.
"АВТОПАССАЖ"	35-15-32, 94-09-09	п. Ростоши, пер. Холмский, 1/1	Новые и автомобили с пробегом из Европы, Америки
"АВТОСАЛОН-2000", ООО	96-36-17	Нежинское шоссе, 9; www.autosalon2000.ru	Официальный дилер MITSUBISHI
"АвтоТракЦентр"	52-53-09	ул. Шоссейная, 24 А	Официальный дилер УАЗ, спецтехника, сельхозтехника, автосервис, автозапчасти.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

"АВТОТРЕЙД ОРЕНБУРГ", ООО	53-42-32	ул. Шоссейная, 30 А	Официальный дилер FAW.
"АВТОЯПОНИЯ"	94-58-10, 58-02-33		
"АСТ-МОТОРС"	99-41-21, 99-41-22	ул. Туркестанская, 161; www.nissan-ast.ru	Автосалон "NISSAN". Официальный дилер Nissan, Infiniti
"АТЦ-ПЕРСПЕКТИВА"	37-31-15	ул. Донгузская, 64 А	Автобусы, грузовой транспорт и спецавтотехника IVECO.
"БЕЙЛИН МОТОРС ГРУПП"	999-444	Трасса Оренбург-Орск, 12 км; www.bmw-beilyn.ru	Официальный дилер BMW. Весь модельный ряд автомобилей BMW, прекрасный выбор оригинальных комплектующих и аксессуаров, самый высокий уровень сервиса и обслуживания. Кредит, тест-драйв, автомобили BMW с пробегом.
"ВЕКТОР-АВТО"	705-333	ул. Мира, 1/2; www.vektor-avto.ru	OPEL, CHEVROLET - официальный дилер. Лизинг, запчасти, технический центр
"ВЕЛОМОТОТОВАРЫ"	35-52-57	пр-т Победы, 150	
"ВЕХА"	75-11-95, 94-95-75	ул. Расковой, 67; www.vehaauto.ru	Автомобильная корпорация. Продажа автобусов, сельхозтехники, спецтехники. Сервисный ремонт
"ВИРАЖ ПЛЮС", Автотехцентр	94-93-73, 57-26-40	ул. Невельская, 9	Весь модельный ряд автомобилей ГАЗ, автозапчасти, ТО и ремонт.
"ВИРАЖ", Автосалон	75-19-20	ул. Монтажников, 26	Автомобили JAC AUTO, BYD AUTO, Great Wall, DFM, FAW, FOTON, Brilliance Auto, SENS. Обмен старых авто на новые.
"ВОСТОК-АВТО", Автосалон	99-69-09, 70-22-53	ул. Карагандинская, 64	Официальный дилер SEAT, HYUNDAI (ТАГАЗ), LADA. Продажа автомобилей MAZDA, HONDA. Автосервис. Автозапчасти. Эвакуатор (тел. 33-01-46).
"ГАРАНТ-СЕРВИС", АТЦ	53-44-33, 52-77-99	ул. Терешковой 269/1; www.fiat-orenburg.ru	Официальный дилер FIAT
"ДЦ "АВТОСАЛОН- 2000", ООО	37-47-07	Нежинское шоссе, 9 км; www.avtosalon2000.ru	Официальный дилер Mitsubishi в Оренбуржье
"ЕВРАЗИЯ"	404-900	ул. Транспортная, 2/2; www.autoevgazia.ru	SKODA - официальный дилер
"ЖИГУЛИ", Автосалон	75-55-46, 75-05-75	пр-д Автоматики, 30/1; www.giguli.ru	Продажа новых автомобилей ВАЗ
"ЖУРАВЕЛЬ-АВТО"	35-94-00	Загородное шоссе, 3/1; www.juravel.ru	Официальный дилер UZ-Daewoo. Гарантия, автосервис, продажа оригинальных запчастей, ТО-1 - бесплатно
"Интертрейдинг- Оренбург", ООО	36-44-87	460056, ул. Волгоградская, 5	KIA - официальный дилер. Продажа автомобилей, автозапчастей, аксессуаров.
"КИА ЦЕНТР ОРЕНБУРГ"	36-44-87, 36-92-07	ул. Волгоградская, 5; www.orenkia.ru	Автосалон и сервисный центр автомобилей КИА
"ЛАДА-ЛИДЕР"	63-65-71, 94-87-55	Загородное шоссе, 3/1	Продажа автомобилей ВАЗ, Ока, Daewoo, иномарок. Автотехсервис, автозапчасти.
"ЛАДА-СЕРВИС", ЗАО	64-66-15, 36-98-63	ул. Волгоградская, 5	Официальный дилер LADA. Продажа автомобилей, автосервис, автозапчасти, шины и диски, установка газового оборудования, тюнинг.
"Легион Авто", ООО	(3532)99-66-99	г. Оренбург, п. Весенний, ул. Весенняя,	Официальный дилер по продаже и обслуживанию марок Опель и Шевроле в г.

		5 (Беляевское шоссе)	Оренбурге. Продажа и техническое обслуживание автомобилей Опель, Шевроле. Продажа запасных частей и аксессуаров. Трейд ин, страхование и кредитование при покупке автомобиля.
"ЛУАРА", ООО ("Peugeot-центр Оренбург")	99-53-53	Загородное шоссе, 13/3; www.peugeotorenburg.ru	Единственный в Оренбургской области официальный дилерский центр по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей марки Peugeot
"МЕГАЛАРМ-СЕРВИС"	990-222, 99-47-11	ул. Транспортная, 4; www.megalarm.ru	Продажа авто из Америки и Европы, под заказ, новые и подержанные. Установка акустических комплексов, автосигнализаций, кузовные работы
"НАДЕЖДА", ООО	56-72-82, 56-48-28	ул. Магнитогорская, 67; www.avto-nadeshda.narod.ru	Официальный дистрибьютор ОАО "УАЗ", ООО "Силовые агрегаты - Группа ГАЗ", "ЗМЗ", BAW Motor Corporation, ТД "Русские машины", "Топливные системы", ПАЗ
"ОМЕГА МОТОРС", ООО	37-47-90, 37-48-90	Загородное шоссе, 9; www.omegamotors.ru	Официальный дилер Volkswagen
"ОРЕНБУРГ-АВТО-ЛЮКС", ООО ("Лексус-Оренбург")	400-400	Загородное шоссе 13/1; www.lexusorenburg.ru	Уполномоченный дилер Lexus
"ОРЕНБУРГ-АВТО-ЦЕНТР", ООО ("Тойота Центр Оренбург")	99-88-77	Загородное шоссе, 13; www.toyotaorenburg.ru	Единственный в Оренбургской области официальный дилерский центр по продаже и сервисному обслуживанию автомобилей марки Toyota
"ОРЕНБУРГ-СКАНСЕРВИС", ООО	300-003, 300-034	ул. Лесозащитная, 18	Официальный дилер SCANIA
"ОРЕНБУРГ-ЯПОНКА"	8908-321-50-32, 8902-366-84-96	www.orenburg-yaponka.ru	Доставка автомобилей из Японии
"ОРЕНБУРГСЕРВИС", Автосалон	35-68-01, 75-30-76	ул. Монтажников, 18	Официальный дилер ТАГАЗ. Продажа автомобилей Hyundai, запчасти, ТО и ремонт.
"ОРЕНРОЛЬФ", Автосалон	975-875, 64-64-11	ул. Волгоградская, 5; www.orenrolf.ru	Официальный дилер Hyundai
"ПОДЪЕМ-СЕРВИС"	35-67-62, 37-05-73	ул. Монтажников, 16/1, офис 303	Погрузчики, штабелеры, тележки.
"ПРЕСТИЖ-АВТО", ООО	55-05-42, 55-05-41	ул. Томилинская, 237	Продажа новых и б/у автомобилей от Акуры до Ягуара.
"ПРОБЕГ АВТО"	94-77-55	ул. Расковой, 10; www.probegauto.ru	Автосалон. Автомашины с пробегом
"РЕАЛ-АВТО"	75-19-20, 58-88-63	ул. Монтажников, 26	Корейские автомобили.
"РЕНОМ"	22-92-33, 71-32-72	трасса Оренбург - Орск, 12-й км; www.renaultorenburg.ru	Автосалон. RENAULT - официальный дилер. Продажа автомобилей, сервисное обслуживание, автозапчасти
"СИТРОЕН ЦЕНТР ОРЕНБУРГ"	71-33-01, 71-33-02	п. Пригородный, 13 км шоссе Оренбург - Орск	Официальный дилер Citroen. Продажа, гарантия, сервис автомобилей Citroen, Chery.
"ТВС МОТОРС", Автосалон	78-88-07, 530-100	ул. Полтавская, 43	Весь модельный ряд GEELY, LIFAN, CHERY, HAMA
"ТД "АВТОСАЛОН-2000", ООО	75-31-92, 75-99-15	ул. Монтажников, 11; www.avtosalon2000.ru	Официальный дилер Geely, Chance, Great Wall, Lifan, BOGDAN, BAW, ГАЗ в Оренбуржье

"ТЕХКОМПЛЕКТ", ООО	75-37-87, 57-62-12	ул. Монтажников, 7	Погрузчики, штабелеры, тельферы, тележки.
"ТЕХСТРОЙКОНТРАКТ"	99-23-11	ул. Беяевская, 30	Продажа строительной, сельскохозяйственной, складской техники мировых производителей.
"ТОРГОВЫЙ ДОМ АВТОМОБИЛИ КИТАЯ", ООО	28-55-66	ул. Монтажников, 30	Спецавтотехника из Китая. Продажа, запчасти, лизинг, кредит.
"ТУРИСТ", Автосалон	33-54-70, 59-59-77	ул. 10 Линия, 4 (территория автобазы "Турист")	Автомобили ГАЗ, Газели. Автобусы ПАЗ
"УралТехИмпорт", ООО	305-794, 305-795	ул. Авторемонтная, 13 А	Погрузчики, экскаваторы, спецтехника, навесное оборудование.
"ЦЕНТР КОММЕРЧЕСКОЙ ТЕХНИКИ", ООО	31-22-37, 95-22-77	пос. 9 Января, Илекское шоссе, 4, на территории мясокомбината "Сокол"	Грузовики и автобусы Hyundai, грузовики FOTON, запчасти
"ЦЕНТРАЛЬНЫЙ АВТОРЫНОК"	94-70-70, 72-77-62		
"ЭРИДАН", Компания	28-11-10		Автобусы ПАЗ.

Складская и производственная недвижимость.

По сравнению с рынком жилья, который можно назвать сформировавшимся, рынок складской и производственной недвижимости находится в стадии становления. Спрос на производственные и складские помещения превышает предложение. Основной причиной дефицита площадей является отсутствие предложения качественных производственных помещений, с развитой окружающей инфраструктурой, низким процентом физического износа. В последний год все больше компаний предъявляют спрос на складские и производственные помещения с удобным местоположением, выходом на ведущие автомагистрали, наличием ж/д подъездных путей, оптимальной планировкой и структурой помещений.

Строительство новых объектов производственного назначения практически отсутствует. Учитывая небольшое предложение вновь построенных специализированных складских и производственных помещений, основным их источником пока выступают существующие заводы и производственные базы.

Цены предложений 1 кв. м. производственных и складских помещений в Оренбурге варьируется от 3000 рублей до 20000 рублей в зависимости от местоположения, состояния и наличия соответствующей инфраструктуры. Ставки арендной платы составляют в среднем 50 – 250 рублей за 1 кв.м.

Информация подготовлена по материалам сайтов: <http://www.orenspravka.ru>, <http://ners.ru/>, <http://www.business.su/>, www.avito.ru, <http://www.pravo56.ru/articles>, <http://www.orencar.ru>.

Анализ среды местоположения объекта

Оренбургская область в современных границах - это одна из крупнейших областей Российской Федерации. В недрах Оренбургской области разведано 2500 месторождений, более 75 видов полезных ископаемых, в том числе газ, нефть, бурый уголь, медно-колчеданные железные руды, каменная соль, цветные и редкие металлы, мрамор, яшма и другие. Всего на государственном балансе числится 920 разведанных месторождений, имеющих промышленное применение. Особое значение имеет Оренбургское газоконденсатное месторождение, составляющее почти 6% всех запасов газа России и являющееся крупнейшим в Европе.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Оренбургская область является одной из главных сельскохозяйственных житниц России, валовые сборы пшеницы твердых и сильных сортов достигают 5 млн. тонн.

Оренбург - административный центр Оренбургской области, расположен в Южно-Уральском регионе на Сакмаро - Уральском и Киндельско - Сакмарском водоразделах.

Город Оренбург расположен: 51°47' северной широты, 55°07' восточной долготы, вблизи границы с Казахстаном и является связующим звеном между Европой и Азией.

Территория города составляет 91,702 тыс. га. Город Оренбург расположен в узловой точке автомобильных и железнодорожных магистралей, основными направлениями являются московское, ташкентское, саратовское и челябинское.

Абсолютные отметки поверхности территории варьируются от 82-85 м в поймах Урала и Сакмары до 190-200 м на вершинах местных водоразделов (гора Маяк, гора Сулак). Полезные ископаемые (в радиусе 30 км) - песок, глина, известняк, гравийно-песчаная смесь, поваренная соль, газ, минеральная вода и подземные пресные воды. Особое значение имеет Оренбургское газоконденсатное месторождение, составляющее почти 6% всех запасов "солнечного" газа России и являющееся крупнейшим в Европе. Месторождение характеризуется газонасыщенностью и многокомпонентностью. В состав газа, кроме метана, газового конденсата, входит этан, бутан, пропан, гелий, гексан, пентан, метил, азот, сера, меркаптаны.

Оренбург расположен в умеренных широтах. Климат в городе резко континентальный, что проявляется в общем удлинении зимы, сокращении переходных периодов, увеличении морозоопасности в начале и конце лета.

В течение года в Оренбурге наблюдается преобладание ветров восточного, юго-западного и западного направлений. Среднегодовая скорость ветра от 3,6 до 4,8 м/сек. Повторяемость штилей в г.Оренбурге довольно велика, изменяется от 6 до 15% общего времени.

По количеству выпадающих осадков район г. Оренбурга относится к зоне неустойчивого увлажнения, большей частью недостаточного.

Температурный режим города характеризуется следующими средними величинами: январь -14,8°С, июль +21,9°С, среднегодовая температура -3,9°С. Изменчивость температуры из года в год, как и междусуточная в зимнее и летнее время велика и составляет в январе от +5 до -42°С, в июле от +42 до +5°С. Средняя продолжительность безморозного периода 147 дней.

Сегодняшний Оренбург - крупный индустриальный центр. Здесь около 90 крупных и средних предприятий, представляющих различные отрасли народного хозяйства. Гидравлические прессы и поперечно-строгальные станки, тракторные и комбайновые радиаторы, буровое оборудование, сверла и электроаппаратура, знаменитые пуховые платки - эту продукцию с оренбургской маркой можно встретить во многих странах мира.

Анализ местоположения объекта

Границы.

Оцениваемый объект расположен по адресу: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, ограничен с севера – Нежинским шоссе, с юга – лесополосой, с востока и запада – торговыми объектами (автосалонами), расположенными вдоль Нежинского шоссе.

Местоположение, застроенность окружения и транспортная доступность.

Объект оценки расположен вдоль Нежинского шоссе (трасса Оренбург-Орск) по направлению в г.Орск на расстоянии около 1,3 км. от границы города. Нежинское шоссе является оживленной транспортной артерией, по направлению которой расположены районы престижной коттеджной застройки (Ростоши, Овощевод, п.Пригородный, Нежинка и др.), ,

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

крупные дачные массивы, аэропорт. В непосредственной близости расположены крупные торговые объекты («Стройландия»), автосалоны («Рено», «Киа», «БМВ», «Хонда», «Ауди», «Ситроен» и др.). Стационарный пост ДПС расположен на расстоянии около 1,3 км. по направлению к г.Оренбург.



Развитость инженерной инфраструктуры

Инженерно-передаточные сети района развиты хорошо, ограничений в использовании и подключении нет.

Состояние окружающей среды (локальное)

Уровень загрязненности воздуха и шума не превышают нормативных показателей. Озеленение района хорошее. Экологическая обстановка районов удовлетворительная. Освещение территории осуществляется от уличного освещения. Прилегающая территория благоустроена (асфальтовое покрытие).

Описание объекта оценки

Объект оценки является собственностью ООО «Аурум» на основании следующих правоустанавливающих документов:

№пп	Наименование объекта оценки	Литер по ГП	Общая площадь, кв.м.	Правоустанавливающие документы
1	Торгово-выставочный зал № 2 по продаже автомобилей	В1	3471,2	Свидетельство о государственной регистрации права серия 56 АБ №786283 от 30.05.2012г.

Кадастровый номер объекта 56-56-01/304/2010-490

Существующие ограничения права – ипотека.

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Земельный участок, на котором расположен оцениваемый объект, является собственностью ООО «Аурум» (Свидетельство о государственной регистрации права серия 56АБ №786282 от 30 мая 2012г.). Вид права – собственность. Категория земель – земли населенных пунктов. Разрешенное использование – под размещение производственно-административного здания. Кадастровый номер – 56:21:1901001:234. Общая площадь 5311 кв.м. Местоположение земельного участка: Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный сельсовет, поселок Пригородный, земельный участок расположен в северной части кадастрового квартала 56:21:1901001. Существующие ограничения права – ипотека.

Описание оцениваемого объекта составлено на основе рабочей документации «Конструктивные и объемно-планировочные решения», шифр 168-12-АС выполненного ЗАО НПП «Энергоаудит», 2013г. и визуального осмотра.

Объект оценки представляет собой отдельно стоящее здание, с цокольным этажом. Часть помещений на первом этаже расположены в двух уровнях (второй уровень на отметке 4,3м.). Общая площадь 3471,2 кв.м.

Год постройки – 2010.

Класс капитальности II.

Площадь застройки - 1749 кв.м.

Строительный объем – 22 889 куб.м. (по расчетам оценщика)

Высота: цокольный этаж 3,5м., первый этаж 10,6м., 7,3м.

Здание каркасного типа. Строительные характеристики: Фундамент – железобетонный. Стены – колонны ж/б, кирпичные с утеплителем и облегченным фасадом типа Алюкобонд, витражи остекленные по фасаду здания от отметки 0.00м., до нулевой отметки – вентфасад (керамогранитная плитка). Перекрытие – ж/б плиты. Крыша и кровля – профилированный оцинкованный профлист, панели сэндвич с утеплителем по металлическим балкам перекрытия. Полы черновая цементная стяжка. Ворота утепленные, металлопластиковые подъемные с приводом. Внутренняя отделка: стены и потолки оштукатурены, полы – черновая стяжка. Чистовая отделка отсутствует. Коммуникации (канализация, водоснабжение, отопление, электроснабжение) заведены в здание, разводка по помещениям отсутствует, санитарно-технические и электрические устройства и приборы отсутствуют (за исключением смонтированного котельного оборудования).

Физическое состояние – хорошее, требует полной чистовой отделки помещений и устройства инженерных коммуникаций внутри помещений.

Внешний вид – привлекательный.

Назначение – торгово-производственное.

На дату оценки помещение не эксплуатируется.

Анализ наилучшего и оптимального использования объекта

Понятие наилучшего и оптимального использования, применяемое в настоящем отчете, определяется как вероятное и разрешенное законом использование земельного участка и возведенных на нем улучшений с наилучшей отдачей.

Понятие наилучшего и оптимального использования подразумевает наряду с выгодами для собственника недвижимости, особую общественную пользу. Подразумевается, что определение наилучшего и оптимального использования является результатом суждений оценщика на основе его аналитических навыков, тем самым, выражая лишь мнение, а не безусловный факт. В практике оценки недвижимости положение о наилучшем и оптимальном использовании представляет собой посылку для дальнейшей стоимостной оценки объекта.

При определении вариантов наилучшего и оптимального использования использовались четыре основных критерия анализа:

1. Физическая возможность - физическая возможность возведения сооружения с целью наилучшего и оптимального использования на рассматриваемом участке.

2. Допустимость с точки зрения законодательства - характер предполагаемого использования не противоречит законодательству, ограничивающему действия собственника объекта, и положений зонирования.

3. Финансовая целесообразность - допустимый с точки зрения закона порядок использования объекта должен обеспечить чистый доход собственнику.

4. Максимальная продуктивность - кроме получения чистого дохода как такового, наилучшее и оптимальное использование подразумевает либо максимизацию чистого дохода собственника, либо достижение максимальной стоимости самого объекта.

Для того чтобы правильно использовать подходы к оценке стоимости, а также дать ответ на вопрос о целесообразности дальнейшего существования имеющихся на участке улучшений, определение наилучшего использования проводится в два этапа:

- 1) для участка, как свободного;
- 2) для участка с имеющимися улучшениями.

Физическая возможность

Рельеф участков ровный, спокойный. Все коммуникации имеются на участке и доступны. Физические характеристики участка не накладывают ограничений на возможные варианты его застройки.

Допустимость с точки зрения законодательства

Различного рода ограничения и сервитуты (обременения) могут повлиять на возможные варианты использования земельного участка. Участок предназначен для размещения производственно-административного здания. Это использование является окончательным и именуемым в дальнейшем «разрешенным использованием», однако не исключается получение разрешения на другие виды использования.

Финансовая целесообразность

Современная ситуация на рынке недвижимости в районе местоположения земельного участка показывает, что наибольшее внимание уделяется проектам строительства объектов торгового назначения. Этому способствует местоположение и инфраструктура. С точки зрения рынка, это говорит об экономической целесообразности реализации проектов строительства названных зданий, что подтверждает практически полная загрузка оцениваемых объектов.

Максимальная продуктивность

Рассматриваемый земельный участок, как свободный, может иметь максимальную доходность, учитывая окружающую застройку при размещении объектов торгового назначения.

Выводы:

Произведенный осмотр и анализ местоположения земельного участка позволяют нам сделать следующий вывод: наилучшим использованием земельного участка как свободного, так и с имеющимися улучшениями является использование его под размещение объектов торгового назначения.

Затратный подход

Подход к оценке по затратам базируется на сравнении стоимости строительства аналогичного объекта недвижимости со стоимостью существующего объекта. При этом



ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

подходе определяется стоимость строительства аналогичного объекта, далее вычитается накопленный износ. Получившаяся величина в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка определяет стоимость оцениваемого объекта затратным подходом.

Основным принципом, на котором основывается затратный подход к оценке, является принцип замещения, который гласит, что осведомленный покупатель никогда не заплатит за какой-либо объект недвижимости больше, чем сумма денег, которую нужно будет потратить на приобретение объекта, аналогичного по своим потребительским характеристикам оцениваемому.

Основные шаги при применении данного подхода к определению стоимости

1. Определить полную стоимость замещения улучшений находящихся на участке.
2. Определить предпринимательский доход.
3. Определить величину накопленного износа.
4. Вычесть величину износа из суммарной стоимости строительства и определить стоимость замещения объекта оценки с учетом износа.
5. Определение рыночной стоимости земельного участка.
6. Определение рыночной стоимости объекта оценки путем суммирования стоимости замещения улучшений с учетом износа и стоимости земельного участка.

Оценка полной стоимости замещения объекта оценки.

В рамках данного отчета Оценщиком рассчитывались затраты на замещение оцениваемых улучшений, т.к. Оценщик не смог подобрать в качестве аналогов для расчета стоимости строительства полностью идентичные объекты, а в качестве основы для расчетов была использована информация об удельном показателе стоимости строительства объектов, имеющих схожее функциональное назначение и близкое по конструкции.

Для определения затрат на замещение оцениваемых улучшений был использован метод укрупненных показателей стоимости строительства.

При проведении работ использовались следующие нормативные материалы:

1. Справочник оценщика «Общественные здания» 2010г.
2. Межрегиональный информационно-аналитический бюллетень «Индексы цен в строительстве» выпуск № 85 октябрь 2013г.

По мнению Оценщика, наиболее объективно затраты на строительство оцениваемых строений отражает методика, заключающаяся в прямом пересчете средней стоимости строительства аналогичных объектов на дату оценки.

Величина затрат на строительство оцениваемых объектов определялась с использованием данных о средней стоимости строительства 1 куб.м по типу объектов.

В качестве источников информации использовались данные рабочей документации «Конструктивные и объемно-планировочные решения» (шифр 168-12-АС) и данные, полученные в результате визуального осмотра объекта; показатели средней стоимости строительства 1 куб.м строительного объема по строительному аналогу справочника оценщика.

Затраты на строительство оцениваемых объектов $\langle C_B \rangle$ определяются по формуле:

$$C_B = V * C, \quad \text{где}$$

V – строительный объем, куб.м (1 кв.м, 1 п.м);

C – справочный показатель стоимости строительства 1 ед. измерения объекта.

Затраты на строительство 1 куб.м объекта *при использовании справочников оценщика «Общественные здания»* определяются по формуле:

$$C = C_{сп} * I_{2010 - 2014} * ПП, \quad \text{где}$$

$C_{\text{сп}}$ - стоимость строительства 1 куб.м аналогичного объекта согласно справочников оценщика;

$I_{2010 - 2014}$ - индекс изменения стоимости строительства за период с 01 января 2010г. по май 2014 года (с учетом НДС);

Π - прибыль предпринимателя.

Для определения укрупненного стоимостного показателя оцениваемого объекта был использован типовой аналог ОЗ.09.013 «автосалон».

В таблице приведено сопоставление параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога.

Характеристика оцениваемого объекта и объекта-аналога.

№ п/п	Наименование характеристик и параметров здания	Оцениваемый объект	Аналог, код ОЗ.09.013
1	Назначение здания	автосалон	автосалон
2	Объемно-планировочные и функциональные параметры		
	Строительный объем, куб.м	22 889	-
	Общая площадь объекта, кв.м	3471,2	1650-2250
	Количество этажей	1 с цокольным этажем	1-2
	Наличие подземной части	-	-
	Со скольких сторон здание имеет наружные стены	Отдельностоящее здание	Отдельностоящее здание
3	Особые функциональные отличия здания	-	-
4	Преобладающий материал:		
	Горизонтальных наружных конструкций	ж/б плиты перекрытия	ж/б плиты перекрытия
	Вертикальных наружных конструкций	Ж/б колонны	Ж/б колонны
	Наружных стен	Кирпич, утеплитель, вентфасад	Кирпич
	Внутренних стен	кирпич	Кирпич
	Перегородок	кирпич	кирпич
	Заполнения оконных проемов	ПВХ, витражи алюминиевые	ПВХ
	Кровли	Профилированный оцинкованный профлист	Профлист
	Полов	Цементная стяжка	Плитка керамогранитная
	Отделка потолков	Штукатурка	Окраска
	Отделка внутренних стен и перегородок	Штукатурка	Окраска
5	Класс конструктивной системы здания	КС-4	КС-4
6	Класс качества	standart	standart
7	Район сейсмичности	6	6
8	Наличие и особенности инженерного оборудования		
	специальные конструкции (лифты, подъемники, эскалаторы и т.д.)	-	-
	отопление, вентиляция и кондиционирование	+	+
	водоснабжение и канализация	+	+
	электроснабжение и освещение	+	+
	слаботочные устройства	+	+

прочие системы и специальное оборудование (в т.ч. подъемники, оборудование для подачи топлива, компрессор)	-	+
--	---	---

Здесь и далее в результате анализа параметров оцениваемого объекта и объекта-аналога возникает необходимость корректировки справочных стоимостных показателей. Внесем в стоимость строительства 1 м³ объекта-аналога корректировки в абсолютном и относительном выражении с целью приведения ее к стоимости строительства 1 м³ оцениваемых объектов:

Расчет стоимости строительства оцениваемого объекта

Наименование показателей и поправок	Здание-аналог
Справочный показатель стоимости 1 куб.м, руб.	7109
Первая группа поправок, выраженная в руб. на 1 куб. м здания (+удорожание, -удешевление)	
Поправка в высоте этажа, руб./куб.м.	- 499,9
Поправка на различие в степени обводнения грунтов ¹ руб./куб.м	-211,8
Поправка на различие в конструктивных элементах, доля	0,4988
Справочный показатель стоимости 1 куб.м, руб с учетом первой группы поправок	3190,97
Вторая группа поправок, выраженная в виде корректирующих коэффициентов	
Поправка на разницу в объеме или площади	0,93
На региональное различие в уровне цен	1,09
На изменение цен после индекса справочника	1,226
Общий корректирующий коэффициент	1,242
Скорректированный показатель стоимости, руб./куб.м	3963,19
Затраты на замещение, руб.	90 713 336

* *Примечание.*

¹ Поправка на различие в степени обводнения грунтов. В справочных показателях затраты на фундаменты определены для условий строительства в мокрых грунтах, оцениваемый объект построен на сухих грунтах. При строительстве в сухих грунтах к показателям затрат на фундаменты следует применять понижающий коэффициент 0,8;

Таким образом, затраты на замещение оцениваемого объекта без учета прибыли предпринимателя составляют **90 713 336 рублей в т.ч. НДС.**

Индексы перехода к ценам на дату оценки.

К выбранному аналогу типового проекта в ценах на 01.01.2010г. применены следующие коэффициенты и индексы:

$I_{01.2010/10.2013}=1,183$	Корректирующие коэффициенты стоимости строительства по характерным конструктивным системам зданий и сооружений на 01.10.2013г. по сравнению с 01.01.2010г. («Ко-Инвест» выпуск 85, октябрь 2013г.)
$I_{10.2013/06.2014}=1,036$	Экстраполяция тенденций изменения индексов цен на СМР («Ко-Инвест» выпуск 85, октябрь 2013г.)

$$I_{2010/2014} = I_{01.2010/10.2013} * I_{10.2013/06.2014} = 1,183 * 1,036 = 1,226$$

Определение прибыли предпринимателя.

Прибыль предпринимателя – это разность между ценой продажи актива и затратами на его создание (С.В. Грибовский «Оценка доходной недвижимости»). В сущности, прибыль предпринимателя – это премия за инвестирование в строительство. В настоящее время существует много способов расчета ПП (от экспертных методов - до расчетных).

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

При расчете ПП при оценке недвижимости в регионах России может применяться следующая формула (<http://aval-ocenka.ru/problemnye-voprosy-otsenki/problena-pribyl-predprinimatelia>):

$$Пп = Пmin + (Пmax - Пmin) * \Delta P, \text{ где}$$

Пmax – максимальный уровень прибыли застройщика для наиболее привлекательного региона РФ (принимается для Московского региона при строительстве торговых зданий (Яськевич Е.Е., Научно практический центр профессиональной оценки, <http://срса.ru/Publications/004/>).

Пmin - минимальный уровень прибыли застройщика (принимается равным ставке доходности по долгосрочным ОФЗ на дату оценки) (http://www.cbr.ru/hd_base/GKOOFZ_MRprint.asp).

ΔP – изменение уровня потенциала региона относительно менее рискованного.

$$\Delta P = (P_{\text{рег.оц.}} - P_{\text{min}}) / (P_{\text{max}} - P_{\text{min}})$$

$P_{\text{рег.оц.}}$ – индекс потенциала региона объекта оценки (Оренбургская область,)

P_{max} – максимальный индекс потенциала региона РФ (Москва)

P_{min} – минимальный уровень потенциала, соответствующий наименее рискованному региону (Ненецкий автономный округ).

(http://raexpert.ru/rankingtable/?table_folder=/region_climat/2013/tab03)

Таким образом, данная формула учитывает как региональные риски, так и тип оцениваемого объекта.

Исходные данные сведем в таблицу:

Показатель	Значение
Пmin	8,44%
Пmax	42%
Ррег.оц	1,007%
Рmax	15,318%
Рmin	0,111%
ΔP	0,0589

Подставляя данные в указанную выше формулу, получаем величину прибыли предпринимателя в размере **10,42%**.

Таким образом, полная стоимость замещения с учетом прибыли предпринимателя будет составлять:

$$90\ 713\ 336 + 10,42\% = \mathbf{100\ 165\ 665 \text{ руб.}}$$

Определение накопленного износа

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

- физический, связанный с физическим устареванием объекта;
- функциональный, проявляющийся при несоответствии параметров объекта современным требованиям;

- внешний, возникает в результате неблагоприятного изменения экономической, политической, экологической обстановки - внешней по отношению к объекту недвижимости.

Накопленный износ определяется по формуле:

$$\text{Инак} = 1 - (1 - \text{Ифиз}) * (1 - \text{Ифунк}) * (1 - \text{Ивнеш})$$

Определение физического износа

Физический износ – это потеря стоимости за счет естественных процессов в процессе эксплуатации. Он выражается в старении и изнашивании, разрушении, гниении, ржавлении, поломке и конструктивных дефектах. Такой тип износа может быть как устранимым, так и неустрашимым. Устранимый физический износ (т.е. износ который может быть устранен в результате текущего ремонта) включает в себя плановый ремонт или замену частей объекта в процессе повседневной эксплуатации.

Определение физического износа зданий и сооружений проводилось в соответствии с ВСН 53-86 (Р) «Правила оценки физического износа жилых зданий».

Данные физического износа указаны в таблице «Расчет физического износа здания».

Определение функционального износа.

Функциональный износ - это потеря стоимости вследствие относительной неспособности данного сооружения обеспечить полезность по сравнению с новым сооружением, созданным для таких же целей. Он обычно вызван плохой планировкой, несоответствием техническим и функциональным требованиям по таким параметрам как размер, стиль, срок службы и т.д. функциональный износ может быть устранимым и неустрашимым. Функциональный износ считается устранимым, когда стоимость ремонта или замены устаревших или неприемлемых компонентов выгодна или, по крайней мере, не превышает величину прибавляемой полезности и/или стоимости. В противном случае износ считается неустрашимым.

Признаками функционального износа, как правило, являются несоответствие его объемно-планировочного и/или конструктивного решения современным стандартам, включая различное оборудование, необходимое для нормальной эксплуатации сооружения в соответствии с его текущим или предполагаемым использованием. По своим конструктивным и эксплуатационным характеристикам объект оценки полностью отвечает современным стандартам в соответствии с его текущим функциональным использованием.

На основании вышеизложенного значение функционального износа объекта принимается равным 0%.

Определение внешнего износа

Внешний износ вызывается факторами извне – изменением ситуации на рынке, изменением финансовых и законодательных условий и т.д.

Для решения задач настоящей оценки, внешний износ определяется как снижение функциональной пригодности здания вследствие влияния внешней среды, что является непоправимым фактором для собственника недвижимости.

Признаки внешнего износа по объекту оценки не выявлены.

Расчет физического износа здания

№ п/п	Наименование зданий	Год постройки	Конструктивные элементы	Удельный вес конструкций в стоимости здания, %		Износ конструкций, установленный при обследовании, %		Износ в объеме здания в %
				Обоснование	Кол-во	Обоснование	Кол-во	
1	Торгово-выставочный зал №2 по продаже автомобилей	2010	подземная часть	УПСС Общественные здания 2010г.	14,90	ВСН 53-86	5	0,7
			каркас		2,69		5	0,1
			стены наружные с отделкой		8,33		5	0,4
			перегородки		2,35		5	0,1
			перекрытия и покрытия		8,98		5	0,4
			кровля		7,00		5	0,4
			проемы		5,63		13	0,7
			полы		0,00		0	0,0
			отделочные работы		0,00		0	0,0
			прочие конструкции		0,00		0	0,0
			отопление		0,00		0	0,0
			водоснабжение и канализация		0,00		0	0,0
			электроснабжение и освещение		0,00		0	0,0
			слаботочные системы		0,00		0	0,0
прочее	0,00	0	0,0					
			ИТОГО:	49,88			5,9	

Таблица расчета стоимости замещения улучшений с учетом износов

№пп	Наименование объекта оценки	Полная стоимость замещения, руб.	Ифиз, %	Стоимость замещения, руб.
1	Торгово-выставочный зал №2 по продаже автомобилей	100 165 665	5,9	94 255 891

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@vandex.ru

Определение стоимости земельного участка в рамках затратного подхода.

На рынке недвижимости г. Оренбурга предлагается достаточное количество сопоставимых по характеристикам земельных участков. Таким образом, необходимо и достаточно произвести расчет стоимости земельного участка под оцениваемыми объектами сравнительным подходом.

В результате анализа рынка земельных участков в г. Оренбург нами были выбраны три аналога предложений земельных участков (информационный интернет-портал www.avito.ru).

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м	Оренбургская область, п. 9 января	г.Оренбург, Дзержинский р-он	г.Оренбург, ул.Беляевская (1-ая линия)
Тип сделки		предложение	предложение	предложение
Дата предложения		май.14	май 2014г.	май 2014г.
Тип объекта	земельный участок	земельный участок	земельный участок	земельный участок
Категория земель	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов	земли населенных пунктов
Назначение участка	под размещение производственно- административного здания	промышленного назначения	жилищное строительство	промышленного назначения
Передаваемые права	собственность	собственность	собственность	собственность
Наличие обременений	залог	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Площадь ЗУ, м2	5 311,00	6 200,00	7 000,00	6 000,00
Ближайшее окружение	объекты торгового назначения	жилая застройка	смешанная (промзона, жилая) застройка	смешанная (промзона, жилая) застройка
Инженерная оснащенность	на участке	на участке	на участке	коммуникации по границе участка
Цена предложения, руб.		5 000 000	15 500 000	4 000 000
Цена предложения 1 кв.м, руб.		806	2 214	667
Источник информации		т. 8 987 847-67-28 http://www.avito.ru	т. 8 903 360-39-10 http://www.avito.ru	т. 8 903 392-21-09 http://www.avito.ru

К объектам-аналогам были применены следующие корректировки:

Элементы сравнения

Оценщик выделил следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним, учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок.)

- условия финансирования'.
- условия продажи:
- условия рынка:
- отличие цен сделок от цен предложения;
- правовые характеристики

Вторая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются путем составления квазиметрико-статистической модели)

- местоположение;
- площадь участка;
- инженерная оснащенность.

Корректировки по первой группе элементов сравнения

Отличие цены сделки от цены предложения

При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать условия сделки. Если условием сделки является предложение (а не реально состоявшаяся сделка), то предполагаемая цепка сделки с объектами-аналогами может отличаться от цен предложения. По информации риэлтерских агентств недвижимости, средняя скидка в результате торга за подобные объекты составляет порядка 10%, что и составляет величину корректировки.

Правовые характеристики

Определить величину данного фактора в абсолютном или относительном выражении достаточно сложно, поэтому в нашем случае данная корректировка проводится в рамках второй группы элементов сравнения.

Оценщик не производил корректировок на условия финансирования, условия продажи и условия рынка, в связи с тем, что эти характеристики одинаковы как для оцениваемых участков, так и для участков-аналогов.

Корректировки по второй группе элементов сравнения

Определение квазиметрических оценок

На первом этапе для каждого объекта-аналога были проставлены баллы по каждому элементу сравнения. Назначение экспертных оценок имеет под собою цель ранжировать объекты по какому-либо признаку.

Корректировка на местоположение

Одним из главных критериев, определяющих стоимость земельного участка, является его местоположение. В данном случае подразумевается различие между оцениваемыми объектами и объектами сравнения по следующим параметрам:

- удаленность от административного центра;
- развитость территории расположения;
- транспортная доступность;
- характер окружающей застройки;
- расположение относительно транспортных магистралей.

С учетом всего вышесказанного, экспертные баллы выставлялись следующим образом:

- расположение в границах административного центра, с развитой логистической инфраструктурой — 4;
- расположение на незначительном удалении от административного центра (не более 10 км) в зоне с развитой логистической инфраструктурой, в зоне застройки объектами торгового назначения — 3;
- расположение на незначительном удалении от административного центра (не более 10 км) в зоне с менее развитой логистической инфраструктурой, в зоне смешанной застройки — 2;
- расположение на значительном удалении от административного центра (более 10 км) и в слабо развитой промышленной зоне — 1.

Корректировка на площадь земельного участка

По данным агентств недвижимости, как правило, при продаже земельных участков большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся

аналогом «скидки на опт», т.е. участки большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Были выделены следующие диапазоны площадей земельных участков: до 5000 кв.м включительно, от 5000 до 6000 кв.м, от 6000 до 7000 кв.м, более 7000 кв.м.

С учетом вышесказанного, экспертные баллы выставлялись следующим образом:

- площадь участка — до 5000 кв.м включительно — 4;
- площадь участка — от 5000 до 6000 кв.м — 3;
- площадь участка — от 6000 до 7000 кв.м — 2;
- площадь участка — более 7000 кв.м — 1.

Корректировка на инженерную оснащенность

Состояние инженерных сетей также играет значительную роль в формировании стоимости объекта. Этот фактор определяет объем необходимых капиталовложений для обеспечения нормального функционирования строящихся на участке объектов,

С учетом вышесказанного, экспертные баллы выставлялись следующим образом:

- все коммуникации в наличии — 3;
- коммуникации расположены по границе участка — 2;
- коммуникации расположены на значительном удалении от границ участка — 1.

Корректировка на передаваемые права

Как правило, земельные участки, находящиеся в собственности, имеют большее преимущество и стоят дороже, чем земельные участки в аренде. При этом право долгосрочной аренды предпочтительнее права краткосрочной аренды. С учетом вышесказанного, экспертные баллы выставлялись следующим образом:

- на земельный участок зарегистрировано право собственности — 3;
- на земельный участок зарегистрировано право долгосрочной аренды — 2;
- на земельный участок зарегистрировано право краткосрочной аренды — 1.

Каждому из элементов сравнения был сопоставлен свой весовой коэффициент, характеризующий влияние конкретного фактора на цену за 1 кв. м оцениваемый земельный участок. Величины данных коэффициентов были приняты в результате нахождения отношений соответствующих экспертных баллов значимости (расставлялись по принципу: 1 — малозначимый, 3 — многозначимый, 2 — промежуточное значение) к сумме всех баллов, т.е. определения удельных весов каждого из баллов в их общей сумме. Для обеспечения сопоставимости рядов оценок по различным элементам сравнения между собой необходимо провести процесс нормирования. В данном случае все оценки были поделены на максимальные значения в разрезе соответствующих элементов сравнения.

Далее были определены средневзвешенные квалиметрические оценки для каждого из объектов. Данная операция выполнялась путем суммирования перемноженных на соответствующие веса нормированных баллов.

Корректировка цен по первой группе элементов

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип сделки		предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %		-10	-10	-10
Скорректированная стоимость, руб./м2		726	1 993	600

Назначение экспертных баллов

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Максимальное значение
Местоположение	3	2	4	2	4
Площадь, м2	3	2	2	3	4
Наличие коммуникаций	3	3	3	2	3
Передаваемые права	3	3	3	3	3

Назначение нормированных баллов

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Оценка фактора	Вклад фактора в стоимость
Местоположение	0,8	0,5	1,0	0,5	3	0,33
Площадь, м2	0,8	0,5	0,5	0,8	2	0,22
Наличие коммуникаций	1,0	1,0	1,0	0,7	2	0,22
Передаваемые права	1,0	1,0	1,0	1,0	2	0,22
					9	1,00

Определение квалиметрических оценок

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина квалиметрической оценки	0,86	0,72	0,89	0,70
Стоимость, руб./м2 (без НДС)		726	1 993	600
Рыночная стоимость ЗУ, руб./м2	1782			
Рыночная стоимость ЗУ, руб.	9 464 054			

ИП СОКОЛОВ С.Н.

460021, г. Оренбург, ул. 60 лет Октября, 30а офис 601
 тел.: 99-12-54, 33-10-72 E-mail: expert-ogs@yandex.ru

Построение тренда и нахождение стоимости объекта

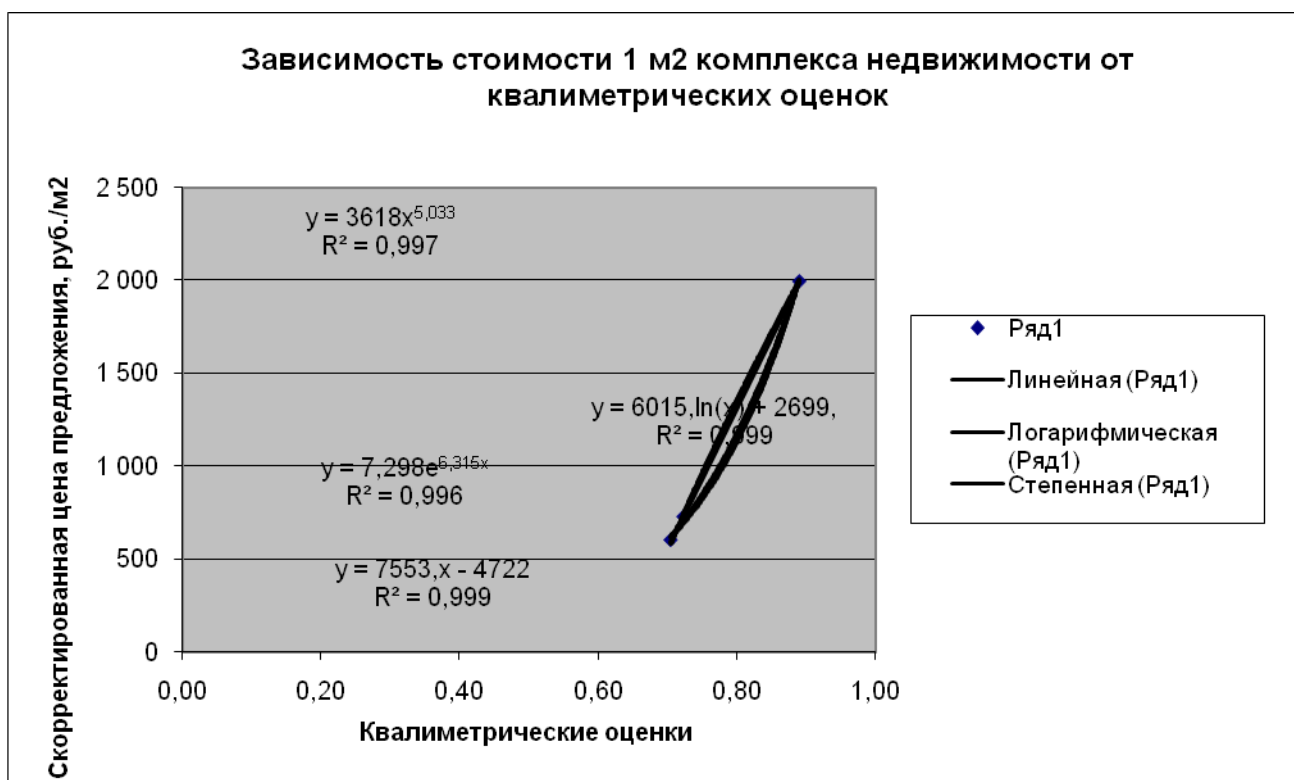
Далее производится регрессионный анализ весов (суммы кодов) ценообразующих факторов по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. Информативность модели мала, если коэффициент детерминации $R^2 < 0,7$. В качестве итогового результата принимается показатель, полученный по модели с достаточной информативностью ($R^2 > 0,7$) и с максимальным R^2 .

Таким образом, для оцениваемого земельного участка было получено экспоненциальное уравнение, аппроксимирующее зависимость цены 1 кв. м земельного участка от величины квалитметрической оценки:

$$Y = 7553x - 4722,$$

где X — величина квалитметрической оценки;

Y — цена за 1 кв.м земельного участка.



Расчет рыночной стоимости объекта оценки затратным подходом

№ п/п	Наименование объекта оценки	Стоимость замещения, руб.	Стоимость ЗУ, руб.	Рыночная стоимость по ЗП, руб.
1	Торгово-выставочный зал № 1 по продаже автомобилей	94 255 891	9 464 054	103 719 945

Таким образом, в результате расчетов по затратному подходу рыночная стоимость оцениваемого объекта составляет **103 719 945 рублей с НДС**.

Доходный подход

Доходный подход к определению стоимости объекта оценки основан на таком принципе, что стоимость недвижимости непосредственно связана с текущей стоимостью всех будущих доходов, которые принесет данная недвижимость. Так как наиболее эффективным способом использования данного объекта недвижимости является сдача в аренду площадей, то величина доходов, ассоциируемых с данным объектом недвижимости, складывается как сумма арендных платежей.

При осуществлении оценки доходным методом нами была выполнена работа, состоящая из следующих этапов:

- 1) определение потенциального валового годового дохода на основе анализа текущих ставок арендной платы сравнимых объектов и корректировка ее с учетом поправок.
- 2) определение потерь от неполной загрузки оцениваемого объекта. Полученная величина вычитается из потенциального валового дохода и получается действительный валовой доход;
- 3) расчет издержек по эксплуатации объекта оценки основывается на анализе фактических затрат текущего характера. Величина полученных издержек вычитается из действительного валового дохода и получается величина чистого операционного дохода;
- 4) определение ставки капитализации;
- 5) пересчет чистого операционного дохода в текущую стоимость объекта.

Существуют два метода пересчета чистого операционного дохода в текущую стоимость: метод прямой капитализации и метод дисконтированного денежного потока.

Метод прямой капитализации является наиболее простым и применяется к объектам, приносящим стабильный доход. Метод дисконтированных денежных потоков позволяет определить стоимость объекта, имеющего неустойчивый характер потоков доходов и расходов.

На дату осмотра в оцениваемом объекте не завершены строительные-монтажные работы по устройству инженерных сетей в здании (отопление, водоснабжение, канализация, электроснабжение), а также работы по чистовой отделке помещений. Сдача его в аренду в существующем виде невозможна. Информация по стоимости оставшихся работ отсутствует. В то же время составление сметы затрат на оставшиеся к выполнению работы связано с большой степенью погрешности, достаточно трудоемко и не входит в задачи, поставленные перед оценщиком. На основании вышеизложенного Оценщик счел допустимым и целесообразным отказаться от применения доходного подхода.

Сравнительный подход

Основным принципом сравнительного подхода к оценке недвижимости является принцип замещения, согласно которому рациональный покупатель не заплатит за конкретный объект недвижимости сумму больше, чем обойдется ему приобретение другого сходного объекта недвижимости, обладающего аналогичной полезностью. Сравнительный подход предполагает наличие информации о недавних сделках. Оценщик рассматривает сопоставимые объекты недвижимости, которые были проданы за последнее время, сравнивает их с оцениваемым объектом. Затем вносятся поправки на различия между оцениваемым и сопоставимыми объектами. Для применения сравнительного подхода необходимо наличие развитого рынка недвижимости. Если рынок развит недостаточно, то применение данного подхода становится нецелесообразным.

Можно выделить *четыре основных этапа* оценки недвижимости сравнительным подходом:

На первом этапе изучаются состояние и тенденции развития рынка недвижимости и особенно того сегмента, к которому принадлежит оцениваемый объект. Выявляются недавние продажи сопоставимых объектов.

На втором этапе собирается необходимая информация по объектам-аналогам. Далее собранная информация анализируется, и каждый объект-аналог сравнивается с оцениваемым объектом. Оценщик должен убедиться, что проданные объекты действительно сопоставимы с

оцениваемым. Вся собранная о сделках информация подлежит проверке. Оценщик должен внимательно отнестись к слишком поспешным сделкам, или когда субъекты сделки находятся в родственных отношениях.

Третий этап. Определяются элементы и единицы сравнения. К элементам сравнения можно отнести следующие (учебное и практическое пособие под ред. Рутгайзера В.М. Оценка рыночной стоимости недвижимости М., Дело, 1998 или Основы оценки стоимости недвижимости. Коллектив авторов: Белокрыс А.М., Болдырев В.С. и др., М., Международная академия оценки и консалтинга, 2004):

- вещные права на объект оценки;
- условия финансирования;
- условия продажи (чистота сделки);
- время продажи;
- местоположение;
- физические характеристики (размеры, вид и качество материалов, состояние и степень изношенности объекта и др.);
- экономические характеристики;
- отклонения от целевого использования;
- наличие движимого имущества.

По элементам сравнения проводится сопоставление оцениваемого объекта с аналогами.

На четвертом этапе согласовываются скорректированные цены объектов-аналогов, и выводится итоговая величина рыночной стоимости объекта недвижимости на основе сравнительного подхода.

Существует множество классификаций методов определения стоимости сравнительным подходом. В данном случае оценщик провел группировку методов по количеству необходимых аналогов:

- статистический (регрессионный) анализ (объектов-аналогов более 20);
- построение корректировочных таблиц (объектов-аналогов от 5 до 15);
- построение квалиметрической модели (количество объектов-аналогов 1-5);

Сравнительный подход наиболее эффективен в условиях, когда имеется достаточное количество достоверной информации о недавних сделках купли-продажи или предложениях продажи сопоставимых с оцениваемым объектом. Если подобная недвижимость на рынке продаж представлена единичными сделками, метод сравнения продаж не обеспечивает надежных результатов.

Оценщик провел анализ рынка коммерческой недвижимости г. Оренбурга, в ходе которого отобрал предложения по продаже сопоставимых объектов.

Расчет рыночной стоимости производился на базе комбинированного метода оценки, основанного на принципах построения статистических и квалиметрических моделей (нахождение статистической зависимости цен объектов от соответствующих им квалиметрических оценок).

Основным критерием отбора служило местоположение объектов, а также их назначение. В качестве единицы сравнения используется цена продажи 1 кв. м общей площади объектов.

В рамках выбранного метода расчета рыночная стоимость определяется по следующему алгоритму:

По первой группе элементов сравнения стоимости объектов-аналогов корректируются последовательно по формуле:

$$C_i = C_{i-1} \cdot (1 + k_i^I)$$

где

C_i, C_{i-1} – стоимость объекта-аналога после корректировки по i -му и $(i-1)$ -му элементу сравнения, руб.;

k_i^I – корректировка по i -му элементу сравнения из первой группы, %.

К первой группе элементов сравнения относят:

- условия финансирования;

- условия продажи;
- условия рынка;

отличие цен сделок от цен предложения.

По второй группе элементов сравнения, учитывающей различия в местоположении, физических характеристиках и т.д., каждому объекту-аналогу присваивается балл (квалиметрическая оценка). Назначение оценок имеет под собою цель ранжировать объекты по какому-либо признаку.

Каждому из элементов сравнения сопоставляется свой весовой коэффициент (p), характеризующий влияние конкретного фактора на цену за 1 кв. м площади объектов. Величины данных коэффициентов были приняты в результате нахождения отношений соответствующих экспертных баллов значимости (расставлялись по принципу: 1 – малозначимый, 3 – многозначимый, 2 – промежуточное значение) к сумме всех баллов, т.е. определения удельных весов каждого из баллов в их общей сумме (q).

Для обеспечения сопоставимости рядов оценок по различным элементам сравнения между собой необходимо провести процесс нормирования. В данном случае все оценки были поделены на максимальные значения в разрезе соответствующих элементов сравнения.

Далее определяются средневзвешенные квалиметрические оценки для каждого из объектов. Данная операция выполняется путем суммирования перемноженных на соответствующие веса нормированных баллов.

Далее производится регрессионный анализ средневзвешенных квалиметрических оценок по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. Информативность модели мала, если коэффициент детерминации $R^2 < 70\%$. В качестве итогового результата принимается показатель, полученный по модели с достаточной информативностью ($R^2 > 70\%$) и с максимальным R^2 . Однако, если коэффициенты детерминации полученных моделей лежат в узком диапазоне и незначительно отличаются друг от друга, предпочтительнее использовать линейную модель как наиболее простую.

В результате анализа рынка недвижимости в г. Оренбург были выбраны три аналога предложений (информационный интернет-портал www.avito.ru, www.irr.ru).

По информации продавцов, объекты-аналоги имеют различные рыночные характеристики, которые должны быть проанализированы и учтены в процессе определения рыночной стоимости. Оценщик принимает все полученные от продавцов данные по аналогам в качестве достоверных.

Данные по выбранным объектам-аналогам приведены в нижеследующей таблице.

	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Местоположение	Оренбургская область, Оренбургский район, Пригородный с/с, пос. Пригородный, правая сторона автодороги Оренбург-Орск, 11+890м	г.Оренбург, ул.Юных Ленинцев	Оренбургская область, Оренбургский район, пос. Пригородный.	г.Оренбург, Загородное шоссе
Тип сделки		предложение	предложение	предложение
Дата предложения		май.14	май.14	май.14
Тип объекта	Одноэтажное с цокольным этажом, часть помещений первого этажа в 2-х уровнях	2-х эт. торговый комплекс	2-х эт. торговый комплекс	2-х эт. торговый комплекс
Назначение	торговое	торговое	торговое	торговое
Передаваемые права на здания	собственность	собственность	собственность	собственность
Общая площадь зданий, м2	3 471,20	1997,0	1888,5	3090,0

год постройки/физическое состояние	2010/хорошее	Новое строительство/хорошее	2010/хорошее	Новое строительство/хорошее
Общая площадь ЗУ, м ²	5 311,00	2087,0	2039,0	3230,0
Категория земель	земли поселений	земли поселений	земли поселений	земли поселений
Передаваемые права на ЗУ	собственность	аренда	собственность	аренда
Наличие обременений	ипотека	не зарегистрированы	не зарегистрированы	не зарегистрированы
Ближайшее окружение	объекты торгового назначения	Жилая застройка	Жилая застройка	объекты торгового назначения
Инженерная оснащённость	все коммуникации заведены на объект	все коммуникации	все коммуникации	все коммуникации
Отделка	Требуется чистовая отделка	чистовая	чистовая	чистовая
Цена предложения, руб.		68 000 000	60 000 000	77 250 000
Цена предложения 1 кв.м, руб.		34 051	31 771	25 000
Источник информации		т. 94-85-03 "Авангард плюс" http://www.avito.ru	т. 8 905 891-86-85 риэлторская компания "Этажи" http://www.irr.ru	т. 94-85-03 "Авангард плюс" http://www.avito.ru

Для дальнейшей корректировки стоимости, были выделены следующие элементы сравнения, влияющие на стоимость объектов-аналогов:

Первая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются в расчете путем проведения абсолютных и процентных корректировок):

- условия финансирования;
- условия продажи;
- условия рынка;
- отличие цен сделок от цен предложения;
- правовые характеристики.

Вторая группа элементов сравнения (различия по ним учитываются путем составления квалиметрико-статистической модели):

- местоположение;
- общая площадь зданий;
- площадь земельного участка;
- состояние объектов.

Далее приводится описание произведенных корректировок.

Корректировка цен по первой группе элементов сравнения

Корректировка на отличие цен сделок от цен предложения

При сравнении объектов по элементам первой группы необходимо учитывать условия сделки. Если условием сделки является предложение (а не реально состоявшаяся сделка), то предполагаемая цена сделки с объектами-аналогами может отличаться от цен предложения. По информации риэлтеров вышеупомянутых агентств недвижимости, средняя скидка в результате торга за подобные объекты составляет 5%, на которую и были скорректированы цены предложений всех объектов-аналогов.

Правовые характеристики

Определить величину данного фактора в абсолютном или относительном выражении достаточно сложно, поэтому в рамках настоящего отчета данная корректировка производится в рамках второй группы элементов сравнения.

По остальным параметрам 1 группы корректировки не проводились по причине того, что они одинаковы как для объектов-аналогов, так и для оцениваемого комплекса недвижимости.

Кроме того, в рамках первой группы сравнения оценщик счел необходимым внести поправку на различную величину земельного участка у оцениваемого объекта и аналогов исходя из рыночной его стоимости, полученной в разделе «Затратный подход».

Корректировка цен по второй группе элементов сравнения

Определение квалитетических оценок

На первом этапе для каждого объекта-аналога были проставлены баллы по каждому элементу сравнения. Назначение экспертных оценок имеет под собою цель ранжировать объекты по какому-либо признаку.

Корректировка на местоположение

Одним из главных критериев, определяющих стоимость недвижимости, как жилой, так и коммерческой, является ее местоположение. Для производственно-складской недвижимости преимуществом является расположение в развитой промышленной зоне вблизи населенного пункта (с учетом удаленности от центра города), хорошая транспортная доступность и наличие удобных подъездных путей. В данном случае под местоположением подразумевается различие между оцениваемым объектом и объектами сравнения по следующим параметрам:

- расположение в границах административного центра, с развитой логистической инфраструктурой — 4;
- расположение на незначительном удалении от административного центра (не более 10 км) в зоне с развитой логистической инфраструктурой, в зоне застройки объектами торгового назначения — 3;
- расположение на незначительном удалении от административного центра (не более 10 км) в зоне с менее развитой логистической инфраструктурой, в зоне смешанной застройки — 2;
- расположение на значительном удалении от административного центра (более 10 км) и в слабо развитой промышленной зоне — 1.

Корректировка на общую площадь зданий

Согласно данным опроса риэлтеров, специализирующихся на продаже коммерческой недвижимости г. Оренбурга, при продаже объектов большей площади, продавцы готовы идти на определенное снижение платежа, являющееся аналогом «скидки на опт», т.е. объекты большей площади, как правило, стоят дешевле в пересчете на один квадратный метр. Оценщик выделил следующие диапазоны площадей объектов: до 2000 кв. м, от 2000 до 3000 кв. м, более 3000 кв. м.

На основании вышесказанного, экспертные оценки выставлялись следующим образом:

- до 2000 кв. м – 3;
- от 2000 до 3000 кв. м – 2;
- более 3000 кв. м – 1.

Корректировка на отделку

Учитывает наличие (отсутствие) отделки помещений оцениваемого объекта и аналога. Оценщик выделил следующие параметры сравнения объектов:

- стандартная отделка – 3;
- отделка помещений «под чистовую» - 2
- черновая отделка – 1.

Корректировка на физическое состояние

Учитывает физическое состояние рассматриваемых объектов, обусловленной сроком жизни здания и условиями эксплуатации. Экспертные оценки выставлялись следующим образом:

- общее техническое состояние – хорошее, проведение ремонтных работ не требуется – 3;
- общее техническое состояние комплекса – удовлетворительное, требуется проведение косметического ремонта – 2;
- общее техническое состояние комплекса – удовлетворительное, требуется частичный капитальный ремонт – 1.

Каждому из элементов сравнения был сопоставлен свой весовой коэффициент, характеризующий влияние конкретного фактора на цену за 1 кв. м. Объекта оценки. Величины данных коэффициентов были приняты в результате нахождения отношений соответствующих экспертных баллов значимости (расставлялись по принципу: 1 – малозначимый, 3 – многозначимый, 2 – промежуточное значение) к сумме всех баллов, т.е. определение удельных весов каждого из баллов в их общей сумме. Для обеспечения сопоставимости рядов оценок по различным элементам сравнения между собой необходимо провести процесс нормирования. В данном случае все оценки были поделены на максимальные значения в разрезе соответствующих элементов сравнения.

Далее были определены средневзвешенные квалиметрические оценки для каждого из объектов. Данная операция выполнялась путем суммирования перемноженных на соответствующие веса нормированных баллов.

Корректировка цен по первой группе элементов

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Тип сделки		предложение	предложение	предложение
Скидка на торг, %		-5	-5	-5
Скорректированная стоимость, руб.		64 600 000	57 000 000	73 387 500
Поправка на величину земельного участка, руб.		5 743 296	5 828 831	3 706 502
Скорректированная стоимость, руб.		70 343 296	62 828 831	77 094 002
Скорректированная стоимость, руб./м2		35 224	33 269	24 950

Назначение экспертных баллов

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Максимальное значение
Местоположение	3	4	4	3	4
Общая площадь зданий, м2	1	3	3	1	3
Отделка	2	3	3	3	3
Физическое состояние	3	3	3	3	3

Назначение нормированных баллов

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3	Оценка фактора	Вклад фактора в стоимость
Местоположение	0,8	1,0	1,0	0,8	3	0,33
Общая площадь зданий, м2	0,3	1,0	1,0	0,3	2	0,22
Состояние	0,7	1,0	1,0	1,0	3	0,33
Физическое состояние	1,0	1,0	1,0	1,0	1	0,11
ИТОГО:					9	1,00

Определение квалиметрических оценок

№ п/п	Объект оценки	Аналог 1	Аналог 2	Аналог 3
Величина квалиметрической оценки	0,66	1,00	1,00	0,77
Стоимость, руб./м2		35 224	33 269	24 950
Рыночная стоимость, руб./м2	20685			
Рыночная стоимость по СП, руб.	71 803 224			

Построение тренда и нахождение стоимости объектов торгового назначения

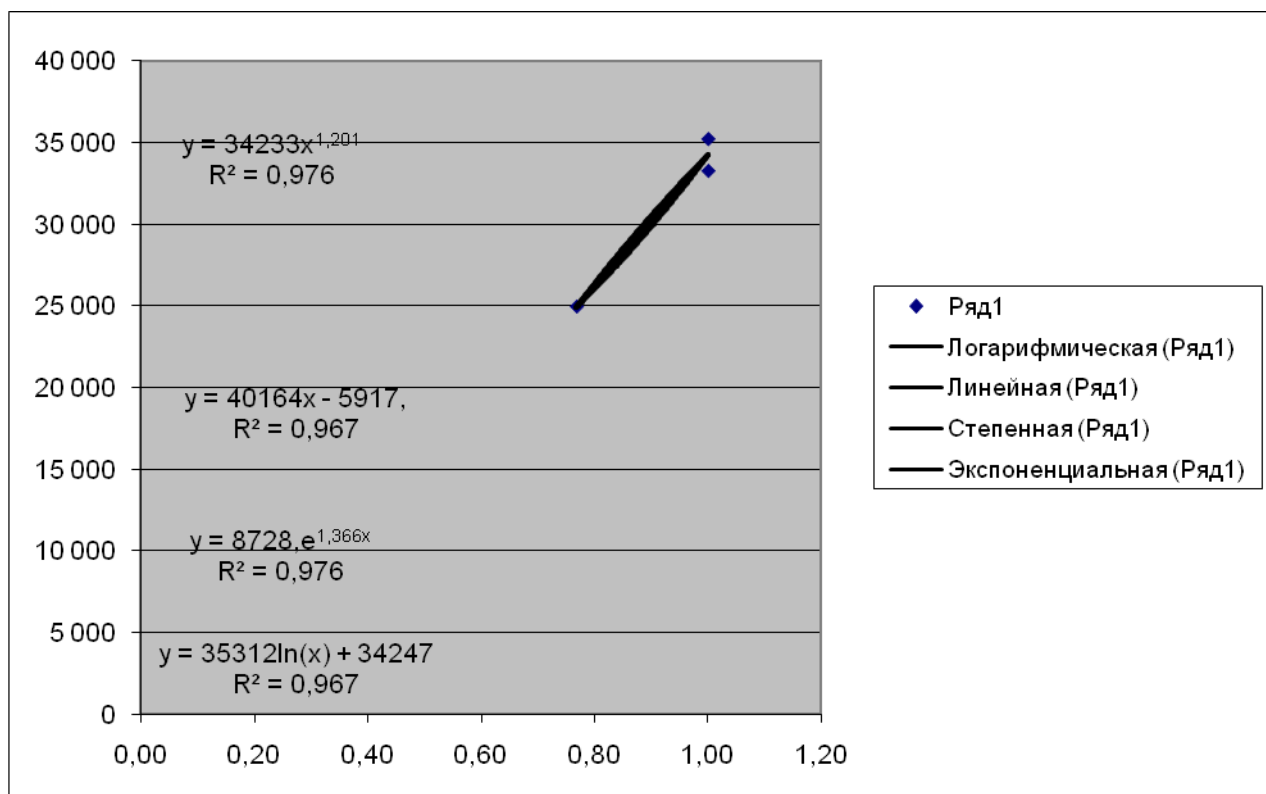
Далее производится регрессионный анализ весов (сумма кодов) ценообразующих факторов по четырем моделям: линейной, экспоненциальной, логарифмической и степенной. Информативность модели мала, если коэффициент детерминации $R^2 < 70\%$. В качестве итогового результата принимается показатель, полученный по модели с достаточной информативностью ($R^2 > 70\%$) и с максимальным R^2 .

Таким образом, для оцениваемого объекта недвижимости было получено уравнение, аппроксимирующее зависимость цены 1 кв. м. комплекса недвижимости от величины квалитетической оценки:

$$Y = 34233x^{1,201}$$

где X – величина квалитетической оценки;

Y – цена за 1 кв. м. объекта недвижимости.



Таким образом, рыночная стоимость объекта оценки по сравнительному подходу составляет **71 803 224 руб.**

Сведение результатов

В результате вышеизложенных расчетов получены следующие значения рыночной стоимости объекта:

Наименование подхода	Рыночная стоимость, руб.
Затратный подход	103 719 945
Сравнительный подход	71 803 224

Расхождения в величинах рыночной стоимости объясняются различным влиянием недостатков каждого из подходов на стоимость оцениваемого объекта.

Затратный подход определяет затраты на воссоздание объекта, идентичного оцениваемому объекту в совокупности с рыночной стоимостью земельного участка. В тоже время, затратный подход практически не учитывает фактор доходности объекта, и в меньшей степени фактор местоположения, а главное, рыночную ситуацию в рассматриваемом сегменте рынка недвижимости.

Сравнительный подход в условиях развитого рынка является наиболее объективным и адекватным, поскольку максимально ориентирован на рыночную ситуацию, т.к. расчет рыночной стоимости здесь основан на реальных сделках (предложениях) с аналогичными объектами недвижимости. Недостатком сравнительного подхода является тот факт, что невозможно найти абсолютно идентичный аналог оцениваемого объекта, а стоимость, полученная сравнительным подходом тем точнее, чем идентичные аналоги.

Учитывая вышеизложенное, произведем расчет весовых долей каждого из подходов методом анализа иерархий.

Определение весов с помощью метода анализа иерархий

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

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

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

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

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

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

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

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

Пусть:

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

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

$$\begin{array}{c} A_1 \\ \dots \\ A_n \end{array} \begin{array}{c} A_1 \quad \dots \quad A_n \\ \hline \begin{array}{ccc} 1 & \dots & W_1/W_n \\ \dots & 1 & \dots \\ W_n/W_1 & \dots & 1 \end{array} \end{array}$$

Оценка компонент вектора приоритетов производится по схеме:

	A_1	A_2	...	A_n			
A_1	1	W_1/W_2	...	W_1/W_n	$X_1 = (1 \cdot (W_1/W_2) \cdot \dots \cdot (W_1/W_n))^{1/n}$	$\rightarrow \text{ВЕС}(A_1) = X_1 / \sum X_i$	
A_2	W_2/W_1	1
...	1
A_n	W_n/W_1	1			$X_n = ((W_n/W_1) \cdot \dots \cdot (W_n/W_{n-1}) \cdot 1)^{1/n}$
					$\sum X_i$		

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

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

А. возможность отразить действительные намерения продавца;

Б. тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ;

В. способность параметров используемых подходов учитывать конъюнктурные колебания;

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

Построим матрицу сравнения и рассчитаем значения приоритетов критериев:

	А	Б	В	Г		Вес критерия
А	1	1/3	1/2	1/3	0,49	0,11
Б	3	1	2	1	1,57	0,35
В	2	1/2	1	1/2	0,84	0,19
Г	3	1	2	1	1,57	0,35
Сумма					4,44	1

Сравниваем результаты, полученные затратным (З) и сравнительным (С) подходами для каждого критерия согласования для оцениваемых объектов:

А возможность отразить действительные намерения продавца

	З	С		Вес критерия
З	1	1/7	0,38	0,13
С	7	1	2,65	0,88
Сумма			3,02	1,00

Б тип, качество, обширность данных, на основе которых проводится анализ:

	З	С		Вес критерия
--	---	---	--	--------------



З	1	1/3	0,58	0,25
С	3	1	1,73	0,75
Сумма			2,31	1,00

В способность параметров используемых методов учитывать конъюнктурные колебания:

	З	С		Вес критерия
З	1	1/7	0,38	0,13
С	7	1	2,65	0,88
Сумма			3,02	1,00

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

	З	С		Вес критерия
З	1	1/5	0,45	0,17
С	5	1	2,24	0,83
Сумма			2,68	1,00

	А	Б	В	Г	Итоговое значение весов для каждого подхода
	0,11	0,35	0,19	0,35	
З	0,13	0,25	0,13	0,17	0,18
С	0,88	0,75	0,88	0,83	0,82
Сумма					1,00

Итоговая величина рыночной стоимости

С учетом полученных весовых долей подходов получим итоговую рыночную стоимость оцениваемых объектов:

	Рыночная стоимость по каждому из подходов, руб.	Весовая доля подхода	Итоговая рыночная стоимость, руб.
Наименование подхода			
Затратный подход	103 719 945	0,18	19 106 828
Сравнительный подход	71 803 224	0,82	58 843 716
ИТОГО:			77 950 544

Заключение о величине рыночной стоимости

Проведённые исследования, анализ и расчёты позволяют сделать вывод о том, что рыночная стоимость оцениваемого недвижимого имущества составляет:

77 950 000 (СЕМЬДЕСЯТ СЕМЬ МИЛЛИОНОВ ДЕВЯТЬСОТ ПЯТЬДЕСЯТ ТЫСЯЧ) РУБЛЕЙ С НДС

в том числе земельный участок, кадастровый номер 56:21:1901001:234, площадью 5311 кв.м.:

9 464 000 (ДЕВЯТЬ МИЛЛИОНОВ ЧЕТЫРЕСТА ШЕСТЬДЕСЯТ ЧЕТЫРЕ ТЫСЯЧИ) РУБЛЕЙ

В своих расчетах мы допускали округления, т.к. стоимость оцениваемого объекта величина предположительная, а не точная.

Сведения о специалистах, принимавших участие в данной работе:

Соколов Сергей Николаевич

- Свидетельство саморегулируемой организации оценщиков НП Саморегулируемая организация «Национальная коллегия специалистов-оценщиков» № 01065 от 09.01.2008г.
 - Диплом, серия ПП № 026304, выдан 12 сентября 2003г. Оренбургским государственным университетом по программе «Оценка предприятия (бизнеса)»;
 - Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 104 часов, выданное ГОУ «Оренбургский государственный университет» 21.04.2007г.;
 - Свидетельство о повышении квалификации по программе «Оценочная деятельность» в объеме 108 часов, выданное ГОУ «Оренбургский государственный университет» 22.04.2010г.
- Гражданская (профессиональная) ответственность застрахована ООО «Росгосстрах» на сумму 3 000 000 руб., договор (полис) обязательного страхования ответственности оценщиков № 02-03/09-146 от 09.01.2014г. сроком до 09.01.2015г.
- Стаж работы 11 лет

Индивидуальный предприниматель
Соколов С.Н.

Список используемой литературы

1. Гражданский кодекс Российской Федерации.
2. Федеральный закон «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» от 27 июля 2006 г. № 157-ФЗ в редакции от 28 июля 2012г. № 144-ФЗ.
3. Федеральные стандарты оценки ФСО № 1, ФСО № 2 и ФСО № 3, обязательные к применению субъектами оценочной деятельности, утвержденные Приказом Министерства экономического развития и торговли РФ № 256 от 20.07.2007г., № 255 от 20.07.2007г. и № 254 от 20.07.2007г.
4. «Международные стандарты оценки» Международного комитета по стандартам оценки, русское издание, под. ред. Г.И. Микерина, Москва, 2000 г.
5. Сборник укрупненных показателей восстановительной стоимости. Издательство литературы по строительству М. 1972г.
6. ВСН 53-86(р) "Правила оценки физического износа жилых зданий" Утверждены Приказом №446 Госгражданстроя от 24 декабря 1986 г.
7. А.Г. Грязнова, М.А. Федотова. «Оценка недвижимости: Учебник» М.: Финансы и статистика, 2003.
8. Д. Фридман, Н. Ордуэй. «Анализ и оценка приносящей доход недвижимости» М., «Дело Лтд», 1995 г.
9. В.С.Болдырев, А.С.Галушка, А.Е.Федоров, учебник «Введение в теорию оценки недвижимости», Москва, 1998г.
10. Ковалев А.П. Как оценить имущество предприятия?. М., Финстатинформ, 1996.
11. Тарасевич Е.И. Оценка недвижимости. СПбГТУ, СПб., 1997.
12. Т. Саати. Принятие решений. Подход анализа иерархий //М. «Радио и связь», 1993.
13. Оценка рыночной стоимости недвижимости. Под ред. В.М. Рутгайзера, М., «Дело», 1998.
14. Генри С. Харрисон. «Оценка недвижимости». Пер. с англ. – М.: РИО Мособлупрполиграфиздата, 1994.